

## **Energielabels in woningwaarderingstelsel Aedes, update maart 2011**

Op 8 maart 2011 ging de Tweede Kamer akkoord met het wetsvoorstel dat het mogelijk maakt energielabels in het woningwaarderingstelsel te waarderen. Als de Eerste Kamer het wetsvoorstel snel behandelt, kan het nog op 1 juli 2011 van kracht worden.

### **Achtergrond**

Het toenmalig ministerie van WWI, Aedes en de Woonbond hebben in het Convenant Energiebesparing Corporatiesector van oktober 2008 afgesproken dat het woningwaarderingstelsel in onderling overleg wordt aangepast, door de huidige punten in het woningwaarderingstelsel voor verwarmingsinstallaties en warmte-isolatie te vervangen door een waardering van energielabels.

Op basis van de uitgangspunten in het energieconvenant hebben WWI, Aedes en de Woonbond overlegd over mogelijkheden voor de waardering van energielabels. Daarbij was onder meer het uitgangspunt dat het nieuwe systeem een investeringsprikkel moet bieden voor het treffen van energiebesparende maatregelen en dat er een redelijke overstap van het oude naar het nieuwe wws moest zijn. Uiteindelijk is gekozen voor de zogenoemde progressieve variant, die de meeste stimulans biedt voor het treffen van energiebesparende voorzieningen. Ook is afgesproken dat er extra punten komen voor de hoogste labels A+ en A++. Daarnaast komt er een overgangsregeling, waardoor zittende huurders tot 1 januari 2014 nog geen huurverlagingen krijgen door de nieuwe waardering. Ook wordt gedurende de overgangsperiode soms nog uitgegaan van de 'oude' punten voor verwarmingsinstallatie en isolatie. De overgangsregeling zorgt ervoor dat corporaties nog tot 1 januari 2014 de slechtste woningen kunnen aanpakken. Pas daarna is er eventueel sprake van huurverlaging.

### **Effecten voor de corporaties**

Elke wijziging van het woningwaarderingstelsel heeft belangrijke effecten voor huurders en verhuurders. Een pijnloze overgang van oud naar nieuw is niet mogelijk. Naar schatting zullen ongeveer 100.000 woningen met een zeer slechte energiestatus als gevolg van de nieuwe waardering uiteindelijk een huurverlaging moeten krijgen. Dit zijn meestal vooroorlogse woningen met een G-label. Lang niet elke puntenverlaging leidt ook vanaf 2014 tot een huurverlaging. De meeste corporatiewoningen hebben een huur die lager is dan de maximaal toegestane huur. Een lager puntenaantal zal in de meeste gevallen geen huurprijscorrelaties hebben.

Daar staat tegenover dat er ook veel woningen zijn die een hogere waardering krijgen. De waardering van energielabels in plaats van verwarmingsinstallatie en isolatievoorzieningen, maakt dat ook de nieuwste technieken in de waardering van de energiestatus van een woning worden meegenomen. De hiervoor noodzakelijke aanpassing in de huidige berekeningsmethodiek zijn in oktober 2009 door de minister bekend gemaakt.

### **Tijdspad**

Het is de bedoeling dat het nieuwe woningwaarderingstelsel ingaat bij de huurronde van 1 juli 2011.

Het wetgevingstraject om de wijziging van het wws mogelijk te maken zal waarschijnlijk formeel pas in de komende maanden worden afgerond. De Tweede Kamer heeft op 8 maart 2011 met het wetsvoorstel ingestemd. Daarna volgt behandeling in de Eerste Kamer.

### Waardering energielabels

In de bijlage bij de brief van de minister wordt een overzicht gegeven van het woningwaarderingstelsel na de wijziging. *Let op: de punten voor verwarmde vertrekken (2 punten per verwarmd vertrek) blijven gehandhaafd.* De punten voor de onderdelen verwarmingsinstallatie en warmte-isolatie vervallen en worden vervangen door een waardering per energielabel. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar het aantal punten per label voor eengezins- en meergezinswoningen (etagewoningen). Dit onderscheid wordt ook gemaakt bij het onderdeel woonvorm. Hierdoor wordt ook rekening gehouden met verschillen in grootte van de woning. Een en ander leidt tot de volgende waardering.

