

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Datum 2 juli 2009
Betreft aanpassing woningwaarderingstelsel

Geachte Voorzitter,

1. Inleiding

Uw Kamer is meerdere malen geïnformeerd over het voornemen van de aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS) door daarin de energieprestatie op basis van het energielabel op te nemen.

Mijn ambtsvoorganger mevrouw Vogelaar heeft daarvoor eerder een beleidsneutrale aanpassing aan u toegezonden bij brief van 7 juli 2008 (31 196, nr. 36).

Vervolgens heeft zij bij brief van 13 oktober 2008 (31 700 XVIII, nr. 4) aangegeven, dat uit de reacties van partijen van het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (LOHV) was gebleken dat zij de mogelijkheden willen bezien om met de aanpassing van het WWS een stap verder te zetten dan de hiervoor aangegeven beleidsneutrale aanpassing.

In verband met deze reacties is met de betrokken partijen van het LOHV in overleg getreden. Dit betrof enerzijds overleg met de partijen betrokken bij het Convenant Energiebesparing Corporatiesector: Aedes en de Woonbond. Anderzijds is er overleg geweest met IVBN en Vastgoed Belang.

De stand van zaken van dit overleg heb ik vermeld in mijn brief van 12 mei 2009 (31 196, nr. 58) en tijdens het Algemeen Overleg energiebesparing gebouwde omgeving op 3 juni 2009. Dit overleg is inmiddels afgerond, hetgeen heeft geresulteerd in een keuze van WWI, Aedes en de Woonbond voor een aanpassing van het WWS die een energiebesparing van ambitieuze omvang faciliteert. Dit betekent dat de aanscherping van het WWS die per 2011 was voorzien - waarvan de hiervoor genoemde brief van 7 juli 2008 aangaf dat die later zou worden bezien - al per 1 juli 2010 zal worden gerealiseerd ervan uitgaande dat de noodzakelijke aanpassing van de regelgeving dan een feit is. Aangezien dit

ingrijpende consequenties heeft voor het WWS wordt daaraan een pakket van overgangs- en uitvoeringsmaatregelen gekoppeld.

Op de resultaten van het overleg met IVBN en Vastgoed Belang ga ik nader in in de hierna volgende paragraaf.

Tenslotte informeer ik u met deze brief over de eerste uitkomsten van het onderzoek waarom werd verzocht met de motie Ortega-Martijn/Depla (Kamerstukken 31 700 XVIII, nr. 41).

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
2 juli 2009

Kenmerk
ABC 2009042733

2. De aanpassing van het WWS

2.1 Uitgangspunten

De door mij voorgestane aanpassing van het WWS kent een aantal uitgangspunten die zijn besproken met de betrokken partijen: Aedes, de Woonbond, IVBN en Vastgoed Belang.

Het eerste uitgangspunt is opgenomen in het Convenant Meer met Minder en het Convenant Energiebesparing Corporatiesector en betreft de te bereiken additionele energiebesparing. Deze bedraagt voor de woningcorporaties 24 PetaJoules tot 2020. Als prestatieindicator zal daarvoor worden gehanteerd een verbetering van woningen naar energielabel B, of een verbetering met minimaal twee klassen in het energielabel. Dit uitgangspunt betekent, dat het aangepaste WWS de ruimte moet bieden om deze energiebesparing te kunnen realiseren.

Het tweede uitgangspunt is dat de aanpassing van het WWS inhoudelijk vorm krijgt conform hetgeen daarvoor is opgenomen in het Convenant Energiebesparing Corporatiesector:

- de bestaande woningwaarderingspunten voor de onderdelen verwarmingswijze en isolatie worden vervangen door een waardering op basis van het energielabel van de woning;
- op het moment van omzetting van het oude naar het nieuwe WWS is het totale aantal woningwaarderingspunten voor energieprestatie in de huurwoningenvoorraad op basis het nieuwe WWS gelijk aan het aantal punten in de voorraad op basis van het oude WWS, waardoor het maximaal toegestane huurniveau van de totale huurwoningenvoorraad bij de omzetting gelijk blijft;
- voor de labels A+ en A++ worden extra punten toegekend;
- de waarderingspunten voor energieprestatie worden zodanig over de labelklassen verdeeld, dat een goede energieprestatie gemiddeld hoger en een slechte energieprestatie gemiddeld lager wordt gewaardeerd ten opzichte van de huidige waardering;

- een eenvoudig stelsel, waarbij wel zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan fundamentele verschillen tussen de woningtypen eengezins- en meergezinswoning.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

In de overleggen met de betrokken partijen hebben de hiervoor aangegeven uitgangspunten, zoals geformuleerd in het Convenant Energiebesparing Corporatiesector steeds centraal gestaan.

