

Energielabel in het woningwaarderingstelsel

Het energielabel wordt binnenkort opgenomen in het woningwaarderingstelsel. Energiezuinige woningen krijgen meer punten en onzuinige woningen minder punten. Als alles goed gaat, kan de wijziging op 1 juli van kracht worden, maar de Tweede Kamer moet nog akkoord gaan. Onduidelijk is in hoeverre de kabinetscrisis roet in het eten kan gooien.

Woonbond, Aedes en het ministerie voor wvi bereikten in 2009 een akkoord over de wijziging van het woningwaarderingstelsel (wvs). De wetswijziging wordt waarschijnlijk per 1 juli 2010 van kracht (als de Tweede Kamer akkoord gaat) en stimuleert investeringen in woningverbetering naar energielabel B. De koppeling van het energielabel aan de punten in het wvs, bevordert het labelen van woningen. Huurders krijgen hierdoor een groter inzicht in de energetische kwaliteit en de verbetermogelijkheden van woningen. Daarnaast kunnen verhuurders de labels gebruiken om energiebesparing een plek te geven in hun strategisch voorraadbeleid. Energiebesparing wordt op die manier een belangrijk onderdeel in de afwegingen over woningverbetering.

Er treedt een verschuiving op van woningen met een slechte energieprestatie die minder punten krijgen naar woningen met een goede energieprestatie die meer punten krijgen. Voor zittende huurders heeft dit meestal geen directe gevolgen. Belangrijke randvoorwaarde voor de wetswijziging is ook dat het gemiddelde huurniveau gelijk blijft. De hoofdlijnen van de wetswijziging werden geformuleerd in het convenant Energiebesparing Corporatiesector tussen de Woonbond, Aedes en de ministeries van vrom/wvi in oktober 2008. Het convenant geeft blijk van een ambitieuze energiebesparingsdoelstelling voor de huursector.

De belangrijkste wijzigingen:

- * De bestaande woningwaarderingpunten voor de onderdelen verwarmingswijze en isolatie worden vervangen door een waardering op basis van het energielabel van de woning.
- * Woningen zonder label worden ingeschaald op basis van het bouwjaar.

Er zal een overgangsregime gelden tot 1 januari 2012.

Nieuwe rubriek

Energieprestatie heet de nieuwe rubriek in het wvs, die de rubrieken *verwarming* (deels) en *isolatie* vervangt. In de huidige puntentelling worden afzonderlijk punten berekend voor een cv-ketel, de oppervlakte aan warmte-isolatie (inclusief dubbel glas) en thermostaatkranen. Warmtepompen, zonnepanelen en andere nieuwe technieken zijn niet opgenomen in deze puntentelling. De rubriek *punten per verwarmd vertrek* blijft ook in het nieuwe wvs bestaan. Alle andere rubrieken ten aanzien van warmte en isolatie gaan uit het wvs.

In het huidige wvs kun je maximaal 28 punten en minimaal 0 punten voor verwarming en isolatie krijgen (zonder punten per verwarmd vertrek). In het nieuwe voorstel kun je maximaal 44 punten (A++ woning) krijgen en minimaal 0. De punten worden toegekend op basis van het energielabel dat de woning heeft. In het nieuwe wvs worden moderne energiebesparende technieken ook gewaardeerd. Dit stimuleert verhuurders om te investeren in duurzame oplossingen zoals warmtepompen en zonnepanelen.

Punten per energielabel

Label	Eengezinswoning	Appartement/duplexwoning
A++	44	40
A+	40	36
A	36	32
B	32	28
C	22	15
D	14	11
E	8	5
F	4	1
G	0	0

Woningen zonder label

Vanaf 1 januari 2008 heeft een huurder recht op een energielabel als hij verhuist naar een huurwoning. Ontbreekt het label, dan wordt de woning ingeschaald in de bouwjaarklasse door de huurcommissie. Dit betekent dat de woning het label krijgt, behorend bij de bouwweisen die golden in het bouwjaar. Vanaf 1 januari 2012 moeten alle woningen een energielabel hebben.

Bouwjaar en energielabel

Bouwjaar	Corresponderend met energielabel	
	Eengezinswoning	Appartement
2002 >	A	A
2000 t/m 2001	B	B
1998 t/m 1999	C	C
1992 t/m 1997	C	D
1984 t/m 1991	D	D
1979 t/m 1983	E	E
1977 t/m 1978	F	F
< 1976	G	G

Overgangsregime

Het overgangsregime geldt van de ingangsdatum van de wet tot 1 januari 2012. Om te bepalen of het nieuwe wvs geldt, zijn twee zaken van belang: de aanwezigheid van een energielabel en de ingangsdatum van het huurcontract.

Is er een energielabel?

- * **Ja.** Het nieuwe wvs geldt.
- * **Nee.** Het huurcontract is ingegaan ná 1 januari 2008. Het nieuwe wvs geldt. De woning heeft geen label, dat er wel had moeten zijn. De woning valt in de bouwjaarklasse.

Huidig of nieuw WWS?