#### Waardering energielabels per 1 juli 2010

Energielabel	Eengezinswoning	Meergezinswoning
Label A++	44 punten	40 punten
Label A+	40 punten	36 punten
Label A	36 punten	32 punten
Label B	32 punten	28 punten
Label C	22 punten	15 punten
Label D	14 punten	11 punten
Label E	8 punten	5 punten
Label F	4 punten	1 punt
Label G	0 punten	0 punten

Bij de overgang van de oude naar de nieuwe waardering blijft het totaal aantal punten voor de landelijke woningvoorraad gelijk. Hetzelfde aantal punten dat op dat moment beschikbaar is voor verwarmingsinstallaties en isolatie wordt opnieuw verdeeld over de labels A tot en met G. De verdeling over de woningen is echter anders. De woningen met een slechte energieprestatie krijgen geen of een lagere waardering, woningen met een goede energieprestatie krijgen een hoger aantal punten.

Als aan woningen energiebesparende voorzieningen worden getroffen, leidt een hoger label tot extra punten. De puntenneutrale omzetting geldt dus alleen op het moment van overgang van oude naar nieuwe waardering (naar verwachting op 1 juli 2011). Als de energieprestatie van de huurwoningenvoorraad beter wordt, stijgt ook het totaal aantal punten dat voor energielabels wordt toegekend.

Voor de hoogste labels A+ en A++ zijn extra punten beschikbaar. Dit in de eerste plaats omdat nu nog nauwelijks energiezuiniger woningen boven label A zijn (worden niet meegenomen in de omzetting) en in de tweede plaats om erg energiezuinige woningen (passiefwoningen bij voorbeeld) extra te kunnen waarderen.

Er zijn op dit moment praktisch geen huurwoningen met de labels A+ en A++. Mocht het zo zijn dat de extra punten voor zeer energiezuinige woningen niet in reële verhouding staan tot de meerinvestering, dan krijgt de Huurcommissie de mogelijkheid om voor deze hoogste labels extra punten toe te kennen.

Dit als blijkt dat de extra punten niet voldoende zijn om extra investeringen in een hogere huur tot uitdrukking te brengen.

### Waardering op basis van bouwjaar

De nieuwe woningwaardering van energielabels houdt ook rekening met de mogelijkheid dat er in bepaalde situaties nog geen label is verstrekt. In dat geval wordt de energieprestatie van de woning op basis van het bouwjaar gewaardeerd. Per bouwjaarklasse wordt een relatie gelegd met een energielabel, gebaseerd op de bouwregelgeving voor die periode. Dit leidt tot de volgende waardering.

#### *Waardering van woningen zonder 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

### Overgangsmaatregelen

Omdat er is gekozen voor een progressieve puntenwaardering die stimulerend is voor het treffen van energiebesparende voorzieningen, heeft Aedes gepleit voor een overgangperiode. Bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is besloten de overgangstermijn te verlengen tot 2,5 jaar na de invoering van het nieuwe stelsel. Hierdoor hebben verhuurders tot 1 januari 2014 de tijd om vooral de woningen met de slechtste energieprestatie aan te pakken en eventuele huurverlagingen te voorkomen. Tot diezelfde datum is er een overgangsmaatregel voor woningen die op grond van regelgeving nog geen energielabel hoeven te hebben.

#### *Overgangsmaatregel 1: Geen energielabel*

In principe geldt voor woningen die geen energielabel hebben de waardering op basis van bouwjaarklasse. Dit leidt voor woningen waar tussentijds nog isolatievoorzieningen zijn aangebracht over het algemeen tot een te lage waardering. In een aantal gevallen zijn verhuurders echter nog niet verplicht hun hele voorraad al op 1 juli 2011 te hebben gelabeld. Woningcorporaties konden ervoor kiezen vanaf 1 januari 2008 bij mutatie te labelen of in 2009 hun hele bezit te labelen.

