Vereniging
Energie-Nederland

Lange Houtstraat 2
2511 CW Den Haag

T. 070 311 43 50
F. 070 311 43 51
www.energie-nederland.nl
info@energie-nederland.nl
KvK Den Haag 50816179

Ministerie van Wonen en Rijksdienst
via www.internetconsultatie.nl

Ons kenmerk ENL-2014-00799
Behandeld door Roel Kaljee
Telefoon 070-3114365
E-mail rkaljee@energie-nederland.nl
Datum 26 november 2014

Onderwerp Reactie op consultatie over wijziging van Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met mogelijkheid energieprestatievergoeding

Geachte mevrouw, mijnheer,

Energie-Nederland wil graag gebruik maken van de mogelijkheid om te reageren op de internet-consultatie over de voorgenomen wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen.

Het mogelijk maken van een energieprestatievergoeding lijkt een goed initiatief. Het kan een belangrijke stap betekenen voor het op een andere wijze mogelijk maken van de gewenste verduurzaming van de gebouwde omgeving, specifiek in de huursector. Het voorstel draagt bij aan de afspraken uit het Energieakkoord en levert het een bijdrage aan zowel de Nederlandse efficiency targets, als het non-ETS gedeelte van de Europese CO_2-reductiedoelstelling. Energieleveranciers geven hier graag invulling aan.

Energie-Nederland heeft na lezing van de voorgestelde wijziging de volgende kanttekeningen:
- Het benodigde renovatiebudget voor dergelijke projecten is binnen de meerjarenplanning van de woningcorporaties slechts voor een kleine groep woningen beschikbaar;
- Het voorstel zoals het er nu ligt zal dus toepasbaar zijn voor een hele specifieke groep woningen;
- In veel gevallen zal, met de huidige stand van de techniek en het kostenniveau, de investering zich niet enkel kunnen terugverdienen uit een lagere energierekening;
- Het ‘Nul op Meter’-concept met isolatie/zonne-energie/warmtepomp is vooral voor grondgebonden woningen haalbaar. Voor gestapelde bouw is dit lastig te realiseren en liggen andere combinaties meer voor de hand, zoals isolatie/gebiedsmaatregel. Dit wordt ook door Energiesprong zo gesteld.

Desondanks bevat het voorstel waardevolle elementen, die we graag meer generiek toegepast zouden willen zien. Door de regeling niet techniek specifiek op te stellen zal de reikwijdte en de effectiviteit van de regeling sterk worden verbeterd. Het gaat immers om het resultaat op gebied van (primaire) energiebesparing en niet om een specifieke technische oplossing. De aanpak waarbij een

energieprestatie-vergoeding wordt overeengekomen die in lijn is met de verlaging van de energierekening wordt daarmee voor meerdere concepten interessant en kan zeker helpen om in de gebouwde omgeving meer energie te besparen. Energie-Nederland dringt er daarom sterk op aan om ernaar te streven de regeling ook voor slimme concepten met gebiedsmaatregelen toepasbaar te laten zijn, zodat er een gelijk speelveld ontstaat.

Energie-Nederland is om die reden dan ook een sterk voorstander van de introductie van meer experimenteerruimte op dit gebied. De steeds verdergaande integratie van energie-en gebouw-investeringen maakt het moeilijker om in de toekomst in de regelgeving woon- en energielasten geheel van elkaar gescheiden te houden. Op korte termijn zal er verder moeten worden nagedacht over zowel regelgeving met betrekking tot de maximum huurprijsregelingen, als de wijze waarop energie bij de consument/huurder in rekening wordt gebracht. Voor wat betreft warmte zal ook de Warmtewet hier mogelijkheden voor moeten bieden, waar dit nu wordt beperkt door art.2 lid 4 - het non-discriminatiebeginsel. Met een experimenteerregeling kan hiervoor ruimte worden geboden.

In de bijlage is een opsomming opgenomen van meer gedetailleerde vragen, constateringen en aanbevelingen naar aanleiding van het voorstel. Energie-Nederland is van mening dat, door deze bij het definitief vormgeven van de beoogde wijziging mee te nemen, er een meer gebalanceerde en effectievere regeling mogelijk is. Energie-Nederland denkt dat alleen dan de regeling een stimulans kan zijn voor de gewenste verduurzaming van de gebouwde omgeving en het behalen van de doelstellingen uit het Energieakkoord.