Energielabel	Ingangsdatum huurovereenkomst	WWS	Methode puntenberekening
JA	niet van toepassing	nieuw	op basis van het afgegeven energielabel
NEE	vóór 01-01-08	huidig	volgens rubrieken verwarming en isolatie
	op of na 01-01-08	nieuw	energielabel bepalen op basis van bouwjaar; punten berekenen op basis van het energielabel

* Nee. Het huurcontract is ingegaan voor 1 januari 2008. Het nieuwe wws geldt pas per 1 januari 2012. Tot die tijd gelden de oude punten.

Gevolgen voor de huur

Woningen die wettelijk een energielabel moeten hebben (huurcontract ging in tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2010) én waar door de wijziging van het wws de nieuwe maximale huur onder de feitelijke huur komt te liggen, krijgen huurbevrozing tot 1 januari 2012. Dit zal met name voorkomen bij woningen met label F of G in de particuliere sector die een huur hebben van 100 procent van de maximaal redelijke huur. Of bij woningen die een label moeten hebben maar waar geen label voor gemaakt is. Vanaf 1 januari 2012 geldt het nieuwe wws voor alle woningen. Aedes zal de cor-

poraties oproepen uit eigen beweging over te gaan tot huurverlaging als dat nodig is.

Aandachtspunten huurbeleid

Voor huurdersorganisaties zijn er enkele belangrijke aandachtspunten. In overleg met de verhuurder zal opnieuw gekeken moeten worden naar het beleid ten aanzien van de toekomstige investeringen in energiebesparing en de gevolgen voor het huurbeleid. Het doel van de wetwijziging is om een ambitieuze energiebesparing mogelijk te maken. Verbeteringen naar energielabel B worden extra gestimuleerd. De wijziging heeft gevolgen voor de mogelijke huurverhogingen bij woningverbetering en bij mutatie. Verhuurders moeten dus hun investeringsplannen voor energiebesparing, inclusief de huurverhogingen, doorrekenen op basis van het gewijzigde wws. Als er bij wo-

ningverbetering sprake is van een huurverhoging voor de zittende huurders, kan de woonlastenwaarborg van de Woonbond en Aedes worden ingezet. De besparing op de energierekening moet dan gelijk of liefst groter zijn dan de huurverhoging.

Er zijn woningcorporaties die ervoor kiezen om geen huurverhoging aan zittende huurders te vragen voor energiebesparende maatregelen. Argument daarvoor is bijvoorbeeld dat huurders vaak niet instemmen met plannen als er sprake is van een huurverhoging. Een corporatie kan dan voorstellen om de streefhuur te verhogen zodat zij de benodigde investeringen in energiebesparing kan doen. Aan deze keuze kleeft echter een groot nadeel. Ook voor de woningen zonder energiebesparende maatregelen en met een hoge energierekening, kan de huur bij mutatie flink worden verhoogd. Hierdoor zitten nieuwe huurders met een hoge huur én een hoge energierekening. In de praktijk blijkt dat de woonlastenwaarborg die de Woonbond en Aedes hebben ontwikkeld, voldoende aanknopingspunten biedt voor een gesprek tussen huurders en verhuurder over huurverhoging en energiebesparing. Dit biedt huurders inzicht in hun verbruik en de mogelijkheden om te besparen.

Barbara Klomp

Verbeter mee naar label B: twee voorbeelden

Een rijtjeswoning, gebouwd tussen 1976 en 1979

De woning heeft 3 bewoners en een gebruiksoppervlakte van 108 m². Vóór verbetering heeft de woning energielabel D. Er is ooit een vr-combiketel in geplaatst, in de woonkamer zit dubbel glas en het dak, de vloer en de wanden waren matig geïsoleerd toen de woning werd gebouwd. De energierekening is €161 per maand. De woningcorporatie renoveert de woning naar label B. Daarvoor worden het dak en de vloer opnieuw geïsoleerd, de ramen in de slaapkamer worden ook dubbel glas en er komt een

nieuwe hr-combiketel. Op het dak worden zonnepanelen geplaatst. De energierekening gaat per maand omlaag met €29 en wordt €132. Als de woningcorporatie met de woonlastenwaarborg werkt, zal de huurverhoging per maand niet hoger mogen zijn dan €29. De woning krijgt 18 extra WWS-punten. De huurverhoging op basis van de extra WWS-punten zou €81,36 kunnen zijn. Vervangingskosten en onderhoudskosten mogen echter niet als huurverhoging worden doorberekend.

Een galerijwoning, gebouwd tussen 1966 en 1975

De woning heeft 2 bewoners en een gebruiksoppervlakte van 66 m². Vóór verbetering heeft de woning energielabel E. De woning heeft overal dubbel glas, de gevel is ooit na-geïsoleerd en de woning wordt verwarmd met een collectieve cr-combiketel. De energiekosten zijn €155 per maand. De galerijflat wordt gerenoveerd naar energielabel B. Er wordt een betere (hr) collectieve ketel geplaatst. Alle ramen krijgen HR++ glas, dat nog beter is dan 'gewoon' dubbel glas. De vloer wordt goed geïso-

leerd. De besparing op de energierekening is €30 per maand en wordt €125. Als de woningcorporatie met de woonlastenwaarborg werkt, zal de huurverhoging per maand niet hoger mogen zijn dan €30. De woning krijgt 23 extra WWS-punten. De huurverhoging zou op basis van de extra punten €104 kunnen zijn. Vervangingskosten en onderhoudskosten mogen echter niet als huurverhoging worden doorberekend.

Bron: Energiebesparingsverkenner