Met de bij dat convenant aangesloten partners, Aedes en de Woonbond, ben ik vervolgens in een goed en constructief overleg tot een gemeenschappelijk standpunt gekomen over de gewenste aanpassing van het WWS en over de overgangs- en uitvoeringsmaatregelen die aan deze aanpassing worden gekoppeld.

IVBN en Vastgoed Belang huldigden een ander standpunt: zij geven aan dat investeringen gericht op het bereiken van label B een grote belasting zullen vormen voor de particuliere verhuurders en institutionele beleggers. Deels komt dit voort uit de energetisch lagere kwaliteit van het woningbezit en deels uit de huurprijsofbouw en marktpositie van dit woningbezit. IVBN en Vastgoed Belang gaven voorts aan een aanpassing van het WWS voor te staan waarin de reeds toegekende punten voor verwarmingswijze en isolatie worden gehandhaafd, en extra punten worden toegekend voor het aanwezig zijn van een energielabel én extra punten voor het maken van een labelsprong. Een dergelijke uitwerking zou, ook zonder enige aanvullende energiebesparende maatregelen, direct leiden tot een landelijk hogere maximale huurprijs, hetgeen zoals gezegd in strijd is met mijn uitgangspunten. Los hiervan geldt dat diverse financiële instrumenten, zoals met name de Energie-investeringsaftrek, ook ter beschikking staan aan de particuliere verhuurders en institutionele beleggers. Voorts geldt, dat ik aan de aanpassing van het WWS verschillende overgangsmaatregelen zal verbinden die ook voor de particuliere verhuurders en institutionele beleggers van toepassing zullen zijn.

Datum
2 juli 2009

Kenmerk
ABC 2009042733

2.2 De uitwerking

Bij de uitwerking van de aanpassing van het WWS zijn voorts de volgende vraagstukken aan de orde geweest.

Allereerst speelde de vraag in hoeverre het noodzakelijk is om rekening te houden met fundamentele verschillen tussen woningtypen. Tegelijkertijd was er de wens om te komen tot een zo eenvoudig mogelijk stelsel. Na de verschillende mogelijkheden voor een woningtypering te hebben gezien, is met Aedes, de Woonbond, IVBN en Vastgoed Belang gekozen voor alleen een onderscheid in eengezins- en meergezinswoningen. In bijgevoegde ABF-rapportage ziet u dan ook een analyse van de woningwaarderingpunten voor de onderdelen verwarmingswijze en isolatie, onderverdeeld naar eengezins- en meergezinswoning, en gerelateerd aan het energielabel. Op basis van deze analyse is vervolgens met alle betrokken partijen een aangepast WWS besproken.

Daarbij ligt een bij omzetting gemiddeld gelijkblijvend puntenaantal voor de huurwoningvoorraad ten grondslag. Eveneens geldt dat een relatie is gelegd met de investeringskosten die nodig zijn om energiebesparende maatregelen aan te brengen. Waar een huurder van energiebesparende maatregelen profiteert door een lagere energierekening, zal een verhuurder dus profiteren doordat hij een hogere huurprijs zal kunnen realiseren. Daarbij is overigens van belang dat het Convenant Energiebesparing Corporatiesector een woonlastenwaarborg bevat voor een balans tussen enerzijds lagere energierekening en anderzijds huurprijsverhoging als gevolg van de energiebesparende maatregelen.¹ In concreto heeft dat geleid tot de twee hierna volgende varianten.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
2 juli 2009

Kenmerk
ABC 2009042733

De progressieve variant:

Deze variant heeft een puntenverdeling gericht op het faciliteren van verbeteringen naar energielabel B.

- De punten worden progressief verdeeld: bij slechtere labels (met name labels G,F, E) zijn er geen of weinig punten, ten gunste van de betere labels C en met name B
- Het verschil tussen label A en G bedraagt 36 punten. Label B krijgt 32 punten.

De gelijkmatige variant.