Met het vorenstaande gaan wij ervan uit u voldoende geïnformeerd te hebben. Wij treden graag in overleg om hierover mee te denken en te komen tot concrete voorstellen.

Met vriendelijke groet,



Anne Sypkens Smit
Directeur a.i.

Bijlage: Vragen, constateringen en aanbevelingen

Bijlage: Vragen, constateringen en aanbevelingen

Op het vlak van energieprestatie is voorzien in een aantal wijzigingen in het regelgevend kader[1]. Energie-Nederland vraagt zich af hoe de geconsulteerde wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zich verhoudt tot die wijzigingen. In het voorstel, noch de toelichting, wordt daarop ingegaan.

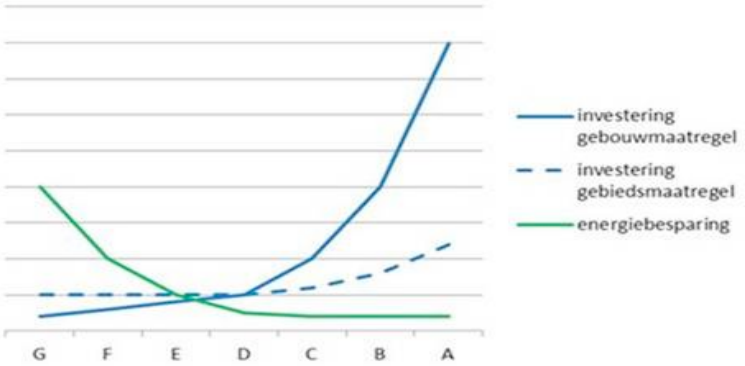
Energie-Nederland constateert verder dat het nastreven van de doelen op het gebied van energie efficiëntie en CO_2, door Nederlandse wet- en regelgeving kan leiden tot ongewenste effecten voor de hoogte van de huur en/of woonlasten. Naar de mening van Energie-Nederland ligt een belangrijke oorzaak van dit probleem in de manier waarop de energieprestatie van woningen op dit moment in wet- en regelgeving is gekoppeld aan de hoogte van de huur (het woningwaarderingsstelsel, WWS).

Het wijzigingsvoorstel maakt mogelijk dat deze koppeling wordt doorbroken, namelijk wanneer verhuurder en huurder daarover overeenstemming bereiken. Naar de mening van Energie-Nederland worden met de beperkte reikwijdte en vrijblijvendheid van het voorstel belangrijke kansen voor energiebesparing en CO_2-reductie onbenut gelaten. De koppeling tussen de energieprestatie van de woning en de huur kan in sommige situaties leiden tot suboptimale investeringsbeslissingen en dus tot hogere maatschappelijke kosten dan nodig. Een andere vertaling van energieprestatie in wet- en regelgeving kan dit oplossen, waarbij eveneens kan worden bereikt dat de woonlasten voor de huurder niet stijgen. Wij lichten dit hieronder toe.

Energiebesparing meest voordelig met combinatie gebouw- en gebiedsmaatregelen
Om het energiegebruik van de gebouwde omgeving te beperken, is een combinatie van gebouw- en gebiedsmaatregelen het meest voordelig. Het PBL heeft becijferd dat de optimale combinatie van gebouw- en gebiedsmaatregelen zorgt voor 15 tot 30 procent minder energiegebruik, tegen lagere totale kosten dan met alleen gebouwmaatregelen zoals isolatie of efficiëntere verwarmingsinstallaties of alleen gebiedsmaatregelen (zoals restwarmte, geothermie of warmte-koudeopslag). Het systeem van wet- en regelgeving geeft niet de juiste prikkels om voor die meest efficiënte combinatie te kiezen omdat het slechts gebouwmaatregelen, en niet ook gebiedsmaatregelen, waardeert. Dat moet en kan anders.

