

## Gespreksnotitie over verduurzaming van de woningvoorraad en energiearmoede, ten behoeve van het rondetafelgesprek d.d. 14 september 2023

Door de vaste commissie van Binnenlandse Zaken van de Tweede kamer zijn wij uitgenodigd vanwege onze expertise op het gebied van huurrecht en de kwestie in Groningen met betrekking tot foutieve energielabels. In deze gespreksnotitie zal ik kort ingaan op de volgende onderwerpen:

- De invloed van het energielabel op de huursector;
- Ongelijkheid bij de energieprestatie en woonlasten;
- Kwaliteitsborging en schijnverduurzaming.

### De invloed van het energielabel op de huursector

Zoals u allen weet, verandert het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) op 1 januari 2024. Energiezuinige woningen krijgen meer punten, het middenveld blijft gelijk en onzuinige woningen krijgen minpunten. Hiermee neemt de stimulans voor woningeigenaren verder toe om te willen investeren in energiebesparende maatregelen. Met ingang van 1 januari 2021 geldt een nieuw energielabel conform de NTA 8800, dat de energieprestatie bepaald op basis van primair fossiel energieverbruik (BENG 2). Dit energielabel is net als de energie-index (periode 1 januari 2015 tot 1 januari 2021) en het vereenvoudigd energielabel (periode vóór 1 januari 2015) geldig voor het WWS.

De overgang naar de NTA 8800 heeft voor het merendeel van de woningen één of meerdere labelsprongen tot gevolg. Uitgangspunt is niet meer de gemiddelde isolatiekwaliteit per m<sup>2</sup> verliesoppervlakte maal de invloed van de technische installaties (lees: cv-ketel, boiler etc.), maar het gemiddelde energieverbruik per m<sup>2</sup> in kWh waarbij de hoeveelheid verliesoppervlakte alles bepalend is. In de praktijk merken wij dat rijtjeshuizen en vrijstaande woningen met deze methode veelal slechter scoren omdat ze veel verliesoppervlakte hebben en de isolatie vaak niet op alle plaatsen optimaal is. Dit type woning wordt weinig verhuurd aan sociale huurders en is voornamelijk koop of vrije sectorhuur. Het merendeel van de appartementen scoort een beter energielabel vanwege de geringe hoeveelheid verliesoppervlakte en gunstige ligging. Appartementen met één ongeïsoleerde buitengevel scoren als snel een C-label terwijl dit voorheen E of F was. De labelsprong van E naar C is momenteel 10 punten en vertaalt zich in ongeveer €60,- huurprijsverschil per maand. Het zorgwekkende hieraan is dat dit type woning is dat meestal wordt verhuurd in de sociale sector. Het machtsmiddel ligt bij de verhuurder die eenzijdig kan beslissen een nieuw energielabel op te maken als dit lucratiever is voor de maximale huurprijs. De prejudiciële beslissing van de Hoge Raad ([ECLI:NL:HR:2023:1005](https://www.ecli.nl/hr/2023/1005)) staat toe dat alle energieprestaties (mits geen wijzigingen aangebracht) omgerekend kunnen worden naar de nieuwe methode.

| Label       | Huidig          |                  | Wordt           |                  |
|-------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|             | Eengezinswoning | Meergezinswoning | Eengezinswoning | Meergezinswoning |
| Label A++++ | 52              | 48               | 62              | 58               |
| Label A+++  | 48              | 44               | 57              | 53               |
| Label A++   | 44              | 40               | 52              | 48               |
| Label A+    | 40              | 36               | 47              | 43               |
| Label A     | 36              | 32               | 40              | 36               |
| Label B     | 32              | 28               | 32              | 28               |
| Label C     | 22              | 15               | 22              | 15               |
| Label D     | 14              | 11               | 14              | 11               |
| Label E     | 8               | 5                | -1              | -1               |
| Label F     | 4               | 1                | -5              | -5               |
| Label G     | 0               | 0                | -10             | -10              |

De introductie van de NTA 8800 heeft dus voornamelijk prijsstijgingen tot gevolg voor de sociale huursector. Hier maken we ons zorgen over. Minister De Jonge heeft per 1 juli 2023 het WWS met 10% geïndexeerd en ook de hoge WOZ-waardes zorgen voor steeds meer punten. Kleine woningen worden hiermee bijna onbetaalbaar voor het gemiddelde huishouden.