Deze variant is gericht op het faciliteren van verbeteringen met 2 labelstappen, bijvoorbeeld van label G naar label E, of van E naar C.

- In deze variant worden de punten zo gelijkmatig mogelijk verdeeld over de labels. Een investering om een woning van label G naar E te krijgen levert daardoor meer punten op dan in de progressieve variant. Label B levert maximaal 25 punten op.
- Het verschil tussen label A en G bedraagt 30 punten

Energiebesparing zal uiteindelijk worden gerealiseerd door het investeringsgedrag van verhuurders. De progressieve variant faciliteert verhuurders landelijk gezien het meest tot het doen van ambitieuze investeringen in energiebesparende maatregelen. Met Aedes en Woonbond heb ik dan ook gekozen voor deze progressieve variant. De exacte hieraan verbonden puntenverdeling treft u aan als bijlage bij deze brief.

¹ Artikel 3 sub 1 Convenant Energiebesparing Corporatiesector: "Aedes en de Woonbond spannen zich ervoor in dat de energiebesparende maatregelen direct na de ingreep op complexniveau tot lagere woonlasten voor de huurders leiden. Dat wil zeggen dat de afname van de maandelijkse kosten voor elektriciteit en gas als gevolg van de ingreep groter is dan de toename van de huur, gemiddeld op complexniveau. Dit wordt vormgegeven in een woonlastenwaarborg waarin zo objectief mogelijk inzichtelijk wordt gemaakt dat op complexniveau de gerealiseerde besparing op de energiekosten groter is dan de huurverhoging die voor de maatregelen in rekening wordt gebracht. Hierbij wordt uitgegaan van de berekende besparing op de energiekosten voor gebouwgebonden energiegebruik, uitgaande van een genormeerd (gestandaardiseerd) verbruik."

2.3 overgangsmatregelen

Met Aedes en de Woonbond heb ik, gezien de keuze voor de progressieve variant, gekozen voor een aantal overgangsmatregelen. Deze overgangsmatregelen hebben tot doel om verhuurders de mogelijkheid te geven hun huur- en exploitatiebeleid af te stemmen op het nieuwe WWS. Deze maatregelen vinden dan ook uitsluitend plaats in verband met deze aanpassing van het WWS en zullen dan ook expliciet een tijdelijk karakter hebben. Uiteraard zullen deze overgangsmatregelen niet alleen gelden voor de huurwoningen van de corporaties maar ook voor alle huurwoningen in de gereguleerde sector. In concreto gaat het om een overgangsmatregel in verband met mogelijke huurverlagingen bij zittende huurders als gevolg van de aanpassing van het WWS. Voorts gaat het om een overgangsmatregel in verband met woningen die op grond van de regelgeving niet over een energielabel hoeven te beschikken.

Ten aanzien van de huurverlagingen als gevolg van het aangepaste WWS is van belang, dat het hierbij circa 100.000 woningen betreft. Op basis van de beschikbare gegevens bleek het niet mogelijk om aan te geven wat de omvang van die huurverlagingen zou zijn.

Wel blijkt uit het onderzoek, dat de aanpassing bij een beduidend aantal woningen leidt tot een substantieel lager puntenaantal.

Door een dergelijke daling worden al direct bij de aanpassing van het WWS aanzienlijke huurverlagingen mogelijk, terwijl dat op zich niet het doel van de aanpassing is. Doel van de aanpassing is immers dat verhuurders ertoe overgaan om in energiebesparende maatregelen te investeren.

Hierom kies ik voor een overgangsmatregel die ertoe leidt dat huurverlagingen bij zittende huurders als gevolg van de aanpassing tot 1 januari 2012 niet plaats kunnen vinden, wel kan de huurprijs worden bevroren. Mogelijkheden tot huurverlaging die niet het gevolg zijn van de aanpassing van het WWS blijven onverkort mogelijk.

Verhuurders hebben hiermee een beperkte termijn om te besluiten te investeren in energiebesparende maatregelen, zodanig dat de betrokken woningen op 1 januari 2012 hierdoor niet meer voor huurverlaging in aanmerking komen. In combinatie hiermee zal Aedes de corporaties oproepen om per 1 januari 2012 vrijwillig een huurverlaging toe te passen als dat op dat moment nog aan de orde is. De betrokken huurders zullen zich in dat geval dus niet tot de huurcommissie hoeven te wenden.

