

betreft Reactie internetconsultatie BENG  
aan Minister BZK  
van Woonbond  
status Advies  
datum 1 maart 2019  
cc

---

In deze notitie zal de Woonbond haar visie geven op de voorgestelde wijziging van het Bouwbesluit 2012. In haar visie betreft de Woonbond niet alleen het voorgestelde niveau van de Energieprestatie volgens de nieuwe norm, maar ook de methodiek die voor het vaststellen van de norm wordt gehanteerd. Hierbij houden wij voortdurend in het oog dat de gebruikte bepalingmethode, de NTA 8800, ook zal worden gebruikt bij het bepalen van de huur van woningen en om de warmtevraag van een woning te kunnen vaststellen voor de maximale Energieprestatie vergoeding voor een huurwoning.

De Woonbond hecht er dan ook grote waarde aan dat er op basis van de NTA 8800 ook een goede inschatting van de woonlasten (bij gestandaardiseerd verbruik) moet worden gemaakt. Immers het kostenelement van de energieprestatie van een woning is voor het bepalen van het effect op de huur verreweg het meest van belang. Een heel groene energievoorziening staat immers niet gelijk aan gratis energievoorziening. Als de gebruikte methodiek voor de bepaling van de norm wat zegt over de duurzaamheid van de woning, maar een slechte relatie heeft met de daaraan verbonden kosten (of opbrengsten), dan is het tevens een slechte indicator voor de daaraan te koppelen huurwaarde. Overigens hebben ook eigenaar-bewoners en banken behoefte aan een benadering die juist de gebruikskosten in beeld brengt.

Wat de Woonbond betreft gaat het dan primair om de kwaliteit van een woning wat betreft de isolatie, geometrie, ventilatie en warmte-installatie. De rol van PV panelen is voor het effect op de woonlasten op termijn minder interessant. De kosten voor PV-panelen zitten soms in de huur, soms in servicekosten, soms in energielevering, soms eigendom van huurder (postcoderoos op complex huurwoningen). Daarnaast is de financiële opbrengst sterk afhankelijk van de dan geldende salderingsregeling. Te voorzien is dat deze op (korte) termijn gaat wijzigen. Het zou om die reden wenselijk zijn PV-panelen buiten de huur én de huurwaarde te houden en via een apart servicekostencontract af te handelen.

## **Bepalingsmethodiek vanuit de NTA 8800**

De Woonbond participeert in de Programmaraad Stelsel Energieprestatie Gebouwen (NTA 8800). In dit gremium hebben wij met toenemende zorg kennis genomen van de ontwikkeling van de BENG normen. Deze waren in eerste instantie alleen gericht op de nieuwbouw, maar de methodiek is verder ontwikkeld om deze ook bruikbaar te maken in de bestaande bouw. In principe steunen wij deze ontwikkeling van harte, maar gedurende het proces zijn er een aantal keuzes gemaakt die de directe bruikbaarheid van de BENG (1, 2 en 3) voor het huurprijzenstelsel hebben ondermijnd.

De BENG-1 is gericht op het bepalen van de energiebehoefte van woning. Hierin speelt de toegepaste isolatie, de ligging en geometrie van een woning een grote rol. Maar de toegepaste wijze van ventileren is tevens van groot belang bij het feitelijk vaststellen van de energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup>. Inclusief de werkelijk toegepaste ventilatie zal deze berekening in principe geschikt zijn voor de huidige Regeling Energieprestatievergoeding huur (EPV). Men heeft echter gekozen

om niet uit te gaan van de werkelijke ventilatie, maar te werken met een fictief (en feitelijk slecht) ventilatiesysteem. Daarmee vervalt de bruikbaarheid van de BENG-1 voor de EPV, maar ook voor de beoordeling van een woning op zijn feitelijk kenmerken.

