

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Datum: 9 november 2019

Onderwerp: Reactie op internetconsultatie over de indeling in labelklassen op basis van de NTA8800

L.S.

Via deze weg wil Kences – de brancheorganisatie van sociale studentenhuisvesters – reageren op de door u opengestelde internetconsultatie ten aanzien van het Besluit tot wijziging van diverse besluiten in verband met de aanpassing van de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen en de inrijking van energielabels.

Gevolgen voor corporaties met kleine woningen in het kort

Uit doorrekeningen blijkt dat de voorgestelde berekeningsmethodiek (NTA 8800) erg nadelig uitpakt voor corporaties die zich (voornamelijk) richten op studentenhuisvesting. Het bezit van deze corporaties bestaat bijna uitsluitend uit kleine (on)zelfstandige woningen (<40m²). Deze kleine woningen ondergaan een terugval in energieprestatie van ongeveer één labelstap. Daarbij leidt waardering op grond van NTA 8800 tot verlies van marktwaarde en huurderiving. Ten derde kunnen deze kleine woningen onmogelijk voldoen aan de standaard van een A-klasse (met een energiebudget 165 kWh/m²) die standaard worden geacht voor woningen van 2002.

Gezien hetgeen hierboven is genoemd pleit Kences om een correctie voor de omvang van kleine woningen toe te passen bij de berekeningsmethodiek van de NTA 8800. Dit past bij het uitgangspunt van het ministerie voor een neutrale/beleidsarme overgang en dus handhaving van de voorgestelde klassegrenzen.

NTA 8800 & studentenhuisvesting: basisverbruik weegt onevenredig zwaar

Het uitgangspunt bij de vervanging van de huidige bepalingsmethoden door de NTA8800 is een neutrale (beleidsarme) overgang van de woningwaardering. Het uitgangspunt dat het beslag op fossiele brandstoffen per m² woonoppervlak bepalend is ondersteunt Kences.

Hoewel de voorgestelde grenzen voor de klassenindeling logisch lijken, heeft de gekozen systematiek (energieverbruik per m² gebruiksoppervlak) ingrijpende negatieve gevolgen voor kleine woningen. Hierbij kan niet enkel worden gedacht aan studentenhuisvesting, maar ook aan ouderen- of zorghuisvesting. Het basisverbruik – gebaseerd op een bezetting van één persoon – werkt onevenredig hard door in de energieprestatie van kleine woningen. Immers, hoe kleiner de woning is, hoe groter het aandeel van het basisverbruik. Dit terwijl er juist veel vraag is naar kleine (betaalbare) (on)zelfstandige woonruimte.

Doorrekening: kleine woningen gaan minstens één labelstap achteruit

Op ons verzoek zijn een drietal woningen doorgerekend in een bètaversie van de NTA8800 software. Uit deze doorrekening blijkt dat kleine woningen een terugval laten zien in energiestatus van ongeveer één labelstap. Woningen die van 29 m² GBO die in de huidige systematiek ruim een A-label scoren (allen een EI van 0,95 of beter), vallen terug naar het grensvlak met labelklasse B of slechter (BENG₂ >165 kWh/m²). Voor nog kleinere woningen telt het basisgebruik van één persoon logischerwijs nog harder door. Oftewel, is geen sprake van een budgetneutrale overgang van systemen.

Om te bepalen wat het maximale aandeel van verwarming en koeling per m² GBO mag zijn om een labelklasse A te behalen is gebruik gemaakt van de een referentiewoning van 36m² en zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een woning met A-klasse heeft een energiebudget van 165 kWh/m²;
- het persoonsgebonden energieverbruik bedraagt circa 1.400 kWh bij woningen onder de 30 m²;
- de kleinst mogelijke GBO volgens het Bouwbesluit; (2015: 18 m², 2012: 21 m² en 2003: 27m²).

Onderstaande tabel geeft weer wat het maximale aandeel van verwarming en koeling per m² GBO mag zijn om een labelklasse A te behalen.

Maximaal verbruik BENG ₁ per m ² in kWh bij maximaal 165 kWh/m ² (labelklasse A)					
Regime	Minimaal m ² GBO	Energiebudget	Persoons	Gebouw	kWh per m ² GBO
Referentie	36	5.940	1.500	4.440	123,3
BB 2003	27	4.455	1.400	3.055	113,1
BB 2012	21	3.465	1.400	2.065	98,3
BB 2015	18	2.970	1.400	1.570	87,2

De labelklasse A wordt standaard geacht voor woningen gebouwd na 2002. Binnen de nieuw voorgestelde waarderingmethode is dat voor kleine woningen absoluut niet haalbaar omdat het maximale aandeel van verwarming en koeling te klein is. De woonruimte voor specifieke doelgroepen (ouderen, studenten, zorg) zijn volwaardige woonfuncties volgens het Bouwbesluit. Ze zijn per definitie klein en vrijwel altijd eenzijdig georiënteerd. De kleinste referentiewoning gaat uit van 36 m². Dat is het dubbele van het meest gangbare woningtype bij nieuwbouw van studentenhuisvesting. Wij pleiten in elk geval voor het toevoegen van een referentiewoning van 21 m² GBO voor toetsing van de methodiek.

Het aandeel kleine woningen op de totale woningvoorraad mag klein zijn. Voor categorale instellingen (huisvesting voor studenten-, ouderen- en zorgwoningen) vormen zij het hoofdbestanddeel van hun woningbestand. De waardering op grond van de voorgestelde eisen leidt tot verlies van marktwaarde en huurdering. Dit zet de haalbaarheid van nieuwbouw en vooral investeringen en verduurzamen van de bestaande voorraad onder druk.

Conclusie: corrigeer de berekening van de energieprestatie bij kleine woningen

Uit bovenstaande lijkt de NTA en vertaling naar labelklasse voor kleinere woonruimten slecht uit te pakken. Er is geen sprake van een budget neutrale overgang van systemen.

Bij toepassing van het uitgangspunt dat het gaat om een neutrale/beleidsarme overgang en dus handhaving van de voorgestelde klassegrenzen is lijkt voor de toepassing ervan bij kleine woningen een correctie voor de omvang van kleine woningen noodzakelijk op zijn plaats. Dat kan op verschillende manieren:

- Aanpassing binnen de NTA8800. Medio 2019 is aan de NTA een geometrische correctie toegevoegd voor grotere en vrijstaande woningen. Uit bovenstaande vingeroefeningen volgt dat een dergelijke correctie ook aan de onderkant van het spectrum (kleine, eenzijdig georiënteerde woningen) op zijn plaats is.
- Een correctie op de verbruiken uit de NTA voor toepassing van de klasseindeling.
- Of op zijn minst een vangnet. Bijvoorbeeld door voor kleine woningen de labelklasse op basis van bouwjaar als ondergrens te hanteren. Deze noodgreep biedt overigens alleen soelaas voor nieuwbouw. Ze helpt de verduurzaming van de bestaande voorraad niet.

Hoogachtend,

Paul Tholenaars
Directeur