Tijdens de periode van de overgangsregeling (tot 1 januari 2014) kunnen corporaties voor woningen zonder label bij een zittende huurder van vóór 1 januari 2008, de huidige waardering voor verwarmingsinstallatie en isolatie toepassen. Alle woningen met een mutatie ná 1 januari 2008 (die een label hadden moeten hebben), krijgen bij het ontbreken van een energielabel punten volgens de bouwjaarwaardering.

#### *Overgangsmaatregel 2: Huurbevriezing in plaats van huurverlaging*

Door een lager puntenaantal daalt de maximaal toegestane huurprijs. Dit kan voor sommige woningen betekenen dat de geldende huur hoger wordt dan de maximale huurprijs, waardoor normaal gesproken huurverlaging mogelijk is. Ook voor dit effect geldt een overgangsmaatregel.

Tot 1 januari 2014 leidt een lager puntenaantal voor energielabels (of de bouwjaarwaardering) voor zittende huurders niet tot een huurverlaging, maar tot een huurbevriezing. Dit betekent dat de huurronde van 1 juli 2011, 1 juli 2012 en 1 juli 2013 alleen sprake zal zijn van huurbevriezing. Vanaf 1 januari 2014 is een huurverlaging mogelijk.

Na een mutatie vanaf 1 juli 2011 geldt altijd de maximale huurprijs die mede op basis van de nieuwe woningwaardering tot stand komt.

### **Huurprijsgeschillen over energielabel**

Op dit moment kunnen huurders geen bezwaar maken tegen het voor hun woning toegekende label. Als het label ook in de bepaling van huurprijs en huurverhoging een rol speelt, moet er een bezwaarmogelijkheid komen. De Huurcommissie zal hierin voorzien.

In het kader van bezwaar tegen de jaarlijkse huuraanpassing zal de Huurcommissie alleen een oordeel geven op basis van het afgegeven energielabel. Als de huurder de juistheid van het label wil bestrijden, dan zal hij dit aan de orde moeten stellen in een huurverlagingsprocedure. De Huurcommissie zal pas bekijken of het label juist is, als een lager label ook daadwerkelijk tot een huurverlaging kan leiden. Als dit zo is, zal de Huurcommissie zelfstandig een oordeel geven over de energieprestatie van de woning en de juistheid van het afgegeven label. Er is nog niet bekend hoe de Huurcommissie dit zal uitvoeren. .

Overigens is afgesproken dat verhuurders die te goeder trouw uitgaan van de juistheid van het label, geen leges hoeven te betalen voor dergelijke Huurcommissiezaken, ook niet als de Huurcommissie tot een ander label komt.

De minister meldt in zijn brief dat er pas sprake is van een rechtsgeldig label als dit is afgemeld bij SenterNovem.

### **Tot slot**

Energiebesparende voorzieningen kunnen leiden tot een huurverhoging, met daar tegenover een lastenbesparing voor de huurder op zijn energierekening. Dit kan ertoe leiden dat weliswaar de huurprijs stijgt, maar de totale woonlasten van de huurder dalen. Aedes en de Woonbond hebben een woonlastenwaarborg ontwikkeld, die huurders hiervoor garanties kunnen bieden.

Het is echter van belang dat gemeenten bijvoorbeeld in het kader van de woningtoewijzing ook rekening houden met de totale woonlasten (huurprijs en energiekosten). De minister roept gemeenten dan ook op in hun volkshuisvestingsbeleid en prestatieafspraken niet alleen rekening te houden met de huurprijs van woningen, maar ook met de energielasten van de woningen.

Bij de eerste evaluatie van de aanpassing van het woningwaarderingstelsel wil de minister ook de relatie betrekken met investeringen in toekomstige herstructureringsopgaven.

-----