Bij de BENG-2 wordt primaire fossiele vraag van een woning in kWh per m<sup>2</sup> bepaald. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid is de mate waarin fossiele energie wordt gevraagd voor het verwarmen van een woning van groot belang, maar dat geldt niet voor het bepalen van hoogte van de energierekening. Voor het gebruik van elektriciteit wordt deze input verrekend met een factor (PEF) die uitdrukking geeft aan de hernieuwbaarheid van elektriciteit. Volgens de modellen daalt de fossiele factor de komende jaren razendsnel en daarmee daalt ook de fossiele waarde van elektriciteit. Een woning die veel elektriciteit verbruikt zal daarom op termijn een steeds betere BENG-2 krijgen zonder dat er iets aan de woning gebeurt. Te vrezen valt dat het energieverbruik en de -rekening echter wel gelijk blijven. Een vergelijkbaar effect treedt op door een woning aan te sluiten op een externe warmtebron. De mate van duurzaamheid van de bron heeft een grote impact op de BENG-2 waarde. Het kan zelfs dat energieverbruik van een externe bron gestookt op de biomassa in het geheel niet meetelt in de BENG-2. De gebruiker zal normaal gesproken wel een rekening moeten betalen voor de geleverde warmte.

In de BENG-3 speelt geleverde hernieuwbare externe energie ook al een rol. Via deze route is het mogelijk om een hogere waarde te realiseren voor de BENG-3 waarde.

De Woonbond onderkent het nut van een goede meting van de duurzaamheid in het energieverbruik van een woning. De methodiek van de bepaling van BENG-waarden is daar ook op gericht. De Woonbond voorziet echter wel dat het dan lastig wordt om een economische gebruikswaarde aan de energiekwaliteit van een woning te koppelen en ook daaraan is duidelijk behoefte.

### **Niveau van de nieuwbouw eisen BENG 1-2-3**

De voorgestelde wijziging van het Bouwbesluit 2012 behelst het instellen van normen voor de nieuwbouw van woningen. Voor grondgebonden woningen zouden deze komen te liggen op:

- BENG 1 = 70 kWh\_thermisch/m<sup>2</sup>
- BENG 2 = 30 kWh\_primair/m<sup>2</sup>
- BENG 3 = 50%

Deze waarden geven reden tot forse zorgen voor de toekomst. Met name de relatief lichte BENG-1 eis is voor ons een zorgpunt. Eerder beschreven we al dat het door methodiek lastig is om de werkelijke isolatiekwaliteit van een woning vast te stellen. Wat ons betreft maakt het gekozen ventilatiesysteem deel uit van de BENG-1 van de woning.

Onze zorg zit echter ook in de gehanteerde waarde. Die is relatief laag, waardoor makkelijker aan de minimale norm valt te voldoen. Dat betekent dan wel dat een bouwer meer moet doen om de BENG-2 eis te halen, maar daarin zitten nu juist elementen die het mogelijk maken met specifieke technologie of aansluitingen op externe bronnen toch een goede BENG-2 waarde te realiseren. De kostprijs daarvan kan echter een relatief hoge woonlast zijn. Wat ons betreft moet het stelsel er ook op gericht zijn zuinig te zijn meer hernieuwbare energie. Ook deze is niet onbeperkt beschikbaar en dient zoveel mogelijk beschikbaar te zijn voor andere vragers. De combinatie van eisen stimuleert dit gedrag echter niet en dat is onwenselijk.

Tevens is het voor de energierekening van alle toekomstige gebruikers wenselijk dat er vanaf het moment van bouw al een serieuze inzet is geweest op het isoleren van de woning. Dat vermindert

altijd de vraag en draagt zo bij een betere betaalbaarheid van het wonen. Tevens voorkom je zo extra ingrepen in de toekomst, mocht men over aantal jaar toch de wenselijkheid van een erg goed isolatiepakket gaan inzien.

### **Concluderend**

De ontwikkeling van de NTA 8800 biedt ons een uitgebreid arsenaal om te komen tot berekening die nuttig kunnen zijn voor het bepalen van de energieprestaties van gebouwen. De wijze waarop de drie waarden voor de BENG worden bepaald zijn echter niet onvoldoende geschikt om direct bruikbaar te zijn voor het bepalen van het effect op de huurwaarde. Naar de mening van de Woonbond zijn de formules voor de BENG in deze vorm geen robuuste grondslag voor het in rekening brengen van investeringskosten voor verduurzaming bij de huurder.

We hebben behoefte aan een waarde die wel gericht is op het bepalen van de energieprestatie in de economische zin voor een gebruiker. Dat is overigens niet ongebruikelijk, want dat is in het verleden ook al gebeurd. Het Nader Voorschrift bepaalt ook op eigen wijze de Energie Index voor de huurwaarde. Wij verwachten dat een formule hiervoor goed te maken is op basis van de NTA 8800. We denken ook dat deze formule ook voor eigenaar-bewoners en banken een nuttige toevoeging kan zijn.