Hieronder is voor de verschillende labelstappen de behaalde energiebesparing en de daarvoor benodigde investering voor gebouw en gebiedsmaatregelen schematisch weergegeven. Bij een "slecht" geïsoleerd huis (label E of lager) is met een kleine investering in het gebouw een grote besparing te halen, het zogenaamd laag hangende fruit. Voor de verbetering van de Energie-Index (EI) neemt de investering per hoeveelheid bespaarde energie toe en zijn op zeker moment gebouwmaatregelen niet meer kosten effectief. Het wordt dan voordeliger energie te besparen met collectieve gebiedsmaatregelen. Wanneer dus een gebouw met een slechte energieprestatie naar een betere Energie-Index (EI) gaat, is een investering in een combinatie van gebouw- en gebiedsmaatregelen het meest kostenefficiënt. De toelichting bij de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte benoemt uitdrukkelijk het streven om te komen tot energieneutrale woningen. Energie-Nederland concludeert dat juist bij dat streven belangrijk is dat gebouweigenaren voor kostenefficiënte gebiedsmaatregelen kunnen kiezen.

[1] Kamerbrief over systematiek definitief energielabel woningen (link)



De wet- en regelgeving zorgt er evenwel voor dat gebouweigenaren, met name verhuurders, niet kunnen kiezen voor de meest optimale combinatie van gebouw- en gebiedsmaatregelen en inefficiënte investeringen doen. Oorzaak is het niet terug kunnen verdienen van investeringen in gebiedsmaatregelen; de energiebesparing behaald met gebiedsmaatregelen telt niet mee in het WWS. Omdat de ambities van verhuurders zijn gekoppeld aan kosteneffectieve maatregelen wordt minder energie bespaard dan mogelijk. De geconsulteerde wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte biedt aanknopingspunten voor een oplossing.

Split incentive bij gebouwmaatregelen door wet- en regelgeving opgelost
Verhuurder en huurder hebben verschillende en tegenstrijdige belangen bij energiebesparing, het zogenoemde ‘split incentive’. Deze werkt voor gebouwmaatregelen nu anders dan bij gebiedsmaatregelen.

Gebouwmaatregelen verlagen het finaal energiegebruik waardoor de opbrengst van gebouwmaatregelen, zoals isolatie, bij de huurder terecht komt in de vorm van een lagere energierekening. De verhuurder is, als eigenaar van het gebouw, degene die energiebesparende maatregelen kan nemen en daarin moet investeren. Voor de verhuurder levert het nemen van gebouwmaatregelen dus alleen maar kosten en geen voordeel op. De regelgeving ‘corrigeert’ dit, door het voordeel voor de huurder kleiner te maken en aan de verhuurder een voordeel toe te kennen in de vorm van een hogere huur. Deze correctie wordt gemaakt door de energieprestatie van het gebouw te koppelen aan de hoogte van de maximale huur (via WWS). De hogere huur wordt voor de huurder gecompenseerd door een lagere energierekening, waardoor zijn woonlasten per saldo gelijk blijven of dalen.

In de toelichting bij de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt geconstateerd dat deze koppeling niet altijd goed werkt en introduceert een vrijwillig alternatief in de vorm van een energieprestatievergoeding. Energie-Nederland dringt er op aan dat deze vorm eveneens kan worden toegepast op gebiedsmaatregelen. De koppeling tussen energiebesparing en de huur (WWS) werkt namelijk averechts bij gebiedsmaatregelen.

Dat komt doordat het energiebesparings- en CO_2-effect van bijvoorbeeld een stadsverwarmingsnet zich niet in het finale maar in het primaire energieverbruik voordoet. Voor de huurder leidt een aansluiting op een stadsverwarmingsnet niet zonder meer tot een lagere energierekening: zijn energieverbruik in de woning neemt – bij het toepassen van alleen deze maatregel) niet af en moet bovendien volgens het NMDA-systematiek worden afgerekend. De koppeling die in de wet- en regelgeving tussen de energiebesparing en de huur is gelegd ten behoeve van gebouwmaatregelen, zou dus bij gebiedsmaatregelen tot een stijging van de woonlasten kunnen leiden. Om deze reden zijn

gebiedsmaatregelen nu van deze koppeling uitgesloten. Gevolg is dat de verhuurder niet in gebiedsmaatregelen investeert, omdat hij die investering niet kan terugverdienen. Zelfs in de situatie dat de investering in gebiedsmaatregelen lager is dan de investering in gebouwmaatregelen.