Ten aanzien van woningen die niet over een energielabel beschikken, heeft mijn ambtvoorganger in haar brief van 7 juli 2008 (31 196, nr. 36) al aangegeven dat er ook in dat geval duidelijkheid moet zijn over het aantal punten van een woning. Een verhuurder is immers niet altijd verplicht een energielabel te verstrekken. Woonbond en Aedes hebben zich voor die gevallen kunnen vinden in een pragmatische waardering van energieprestatie op basis van het bouwjaar van de betrokken woning. De bouwregelgeving van een gegeven jaar bevatte immers al

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
2 juli 2009

Kenmerk
ABC 2009042733

diverse eisen met een effect op de energieprestatie van een woning. De daaruit voortvloeiende waardering treft u aan in de bijlage bij deze brief.

Tot 1 januari 2012 zal deze pragmatische wijze van waarden echter vooralsnog alleen van toepassing zijn op woningen die op grond van het Besluit energieprestaties gebouwen (BEG) bij de invoering van het gewijzigd WWS over een energielabel hadden moeten beschikken: woningen met een mutatie op of na 1 januari 2008, of een woning van een woningcorporatie die ervoor heeft gekozen zijn gehele woningbezit te labelen. Voor woningen die niet over een energielabel hoeven te beschikken zal tot 1 januari 2012 worden uitgegaan van het huidige WWS, waarbij de aanwezige voorzieningen voor verwarmingswijze en warmte-isolatie worden gewaardeerd.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
2 juli 2009

Kenmerk
ABC 2009042733

2.4 Uitvoeringsaspecten

Wat de uitvoering betreft zijn de volgende elementen van belang:

- hoe moet worden omgegaan met huurprijsgeschillen waarin de juistheid van energielabel wordt bestreden en,
- hoe kan worden vastgesteld of een energielabel is verstrekt.

Ten aanzien van de juistheid van afgegeven energielabels wil ik u verwijzen naar mijn brief van 19 februari 2009 en mijn brief van 27 mei 2009 (Kamerstukken 2008-2009, 30 196, nr. 48 en nr. 59). Zoals ik daarin heb aangegeven, loopt er een verbetertraject voor het energielabel dat rond oktober van dit jaar zal zijn afgerond. Verder heb ik u in mijn brief van 27 mei 2009 aangegeven voor oktober 2009 verder te informeren over de afronding van de verbetertraject en de introductie van het vernieuwd energielabel op de woningmarkt. Dit verbetertraject zal er dus structureel toe leiden dat er minder twijfels over de juistheid van afgegeven energielabels hoeven te bestaan.

Ondanks geringe risico's van onjuiste energielabels kan een huurder daarover echter twijfels houden.

Een onverhoopt afgegeven onjuist energielabel betekent overigens niet, dat een huurprijs daardoor te hoog is. Zo zal de stelling, dat er sprake moet zijn van een energielabel G waar F is afgegeven slechts tot een beperkt puntenverschil kunnen leiden. Gegeven het feit, dat het merendeel van de woningen een feitelijke huurprijs heeft die beduidend minder is dan de maximale huurprijs, zal een dergelijk geschil over de juistheid van het energielabel geen effecten hoeven te hebben voor de feitelijke huurprijs. Overigens hebben de huurders ook dan de mogelijkheid hiervoor een huurprijsgeschil aan te gaan.

Daar waar er een huurprijsgeschil ontstaat, is de huurcommissie de instantie voor het beslechten van geschillen. In beginsel is de huurcommissie dus ook de instantie bij huurprijsgeschillen waarbij de energieprestatie ter discussie staat. In die gevallen is het dan ook logisch dat de huurcommissie in staat wordt gesteld om zich bij huurprijsgeschillen (zelfstandig) een oordeel te kunnen vormen over

