

# WoonlastenNeutraal

# Renoveren **IEBB**

## Definitie

Auteur Walter van Steenis

Referentie 1.0

Datum 15 juni 2021



# WoonlastenNeutraal Renoveren

## Definitie

**Referentienummer RVO:** TEUE919003

**Subsidieregeling:** Meerjarig Missiegedreven Innovatie Programma

**Rapportnummer:**

**Auteurs:** Clarence Rose - Expert energieneutraal bouwen en renoveren stichting KERN, Erwin Mlecnik - Assistant Professor TU Delft en Walter van Steenis - directeur stichting WoonlastenNeutraal Renoveren (WNR)

**Contact:** Walter van Steenis, [walter.vansteenis@wnr.nu](mailto:walter.vansteenis@wnr.nu)

Dit innovatieplan wordt uitgevoerd met ondersteuning vanuit de MMIP 3 en 4 regeling van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, uitgevoerd door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van het consortium Integrale Energietransitie Bestaande Bouw.

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Aanleiding</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Definitie WoonlastenNeutraal Renoveren</b>	<b>6</b>
3.1	Definitie volgens WNR	6
3.2	Omgang met de definitie bij huurwoningen	7
3.3	Omgang met de definitie bij eigendomswoningen	8
3.4	Vereenvoudigde definitie woonlastenneutraal renoveren voor VvE's	9
<b>4</b>	<b>Ervaringen WNR testen definitie</b>	<b>9</b>
4.1	Kansen	9
4.2	Hindernissen	10
<b>5</b>	<b>Tot slot</b>	<b>10</b>

# 1 Inleiding

Het kabinet streeft met het Programma Aardgasvrije Wijken<sup>1</sup> naar leren, plannen en ontzorgen via een “wijkgerichte aanpak”. Beleidsmakers benoemen ook dat het voor huizenbezitters misschien belangrijker is om op een “natuurlijk moment” te investeren in isolatie van hun woning. Huizenbezitters die investeren in verduurzaming kunnen daarvoor een beroep doen op het Nationaal Warmtefonds<sup>2</sup> (voorheen Nationaal Energiebespaarfonds)<sup>3</sup>. Een andere stroming vanuit het bedrijfsleven, propageert geen wijkgerichte aanpak, maar een bouwproces-aanpak op basis van naar gebruikstypologie industrialiseerbare concepten voor de reductie van kosten en overlast voor bewoners. Zo kan schaalgrootte worden gecreëerd<sup>4</sup>.

Idealiter kiest men voor een optimale mix van wijkaanpak op basis van standaardisatie en prefab elementen, om de kostprijs beheersbaar te houden.

Gezien de omvang van deze renovatieopgave leidt de belofte vanuit de politiek en het kabinet dat de halvering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot haalbaar en betaalbaar<sup>5</sup> moet zijn voor iedere woningeigenaar, tot een extra uitdaging.

Wat is haalbaar en betaalbaar eigenlijk? Wanneer is de energietransitie voor een eigenaar of huurder haalbaar en betaalbaar?

Het antwoord op deze vraag is eigenlijk eenvoudig: **Als de woonlasten voor en na een renovatie nagenoeg hetzelfde zijn. Dan spreken wij van woonlastenneutraal renoveren.** Dit begrip vraagt om een duidelijke definitie. Daarover gaat dit rapport.

---

<sup>1</sup> Meer informatie: <https://aardgasvrijewijken.nl/>

<sup>2</sup> Het Warmtefonds is een afspraak uit het Klimaatakkoord en biedt langjarige financiering tegen een aantrekkelijke rente voor woningeigenaren en Verenigingen van Eigenaars (VvE's) voor de verduurzaming van woningen. Bron: <https://www.energiebespaarlening.nl/>

<sup>3</sup> Meer informatie: <https://www.energiebespaarlening.nl/>

<sup>4</sup> Meer informatie: <https://btic.nu/integrale-energietransitie-bestaande-bouw/renovatieconcepten-en-processen/>

<sup>5</sup> Meer informatie: <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2019/06/28/klimaatakkoord-maakt-halvering-CO2-uitstoot-haalbaar-en-betaalbaar>