### **Ongelijkheid bij de energieprestatie en woonlasten**

Naast de energielabels, die soms voor een onredelijk puntenaantal zorgen, hebben we door de verduurzamingsdrang ook te maken met woonruimtes die een gas- of elektra-aansluiting delen maar niet dezelfde energieprestatie hebben. Woningen die de gasaansluiting delen en niet individueel bemeterd zijn, krijgen het gasverbruik deels evenredig en grotendeels op basis van vierkante meters doorberekend. Twee woningen van 40m<sup>2</sup> met energielabel A en G krijgen beiden dezelfde energieafrekening, terwijl voor de ene woning per 1 januari 2024 circa €300,- meer aan kale huur gerechtvaardigd is. Ditzelfde geldt voor gasloze woning die de elektra-aansluiting deelt met een niet-gasloze woning. De gezamenlijke elektrarekening zal door het gasloze karakter van de ene woning hoger uitvallen, maar beide woningen betalen zonder individuele bemetering een gelijk aandeel van de elektrakosten. Ik ben benieuwd naar uw ideeën hoe we de te verwachten woonlasten beter kunnen afstemmen op het energielabel (wat uitgaat van een te verwachten verbruik) en de huurprijs, bijvoorbeeld door de weging van individuele bemetering te verwerken in het WWS.

### **Kwaliteitsborging en schijnverduurzaming**

Bij het verduurzamen van de woningvoorraad is het van groot belang dat de cijfers met betrekking tot de energieprestaties zo betrouwbaar mogelijk zijn. In het verleden is er meermaals gefraudeerd met energielabels en ook de NTA 8800 blijkt geen waterdicht systeem. Wij spreken onze grote zorgen uit over de niet-reguleerde energielabelsector. Er schort veel aan het toezicht en de bereidwilligheid om te controleren ontbreekt. Gegronde klachten over energielabels worden genegeerd en er wordt niet daadkrachtig opgetreden tegen slinkse epa-adviseurs die voortdurend de blinde vlek van het controlesysteem bespelen.

Uit de documenten van het Woo-verzoek aan Binnenlandse Zaken (BZK) en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) blijkt dat bij de kwestie Groningen door een gebrek aan tijd en geld nooit adequaat is opgetreden. BZK wilde duidelijkheid en heeft aan InstallQ (schemabeheerder) verzocht onderzoek te doen, die op hun beurt bij certificerende instelling SKG-IKOB de opdracht uitgezet hebben. InstallQ en SKG-IKOB hebben februari 2020 met de adviseur en woningeigenaar gesproken om hen een verklaring van niet-frauduleus handelen te laten ondertekenen. SKG-IKOB heeft vervolgens tot september 2020 dossieronderzoek gedaan en daarna geconstateerd dat de dossiers nauwelijks onderbouwd waren en middels aannames aan elkaar hingen. De aanwezigheid van isolatie stond op "onbekend" en gevels, vloeren en daken werd op basis van het verbouwjaar 2016 gelijkgesteld aan nieuwbouw terwijl dit duidelijk niet het geval was. Volgens de protocollen hoefde er vervolgens niks te gebeuren want de herkomst van de klacht was een huurder en een huurder moet naar de Huurcommissie. Het dossier is in 2020 gesloten en de foutieve energielabels staan tot op de dag van vandaag nog in het register van de RVO. Dit terwijl vanuit BZK de opdracht was gegeven de woningeigenaar in te lichten en de energielabels te vervangen. Het pand werd met alle samenhangende problemen in 2022 verkocht aan een nieuwe vastgoedpartij die van niks wist en voor miljoenen gedupeerd is, omdat InstallQ en SKG-IKOB hun werk niet goed hebben uitgevoerd.

De conclusie die wij trekken is dat het huidige controlesysteem niet functioneert of het functioneren van de toezichthoudende partijen zeer kwalijk te noemen is. Graag zou ik met u in gesprek gaan over de mogelijkheden om de rol van InstallQ en de certificerende instellingen te herzien en hoe we foutieve energielabels kunnen uitbannen. Het is van belang dat de verduurzamingscijfers kloppen, de balans tussen huur en energielasten voor de huursector in evenwicht is en conflicten hierover gemeden kunnen worden.