de voor een woning geldende energieprestatie. Dit betekent een wijziging danwel uitbreiding van werkzaamheden voor de huurcommissie. In de komende periode zal bezien worden wat hiervan de consequenties zijn, en op welke wijze de huurcommissie in staat zal worden gesteld deze werkzaamheden adequaat uit te voeren. Het is dan denkbaar dat een huurder of verhuurder een zaak bij de huurcommissie verliest terwijl deze te goeder trouw uitgaat van een energielabel dat achteraf onjuist blijkt te zijn. Ik acht het in die gevallen echter onredelijk, dat een huurder of verhuurder vervolgens geconfronteerd wordt met een legesveroordeling. Ik zal in overleg met de huurcommissie bezien hoe de onredelijkheid in dergelijke situatie kan worden opgelost. Tenslotte wil ik voorkomen dat huurders nodeloos bezwaar zullen indienen tegen de jaarlijkse huurverhoging uitsluitend vanwege het energielabel. Hiervoor zal ik erin voorzien, dat de huurcommissie zich bij de beoordeling van de jaarlijkse huurverhoging geen eigen oordeel zal vormen over de energieprestatie van een woning. Bij dergelijke bezwaren zal de huurcommissie dus in principe volstaan met een oordeel op basis van het afgegeven energielabel. Daar waar de hiervoor aangegeven uitvoeringsaspecten de werkzaamheden van de huurcommissie raken, zal ik een uitvoeringstoets laten uitvoeren om met de huurcommissie te bezien onder welke condities die werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Ten aanzien van het vaststellen of een energielabel is verstrekt, is het volgende van belang. Er is pas sprake is van een rechtsgeldig energielabel op het moment dat dit is afgemeld bij SenterNovem. Een verhuurder kan dit energielabel vervolgens gebruiken bij de huurprijsvaststelling.

Een huurder zal dus desgewenst in eerste instantie via zijn verhuurder kunnen achterhalen of een energielabel is verstrekt en zo ja, welk. Als de huurder twijfelt of de door de verhuurder verstrekte informatie over het energielabel correct is kan hij dit vervolgens bij de website www.ep-online.nl controleren. Ook andere instanties, zoals de huurcommissie, kunnen op deze wijze nagaan of een verhuurder is uitgegaan van een rechtsgeldig verstrekte energielabel.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
2 juli 2009

Kenmerk
ABC 2009042733

3. De aanpassing van de regelgeving

De hiervoor aangegeven aanpassing van het WWS zal door het pakket van overgangs- en uitvoeringsmaatregelen niet alleen wijziging vergen van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw), maar ook van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Gegeven het breed gevoelde belang van deze aanpassing ga ik ervan uit dat deze wetwijziging en aanpassing van het Bhw niet zal leiden tot een latere formele inwerkingtreding dan 1 juli 2010.

Voorts ga ik ervan uit, dat ik de sector in het najaar van 2009 over de wijziging van het WWS kan informeren, onder het voorbehoud dat deze wijziging nog wel afhankelijk is van de noodzakelijke wijziging van de regelgeving. Verhuurders kunnen vervolgens al in 2009, ook in het overleg met de huurdersorganisaties, met het gewijzigd WWS rekening houden bij het huur-, investerings- en exploitatiebeleid.

4. De motie Ortega-Martijn/Depla

Ook over de motie Ortega-Martijn/Depla is overleg gevoerd met Aedes, de Woonbond, IVBN en Vastgoed Belang.

Met deze motie werd verzocht om te onderzoeken of het Besluit huurprijzen woonruimte zo kan worden aangepast dat onvoldoende energiebesparingsmaatregelen kunnen leiden tot huurverlaging door het aanmerken daarvan als gebrek.

Ter invulling van deze motie zijn twee verschillende uitwerkingen onderzocht. In de eerste plaats is onderzocht of het mogelijk is om een slechte energieprestatie, bijvoorbeeld een energieprestatie overeenkomend met label G en F, op te nemen in de zogenaamde gebrekenlijst (Bijlage II) bij het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw). In de tweede plaats wat de gevolgen zijn van het toekennen van een gebrekenkarakter aan label F en G door hieraan respectievelijk 5 en 10 aftrekpunten toe te kennen.

- 4.1 Een slechte energieprestatie, bijvoorbeeld een energieprestatie overeenkomend met label G en F, op te nemen in de gebrekenlijst (Bijlage II) bij het Bhw.