## 2 Aanleiding

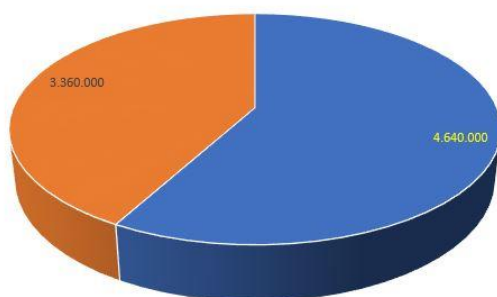
Op 28 juni 2019 publiceerde het kabinet het Klimaatakkoord<sup>6</sup>: de Nederlandse uitwerking van de internationale klimaatafspraken van Parijs<sup>7</sup> (2015). Het doel is om de CO<sub>2</sub>-uitstoot sterk te verminderen, waarbij wij in 2030 de helft (49%<sup>8</sup>) minder uitstoten dan in 1990.

De sectortafel Gebouwde omgeving heeft de taakstelling om in 2030 3,4 Mt CO<sub>2</sub>-uitstootreductie te realiseren, dat is ongeveer 7% van de totale doelstelling van 48,7 Mt CO<sub>2</sub>-uitstoot die in 2030 gerealiseerd moet zijn.

### Groot deel woningen individueel particulier bezit

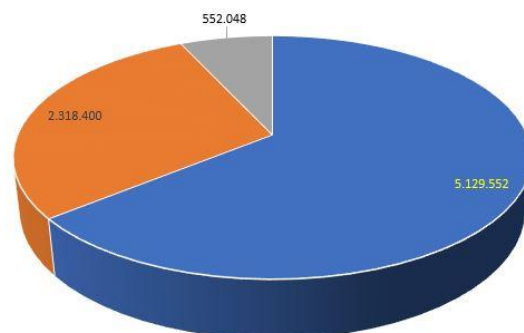
Om de gebouwde omgeving in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal te maken is een forse warmtevraagreductie nodig in de bestaande woningvoorraad, en een verduurzaming van de resterende energievraag. Dit is een enorme opgave omdat een groot gedeelte (64%) van de bijna acht miljoen woningen<sup>9</sup> in Nederland in individueel particulier bezit is.

Aantal woningen Nederland in 2018 Bron: CBS



■ Eigendom particulier ■ Huurwoning

Totaal aantal woningen naar eigenaar in 2018 Bron: CBS



■ Particulier bezit ■ Corporatie ■ Bedrijven/beleggers

### Semiprofessionele vastgoedeigenaren: Verenigingen van Eigenaren

In tegenstelling tot professionele vastgoedeigenaren zoals woningcoöperaties (29%) en commerciële verhuurders (7%), hebben deze gebouweigenaren vaak geen (boekhoudkundige) financiële reserve voor groot onderhoud. Een interessante groep zijn de semiprofessionele vastgoedeigenaren zoals Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Zij zijn mogelijk beter voorbereid op de toekomst. Zeker de wat grotere VvE's, omdat zij meestal over een meerjarenonderhoudsplanning (MJOP) beschikken en een reservering voor groot onderhoud hebben aangelegd, met jaarlijkse inleg.

<sup>6</sup> Meer informatie: <https://www.klimaatakkoord.nl/>

<sup>7</sup> Meer informatie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/klimaatverandering/klimaatbeleid>

<sup>8</sup> Mogelijk gaan we naar 55-60% afhankelijk van de ontwikkelingen in de EU Green Deal

<sup>9</sup> De totale Nederlandse woningvoorraad bestond in 2018 uit bijna 8 miljoen woningen, waarvan 42% huurwoning. Onderverdeling huurwoningen: corporatiewoning 69% en overige verhuurders 31% (bedrijven en institutionele beleggers 53% en particuliere verhuurders 47%). Bron: CBS

### Minimale wettelijke inleg

Recent (2018) is een minimale jaarlijkse inleg van 0,5% van de herbouwwaarde verplicht<sup>10</sup> gesteld. Deze minimale wettelijke inleg is gericht op instandhouding van de originele kwaliteit, of maximaal de huidige gangbare kwaliteit. Er wordt vaak niet gereserveerd voor woningverbetering zoals hogere kwaliteit isolatie en andere besparende maatregelen. En dat geldt tevens voor het overgrote gedeelte van de meerjarenonderhoudsplannen.