Ruimte om te laten zien dat het anders kan
Doorbreken van de huidige patstelling is nodig om de potentie van gebiedsmaatregelen te kunnen benutten en zowel huurder als verhuurder te laten profiteren van de kosteneffectiviteit van deze maatregelen. Om effectief te kunnen zijn moet de oplossing aan de volgende randvoorwaarden voldoen:
- de huurders krijgen in vergelijk met gebouwmaatregelen geen hogere woonlasten;
- de verhuurder/gebouweigenaar kan zijn investering terugverdienen;
- een rendabele business case voor de eigenaar van de gebiedsmaatregel;
- de energieprestatie van het gebouw geeft het eindresultaat en is onafhankelijk van de gevolgde weg (inclusief gebiedsmaatregelen).

Cruciaal is dus dat een goede verdeling moet worden gevonden van de kosten en baten van een gebiedsmaatregel. Die verdeling kan worden bereikt door 1. zowel gebouw- als gebiedsmaatregelen mee te tellen bij energieprestatie, 2. de vergoeding, die de huurder aan de verhuurder betaalt, beperkt te verhogen en 3. de energierekening van de bewoner te laten dalen. Daarvoor is evenwel nodig dat van de huidige wet- en regelgeving kan worden afgeweken, bijvoorbeeld in het kader van een experimentenregeling.

1. Gebouw- en gebiedsmaatregelen meetellen bij de energieprestatie

De waardering van gebouw- en gebiedsmaatregelen in het kader van besparing, dient aan te sluiten bij de werkelijke bijdrage van de maatregelen. In de huidige situatie telt van de gebiedsmaatregelen alleen stadsverwarming mee in het energielabel voor woningen en dan nog enkel met een laag forfaitair rendement. Hierdoor komt de energiebesparing niet tot uiting en wordt een woning met deze gebiedsmaatregel lager gewaardeerd dan de werkelijke waarde.

2. Energieprestatie koppelen aan energieprestatievergoeding

De directe koppeling tussen alle energiebesparingsmaatregelen en het WWS (woning waardering systeem) moet worden losgelaten. In plaats van een verhoging van de huur, kan een verhuurder zijn investering in energiebesparing terugverdienen door een beperkte ‘energieprestatievergoeding’ met de huurder overeen te komen. Door de energieprestatievergoeding apart te benoemen en uit het WWS te halen, kan de discussie tussen huurder en verhuurder zuiver worden gevoerd. Om daadwerkelijk bij te dragen aan een betere benutting van de potentie van gebiedsmaatregelen dient bij het aanpassen van de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bewust rekening te worden gehouden met gebiedsmaatregelen.

3. Dalen energierekening huurder

Het dalen van de energierekening van de huurder wordt, ook als de bewoner zijn gedrag niet aanpast, bij gebouwmaatregelen toch bereikt. Bij gebiedsmaatregelen gaat dit niet vanzelf, maar kan dit worden bereikt doordat de verhuurder aan de energierekening van de huurder meebetaalt, bijvoorbeeld in de vorm van een hogere aansluitbijdrage. Hiervoor is ruimte, omdat bij de hogere besparingsstappen de gebiedsmaatregel (veel) goedkoper is dan een gebouwmaatregel. Tegenover deze opslag op de aansluitbijdrage die de verhuurder betaalt, staan bij de verhuurder (beperkte) hogere inkomsten door de energieprestatievergoeding die hij met de huurder afspreekt. De huurder krijgt vervolgens een lagere energierekening, omdat de verhuurder een deel van die energierekening betaalt. De

verhuurder zal hiertoe bereid zijn, omdat een gebiedsmaatregel voor het bereiken van een betere Energie-Index (EI) goedkoper is dan gebouwmaatregelen (om dezelfde besparing te bereiken). Een deel van dat voordeel kan hij ‘doorgeven’ aan de huurder. Door de hogere aansluitbijdrage, in dit voorbeeld, wordt het voor de stadsverwarmingsexploitant mogelijk om lagere warmtetarieven aan de bewoners in rekening te brengen. De energieprestatievergoeding die de verhuurder in rekening mag brengen, worden door die lagere energierekening gecompenseerd, waardoor de woonlasten voor de huurder gelijk blijven of mogelijk zelfs dalen.

Het resultaat is een oplossing die voldoet aan alle hierboven genoemde criteria.