

Aan: Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken

Datum: 3 juni 2020

Onderwerp: Voorhang Besluit wijziging diverse besluiten i.v.m. aanpassing methode energieprestaties

Geachte Kamerleden, geachte woordvoerders Wonen,

Momenteel ligt het ontwerpbesluit 'wijziging diverse besluiten i.v.m. de aanpassing van de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen en de inrijking van energielabels' aan de Eerste en Tweede Kamer voor. Kences en Aedes roepen u op het voorstel te steunen. We staan achter de voorgenomen indeling in energielabels en koppeling met WWS-punten en de afschaffing van het vereenvoudigd energielabel. Hierbij vragen we speciale aandacht voor de reparatie die de betaalbaarheid in stand houdt maar voorkomt dat de huisvestingsmogelijkheden voor specifieke groepen (zoals studenten en ouderen) in het gedrang komen.

Wat is er aan de hand?

Nieuwe methode onderwaardeerd kleine woningen

De nieuwe bepalingsmethode, de NTA8800, blijkt de energiezuinigheid van kleine woningen structureel te onderschatten. Dat wil zeggen dat als gevolg van de nieuwe bepalingsmethode de woningen een lager label krijgen dan dat ze op dit moment hebben. Dit komt doordat het basisverbruik van de NTA8800 onevenredig zwaar weegt voor kleine woningen. Met de nieuwe bepalingsmethode gaan kleine woningen 1 of 2 labelstappen achteruit.

Minder huur voor dezelfde woning

Als gevolg van de invoering van NTA8800 krijgt dezelfde woning *minder* punten, maar aan de woning is niets veranderd. Als gevolg daarvan gaat de maximale huurprijs van deze woningen omlaag. Dit leidt in ieder geval tot een verlaging van de waarde van de woningen en kan ook leiden tot een daadwerkelijke verlaging van de huurprijs. Dit kan oplopen tot €98,64 per woning per maand.

Bijzondere groepen in de problemen

Deze verlaging van de waarde en de huurprijs hebben een grote (financiële) impact op woningcorporaties die veel kleine woningen hebben (zoals ouderen- en studentenhuisvesters). Deze verlagingen maken het voor deze corporaties bijna onmogelijk om bestaande woningen te verduurzamen en nieuwe duurzame woningen te bouwen. Dat kan niet in het licht van de opgave en de afspraken die hierover zijn gemaakt in onder andere het landelijk actieplan studentenhuisvesting.

Reparatie in het WWS

De reparatie in het ontwerpbesluit zorgt ervoor dat bij de nieuwe waarderingsmethode hetzelfde aantal punten wordt geven aan kleine woningen als momenteel het geval is. Op deze manier blijven de huren en waarde gelijk bij de overgang naar de NTA8800 en houden woningcorporaties de huidige ruimte om aan hun maatschappelijke opgaven te voldoen.

Met het conceptbesluit dat aan u voorlicht repareert de onbedoelde onderwaardering van kleine woningen door de nieuwe bepalingsmethode voor de energieprestatie van woningen. Kences en Aedes roepen u op om spoedig uw goedkeuring te verlenen voor het conceptbesluit.

Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, neemt u dan gerust contact met ons op via Jos Bakker (tel. 06 12 92 51 35 of per mail via jos.bakker@kences.nl).

Met vriendelijke groet,
Kences, Kenniscentrum studentenhuisvesting

Aedes vereniging van woningcorporaties

Paul Tholenaars
Directeur

Tonny van de Ven
waarnemend voorzitter