## 3 Definitie WoonlastenNeutraal Renoveren

### 3.1 Definitie volgens WNR

Een woonlastenneutrale renovatie kan gedefinieerd worden als een renovatie waarbij de woonlasten voor de bewoners niet of nauwelijks stijgen of dalen na een renovatie, ten opzichte van de bestaande situatie. Het kabinet ziet “woonlastenneutraliteit” als “het gelijk blijven of lager worden van de maandelijkse lasten die een huishouden betaalt aan energie (gas, elektriciteit, warmte) en hypotheeklast of huur”<sup>11</sup>. **Een nadeel van deze definitie is dat ze geen rekening houdt met te behalen ambities inzake energiebesparing** en de behoefte aan grondige renovaties om competitief te kunnen blijven met nieuwbouw.

#### Definitie woonlastenneutrale woningrenovatie

WNR definieert een “woonlastenneutrale woningrenovatie” ambitieus inzake energiebesparing en meer specifiek als “een grondige verbouwing van een woongebouw met als doel de woning te verwarmen zonder gebruik te maken van fossiele brandstof, waarbij het totaal van de woonlasten voor de bewoner niet, of slechts in een beperkte mate verandert na de renovatie.”

#### Energieneutraliteit geen doel op zich

In deze context ziet WNR het bereiken van energieneutraliteit niet als een doel op zich. Het streven is om een woning (of woongebouw) zo te renoveren dat zo min mogelijk energie nodig is volgens het principe ‘Energy Efficiency First’<sup>12</sup>. Het grootste energiebesparingspotentieel in bestaande gebouwen zit nog steeds in vergaande reductie van de energiebehoefte voor warmte in de winter door goede isolatie.

<sup>10</sup> Vanaf januari 2018 is een VvE verplicht om jaarlijks een minimumbedrag te reserveren voor onderhoud en herstel van het gebouw. De hoogte van het te reserveren bedrag kan worden vastgesteld op basis van een meerjarig onderhoudsplan (MJOP). Of dit bedrag is 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementencomplex. Alleen als 80% van de eigenaren akkoord is, kunnen zij afzien van storten in een onderhoudsfonds. De wet kent op dit onderdeel een overgangstermijn van 3 jaar, zodat VvE's naar deze norm kunnen toegroeien of een goed MJOP kunnen opstellen én vaststellen. Bron: Stichting VvE-belang

<sup>11</sup> Bron: <https://www.klimaatkkoord.nl/gebouwe-omgeving/vraag-en-antwoord/woonlastenneutraliteit>

<sup>12</sup> Dit is het kernprincipe opgenomen in Europese richtlijnen en directieven. Meer informatie: <https://www.europarl.europa.eu/factsheets/en/sheet/69/energy-efficiency>

### Definitie woning

Met een “woning” wordt in deze definitie bedoeld een gebouw ingericht voor permanente bewoning. Dit kan een eengezinswoning (grondgebonden woning) zijn, of een meergezinswoning, een appartement (formeel appartementsrecht) in een appartementsgebouw. Ook woonwagens en woonboten kunnen onder deze definitie geschaard worden. De definitie geldt zowel voor woningen in eigendom van de bewoners, als voor woningen die door de bewoners gehuurd worden van een derde partij.

### Ontwikkel een beoordelingskader

WNR introduceert woonlastenneutraal renoveren conform deze definitie. Wat houdt dat in? WNR stelt de ontwikkeling van een beoordelingskader voor bijna-energieneutrale renovaties voor, afhankelijk van het type gebouw, de energetische en technische staat, de omgeving en de eigendomsstructuren. Tegelijkertijd wordt ook gekeken naar het gelijktijdig renoveren en verduurzamen van verschillende wooneenheden met alternatieven voor aardgas - zonder stijging van de woonlasten en gebruikmakend van industrialiseerbare concepten en reproduceerbare werkwijzen. WNR combineert dus de perspectieven wijkgerichte aanpak en renoveren op een natuurlijk moment, met industrialisatie.

De kostenstructuur verschilt tussen koopwoningen en huurwoningen, dus de woonlastenneutrale renovatieaanpak en daarmee ook de kostenstructuur zullen ook verschillen tussen grondgebonden woningen en woningen in een appartementencomplex<sup>13</sup>.

## 3.2 Omgang met de definitie bij huurwoningen

### Interpretatie definitie voor bewoners eenvoudig

Voor bewoners van huurwoningen is de definitie van woonlastenneutraal renoveren relatief eenvoudig te interpreteren. In de situatie vóór de renovatie betaalt de bewoner huur en eventueel servicekosten aan de verhuurder en de energierekening aan het energiebedrijf<sup>14</sup>. Daar komen uiteraard nog kosten voor water, verzekering en verschillende belastingen bij en dat zijn samen de woonlasten van een huurder. De woonlasten zijn eenvoudig te vergelijken met de situatie ná de renovatie waarbij de kosten voor energie lager zijn en de huur hoger. De huur mag verhoogd worden na energetische verbeteringen en een aantoonbare verlaging van de energiekosten<sup>15</sup>. Vanuit de woningwet kan een maximale huurhoogte gelden.