Allereerst is onderzocht op welke wijze juridisch een dergelijke norm van toepassing kan worden verklaard voor uitsluitend huurwoningen. Conclusie daarvan is dat dit leidt tot een ingrijpende wijziging van wet- en regelgeving. Voor woningen gelden namelijk nu bouwkundig gezien op grond van de Woningwet en het daaruit voortvloeiende Bouwbesluit 2003 uniforme kwaliteitsnormen, ongeacht het feit of het een koop- danwel huurwoning betreft. Het onderscheiden van koop- en huurwoningen vergt de opname van een grondslag in de Woningwet en het voor huurwoningen vastleggen van

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
2 juli 2009

Kenmerk
ABC 2009042733

bouwkundige normen in het Bouwbesluit 2003. Vervolgens zal Bijlage II bij het Bhw moeten worden aangepast voor verwijzing naar deze normen. Vooralsnog lijkt het niet denkbaar uitsluitend Bijlage II bij het Bhw aan te passen, door daarin bepaalde energieprestaties, bijvoorbeeld die overeenkomend met label G en label F op te nemen. Los van de gebreken doordat er niet wordt voldaan aan het Bouwbesluit, staat in Bijlage II bij het Bhw immers centraal, dat het woongenot ernstig wordt geschaad. Het woongenot wordt nu echter niet als ernstig geschaad beschouwd enkel omdat er een energieprestatie is behorend bij label F of G.

Overigens wordt het woongenot nu al als ernstig geschaad beschouwd in het geval van ernstige tocht, ernstige lekkage of onvoldoende warmteafgifte van een verwarmingsinstallatie. Dit type gebrek kan dus al leiden tot huurverlaging en vergt dan ook geen aanpassing van Bijlage II bij het Bhw.

Voor de financiële effecten geldt het volgende. Verhuurders zullen door deze wijziging in beleid en regelgeving aanzienlijk worden getroffen waar het investeringen betreft die zij op basis van eerder beleid hebben gedaan. Het zal daarbij de investeringen betreffen van circa 1,2 miljoen woningen in de huursector (circa 650.000 woningen met een energieprestatie horend bij label G en circa 570.000 woningen met een energieprestatie horend bij label F). Bij deze woningen zal de huurprijs in dat geval tijdelijk worden verlaagd naar een percentage van de maximale huurprijs. Dit percentage is afhankelijk van de toegekende mate van ernst van het gebrek, en kan 40%, 30% of 20% bedragen. Een bijkomend financieel aspect hierbij is, dat van woningverbetering geen sprake meer is indien een verhuurder slechts een gebrek heeft opgeheven. Het verbeteren van een woning met energielabel G naar energielabel E kan dan niet leiden tot een huurverhoging wegens woningverbetering. Dit leidt ertoe dat verhuurders de positieve financiële stimulans zullen moeten missen die uitgaat van deze huurverhoging.

Los van juridische en financiële aspecten speelt het handhavingsvraagstuk. Een uitwerking via het Bouwbesluit 2003 zal de nodige voorzieningen vergen voor de handhaving in de praktijk. In veel gevallen is aan het zicht onttrokken of een woning al dan niet aan de eisen voldoet. Niet alle woningen behoeven immers over een energielabel te beschikken en de energieprestatie van een woning is pas na onderzoek bekend.

De handhavende instantie zal zich dus in geringe mate kunnen richten op klachten van huurders van dergelijke woningen. Eigen controle door de handhavende instantie mogelijk maken zal aanpassing van de Woningwet vergen. Daarnaast zal een voorziening moeten worden getroffen vanwege de veelheid van de gevallen. Het gaat immers om een groot aantal woningen waarvan de energieprestatie moet worden vastgesteld. Voorkomen zal moeten worden dat de handhavende instantie van willekeur wordt beticht. Hiervoor zullen heldere handhavingscriteria moeten worden ontwikkeld.

Als uitwerking alleen plaatsvindt via het Bhw, zal de handhaving verlopen via de huurprijsgeschillen die aan de huurcommissie worden voorgelegd. Er zullen dan

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
2 juli 2009

Kenmerk
ABC 2009042733

voor verhuurders sancties zijn in de vorm van huurverlagingen. Deze vorm van handhaving leidt echter niet in directe zin tot het daadwerkelijk verbeteren van woningen. Het zal dan mogelijk zijn dat huurwoningen na constatering van een energielabel F of G in de praktijk niet worden verbeterd, omdat de huurder daarvan niet het belang inziet, maar wel het voordeel wil hebben van een lagere huur.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
2 juli 2009

Kenmerk
ABC 2009042733

4.2 Het toekennen van een gebrekenkarakter aan label F en G door hieraan respectievelijk 5 en 10 aftrekpunten toe te kennen.