### Som calculaties blijft gelijk

Uitgangspunt is dat de som van beide calculaties, van voor en na de renovatie, (nagenoeg) gelijk aan elkaar is, behoudens bijvoorbeeld jaarlijkse indexering huur of andere prijscorrecties. Dat het comfort van de woning is verbeterd komt niet tot uitdrukking in de kosten-batenanalyse, ook de overlast gedurende de renovatie niet.

<sup>13</sup> Voor de eenvoud en overzichtelijkheid laten we hier de kosten voor waterverbruik, de verschillende belastingen en verzekering buiten beschouwing, voor zowel de huur-als koopwoningen. De verwachting is dat het effect van een renovatie op deze kosten marginaal is.

<sup>14</sup> Met de nodige combinaties als sprake is van collectieve verwarming en/of aansluiting warmtenet

<sup>15</sup> Meer informatie: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/heeft-de-energieprestatie-van-mijn-woning-invloed-op-de-huurprijs>

### 3.3 Omgang met de definitie bij eigendomswoningen

#### Uitleg begrip woonlasten

Voor koopwoningen, woningen in particulier eigendom bedoeld voor eigen bewoning vraagt het begrip woonlasten om een nadere uitleg.

Woonlasten zijn alle kosten die te maken hebben met het bezit van een woning. De belangrijkste kosten zijn de afschrijving en rentelasten (of kapitaallasten), de kosten voor belasting, verzekering en instandhouding, waarmee het klein- en groot onderhoud wordt bedoeld. Merk op dat bij huurwoningen deze kosten zijn verrekend in de huurprijs. Bovenop deze kosten komen de kosten voor het gebruik van de woning, energiekosten voor verwarming, koeling, verlichting en huishoudelijke energie, vergelijkbaar met huurwoningen.

#### Kosten voor rente en afschrijving

In deze definitie zitten nog twee begrippen die om nadere uitleg vragen, de kosten voor rente en afschrijving. Deze zijn niet gelijk aan de hypotheeklasten. De hypotheek is een financieringsinstrument, een middel om de aankoop van een woning of appartementsrecht te betalen. De afschrijving is de aanschafwaarde minus de verkoopwaarde gedeeld door de periode dat de woning in eigendom geweest is. Deze waarde kan positief of negatief zijn, afhankelijk van het waardeverloop (stijging of daling) van de woning die grotendeels afhankelijk is van de marktwerking.

#### De netto woonquote

De netto woonquote<sup>16</sup>, zoals gehanteerd door een geldverstrekker om de financieringsruimte voor een hypotheek te bepalen, is niet vergelijkbaar met de woonlasten die in deze definitie gehanteerd wordt. Om tot een goed vergelijk te komen wordt voor de definitie van woonlastenneutraal niet naar de feitelijke hypotheekrente gekeken, maar naar een nader te omschrijven rentegemiddelde. Ook in geval de woning gefinancierd is uit 'eigen middelen' worden de woonlasten bepaald met deze rekenrente.

---

<sup>16</sup> Officieel wordt met woonlasten de netto woonquote bedoeld (CBS). Dit is het deel van het huishoudensinkomen dat besteed wordt aan netto woonlasten, inclusief onderhoudskosten. Netto woonlasten voor eigenaren bestaan uit het totaal van de bruto hypotheeklasten, energiekosten en gemeentelijke belastingen verminderd met het fiscaal voordeel uit de aftrek van de eigen woning. Netto woonlasten voor huurders bestaan uit de kale huur, servicekosten, energiekosten en gemeentelijke belastingen, eventueel verminderd met de huurtoeslag. Het gehanteerde inkomen betreft het besteedbaar huishoudensinkomen exclusief de inkomensposten die verband houden met wonen (huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek, koopsubsidie, eigenwoningforfait). Huishoudens zijn vervolgens ingedeeld in drie even grote groepen, met respectievelijk lage, midden en hoge relatieve woonlasten. Bron: CBS



### 3.4 Vereenvoudigde definitie woonlastenneutraal renoveren voor VvE's

Stichting WoonlastenNeutraal Renoveren (WNR) hanteert voor renovaties van appartementencomplexen van VvE's een vereenvoudigde definitie van woonlastenneutraal renoveren.