Deze uitwerking betekent uitsluitend een aanpassing van het WWS, hetgeen een aanpassing betreft van Bijlage I bij het Bhw.

Ik heb deze uitwerking laten onderzoeken binnen het kader van het Convenant Energiebesparing Corporatiesector. Van belang bij een dergelijke uitwerking is de in dit convenant opgenomen voorwaarde om bij wijziging van het WWS een landelijk gelijkblijvend puntenaantal te handhaven. Aftrekpunten bij de labels F en G leiden hierdoor bij de betere labels tot een hoge puntenwaardering. Een groot nadeel van een dergelijke hoge waardering is, dat woningen met labels beter dan label D, C en hoger moeilijker toegankelijker zouden kunnen worden voor de doelgroep. De maximale huurprijs van deze woningen wordt namelijk onevenredig hoog. De Woonbond heeft aangegeven dergelijke hoge punten voor de betere labels als ongewenst te beschouwen.

De financiële gevolgen zijn beperkter dan bij de in paragraaf 4.1 aangegeven uitwerking. Wel betekent dit nog wel dat huurders van circa 300.000 woningen verlaging van de huurprijs kunnen vorderen.

Vastgoed Belang, IVBN en Aedes hebben aangegeven door een dergelijke aanpassing zwaar in hun exploitatiemogelijkheden te worden getroffen. De verwachting is dat met name de verhuurders met een ouder woningbezit en met name de particuliere huursector hierdoor uiteindelijk minder mogelijkheden zullen hebben om te investeren in energiebesparende maatregelen.

4.3 De mening van Aedes, de Woonbond, IVBN en Vastgoed Belang

Uit de overleggen is gebleken, dat Aedes, IVBN en Vastgoed Belang sterk afwijzend staan tegenover het kwalificeren van een slechte energieprestatie als gebrek. De Woonbond ziet nu, met de voorgestelde aanpassing van het WWS, vooralsnog geen reden een slechte energieprestatie als gebrek te kwalificeren. Wel wil de Woonbond deze mogelijkheid openhouden indien de komende jaren blijkt dat er onvoldoende energiebesparende maatregelen tot stand komen in de huursector.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
2 juli 2009

Kenmerk
ABC 2009042733

4.4 Conclusie ten aanzien van het kwalificeren van een slechte energieprestatie als gebrek

Op grond van het hiervoor aangegevene heb ik geconcludeerd, dat onvoldoende energiebesparingsmaatregelen nu laten leiden tot huurverlaging door het aanmerken als gebrek, risico's zal geven voor de exploitatie-mogelijkheden van verhuurders zonder een duidelijke stimulans voor het treffen van energiebesparende maatregelen.

Ik heb er dan ook vanaf gezien om nu een slechte energieprestatie als gebrek aan te merken door aanpassing van het Bhw. Dit laat overigens onverlet, dat de aanpassing van het WWS, ook zonder het aanmerken van bepaalde energieprestaties als gebrek, in de praktijk voor individuele woningen tot minder punten en daardoor op termijn tot huurverlaging kan leiden.

Tenslotte merk ik op dat ik wel wil bezien wat de mogelijkheden zijn om op de langere termijn een energieprestatienormering bestaande bouw in te voeren. Het onderzoek hiervoor zal ik aan de Kamer doen toekomen.

5. Conclusie

Concluderend ben ik verheugd dat ik met Aedes en de Woonbond tot overeenstemming heb kunnen komen over een aanpassing van het WWS die enerzijds een ambitieuze omvang van energiebesparing maximaal ondersteunt, en anderzijds de directe invoeringseffecten daarvan mitigeert door een aantal tot 1 juli 2012 geldende overgangsmaatregelen.

Daarbij realiseer ik mij, dat investeringen in energiebesparende maatregelen lokaal soms moeilijk zijn te verenigen met investeringen vanwege toekomstige herstructureringsopgaven. Tegelijkertijd hebben Aedes en de Woonbond daarbij het belang voor ogen gehad dat energiebesparing kan hebben, ook voor bewoners van oudere, slecht energetische woningen op centrumlocaties.

In dit verband is overigens ook van belang dat gemeenten in hun volkshuisvestingsbeleid en eventuele prestatieafspraken niet alleen rekening houden met de huurprijs van woningen, maar ook met de aan die woningen verbonden woonlasten: het geheel van huurprijs en energierekening.

Ik zal de voorgestelde aanpassing begin 2011 evalueren om te bezien of het aangepaste WWS tot de noodzakelijk stimulan leidt voor energiebesparende maatregelen. Tevens zal ik daarbij indien nodig de relatie met investeringen in toekomstige herstructureringsopgaven betrekken.

Al met al ben ik dan ook van mening dat er hiermee sprake is van een afgewogen aanpassing van het WWS die rekening houdt met de belangen van zowel huurders als verhuurders.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum
2 juli 2009

Kenmerk
ABC 2009042733

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

mr. E.E. van der Laan

Bijlage: overzicht aangepast woningwaarderingstelsel

Onderdeel			
1	Oppervlakte van vertrekken (kamers, keuken, badkamer en doucheruimte)	1 punt per m2	
2	Oppervlakte overige ruimten (bijkeuken, berging, zolder, garage)	0,75 punt per m2	
3	Verwarming per verwarmd vertrek per overige ruimte * maximaal 4 punten	2 punten 1 punt *	
4	Energieprestatie overeenkomend met: - label A++ - label A+ - label A - label B - label C - label D - label E - label F - label G extra punten voor A+ en A++: Om te kunnen anticiperen op technische ontwikkelingen krijgt de huurcommissie voor deze labels tevens een afwijkingsbevoegdheid	eengezins woning	meergezins woning
		44	40
		40	36
		36	30
		32	28
		22	15
		14	11
		8	5
		4	1
		0	0
5	Keuken lengte aanrecht tot 1 m 1 tot 2 m 2 m en meer * afhankelijk van de extra kwaliteit van de keuken(afwerking) kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden	0 punten 4 punten 7 punten *	
6	Sanitair toilet wastafel douche bad bad/douche * afhankelijk van de extra kwaliteit van het sanitair of de afwerking kunnen deze punten maximaal verdubbeld worden, € 226,89 investering = 1 punt	3 punten 1 punt 4 punten * 6 punten * 7 punten *	
6a	Woonvoorzieningen voor gehandicapten per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt	

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**

 Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid en
Aandachtsgroepen

Datum

2 juli 2009

Kenmerk

ABC 2009042733

8	Privé-buitenruimten (bijv. tuin, balkon)		Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties cluster Huurbeleid en Aandachtsgroepen Datum 2 juli 2009 Kenmerk ABC 2009042733
	tot 25 m2 25 tot 50 m2 50 tot 75 m2 75 tot 100 m2 100 m2 en meer geen privé-buitenruimte carport	2 punten 4 punten 6 punten 8 punten 10 - 15 punten af: 5 punten 2 punten	
9	Woonvorm		
a.	Eengezinshuizen:		
	vrijstaande woning	17 punten	
	hoekwoning	15 punten	
	tussenwoning/eindwoning	12 punten	
b.	woningen in meergezinshuizen:		
	begane grond, zonder lift	6 punten	
	begane grond, met lift	6 punten	
	1e verdieping, zonder lift	3 punten	
	1e verdieping, met lift	5 punten	
	2e verdieping, zonder lift	1 punten	
	2e verdieping, met lift	4 punten	
	3e verdieping, zonder lift	0 punten	
	3e verdieping, met lift	4 punten	
	4e verdieping en hoger, zonder lift	0 punten	
	4e verdieping en hoger, met lift	4 punten	
	16 of minder woningen per liftschacht	2 punten per woning extra	
c.	duplex:		
	bovenwoning	1 punt	
	benedenwoning	4 punten	
10	Woonomgeving	maximaal 25 punten	
11	Hinderlijke situaties	af: maximaal 40 punten	
12	Bijzondere voorzieningen (uitsluitend bij serviceflatwoningen)	bij: 35% van het puntentotaal van 1 t/m 11	

Waardering woningen die niet beschikken over een energielabel *:

Bouwjaarklasse	corresponderend met energielabel	
	eengezinswoning	meergezinswoning
2002 en later	A	A
2000 tot en met 2001	B	B
1998 tot en met 1999	C	C
1992 tot en met 1997	C	D
1984 tot en met 1991	D	D
1979 tot en met 1983	E	E
1977 tot en met 1978	F	F
1976 of ouder	G	G

* waardering geldend per 1 juli 2010 waar een label verstrekt had moeten zijn, en in elk geval per 1 januari 2012