**Een renovatie kan voor de eigenaar van het appartement woonlastenneutraal worden uitgevoerd als de huidige servicekosten plus energiekosten<sup>17</sup> ongeveer even hoog zijn als de nieuwe servicekosten plus de energiekosten na de renovatie. In de nieuwe servicekosten zijn de kosten van rente en afschrijving van de investering voor de renovatie opgenomen en is de inleg voor onderhoud aangepast aan de MJOP ná renovatie.**

De verbetering van het wooncomfort en de reële kans dat de woningwaarde stijgt, worden in de berekeningen van WNR buiten beschouwing gelaten.

## 4 Ervaringen WNR testen definitie

WNR heeft de definitie uitgewerkt met experts van DNA in de Bouw en getest in een aantal praktijkgevallen in contact met VvE's in lopende beslissingsprocessen omtrent de renovatie van hun gebouw.

### 4.1 Kansen

Over het algemeen is er veel interesse bij marktpartijen en bij gebouweigenaars – in het bijzonder VvE's - voor de voorgestelde definitie en aanpak van woonlastenneutraal renoveren.

Ook gemeentes waren enthousiast, omdat 'woonlastenneutraal renoveren' volgens deze definitie ook beter kan leiden tot het halen van energiebesparingsdoelen en het activeren van een moeilijk bereikbare doelgroep. Momenteel staan de gemeentes nog vaak alleen wat betreft het stimuleren van meer renovaties door VvE's.

Uit ervaring blijkt dat een integrale energetisch hoogwaardige renovatie van niet-geïsoleerde appartementsgebouwen een besparing kan opleveren tot 90% op het energieverbruik voor verwarming en koeling.



**De energietransitie moet voor iedereen haalbaar en betaalbaar zijn, ook voor de gemeente zelf**

— De spreker wenst anoniem te blijven, de naam van de wethouder is bij de auteur bekend.

<sup>17</sup> Met energiekosten worden de kosten voor gas of warmtelevering en elektriciteit bedoeld. Vaak worden deze door een energieleverancier in rekening gebracht. In geval van collectieve verwarming is dat een onderdeel van de servicekosten.

Tevens zijn de kosten voor (groot) onderhoud met de nieuwe MJOP vaak lager ten opzichte van het huidige MJOP - de schil en de installaties van het appartementencomplex zijn immers volledig vernieuwd.

De forse verlaging van het energieverbruik met bijbehorende kosten moet opwegen tegen de hogere servicekosten. In de gevalstudies was in de gereviseerde servicekostenplanning na renovatie lagere kosten voor groot onderhoud (verschil oude en nieuwe MJOP) en voldoende budget voor de maandelijkse kosten van rente en afschrijving van de langlopende lening om de renovatie te financieren.

## 4.2 Hindernissen

### **MJOP geactualiseerd en toekomstbestendig**

WNR ziet als mogelijke hindernis dat de huidige MJOP geactualiseerd en toekomstbestendig moet zijn. Dat wil zeggen dat er voldoende gereserveerd wordt om het pand over de gehele duur van de aflossingsperiode in stand te houden.

### **Energieprestatiegarantie**

De energieprestatiegarantie voor de nieuwe situatie door WNR garandeert alleen het energieverbruik voor verwarming en eventueel de opgewekte energie. De onvoorspelbaarheid van de leveringskosten voor energie (warmte, gas en elektriciteit) en de toeslagen voor (energie)belasting, maakt een harde voorspelling van energiekosten onmogelijk. De vertaalslag naar de financiële implicaties van de woonlasten is mogelijk door de marginale energiebehoefte ná renovatie.

# 5 Tot slot

Wij zijn zeer enthousiast over de uitkomst van dit definitieproces!

Zowel WNR als markt- en overheidspartijen ervaren het gebruik van een meer ambitieuze definitie voor bijna-energieneutraal woonlastenneutraal renoveren als uitermate positief. De definitie kan leiden tot het overwegen van meer substantiële investeringen en energiebesparingen. Een vereenvoudigde definitie voor VvE's kan de communicatie met eigenaars faciliteren. Het efficiënt gebruik van de definitie hangt samen met de beschikbaarheid en het gebruik van een aangepast MJOP.