



ENERGIE
NEDERLAND



WARMTENETWERK
Voor de energietransitie



*Oproep van Netbeheer Nederland – NVDE – Stichting Warmtenetwerk
Energie-Nederland – Bouwend Nederland*

Maak de echte duurzaamheid van warmtenetten zichtbaar in het energielabel!

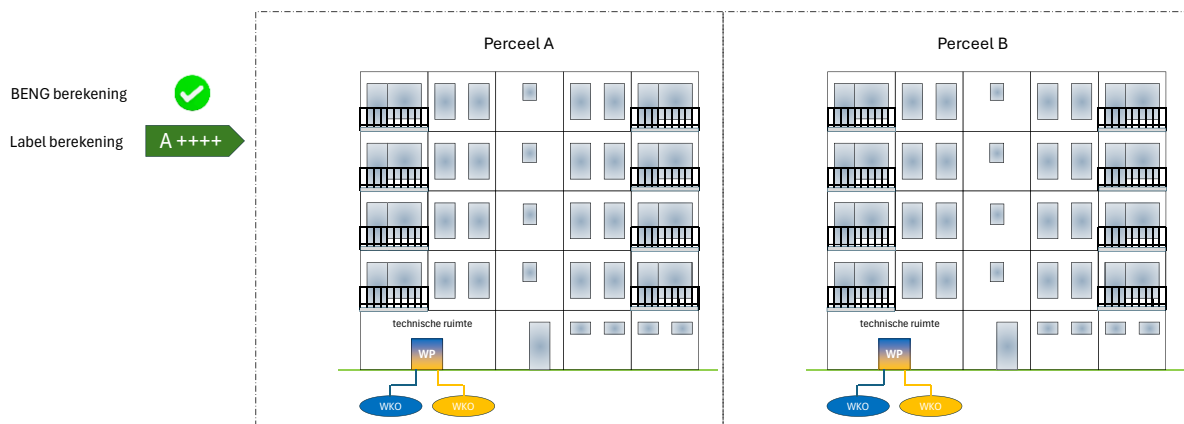
Huidig Probleem:

Het energielabel wordt bepaald door het fossiele energiegebruik van een woning. Beter isoleren heeft een positief effect, maar ook het gebruik van een duurzamere energiebron. Wanneer een woning is aangesloten op een duurzaam warmtenet moet echter worden gewerkt met forfaitaire energieprestatiefactoren om het energielabel te bepalen. Deze factoren zijn vaak veel slechter dan de daadwerkelijke duurzaamheid van het warmtenet, met een slechter label als gevolg. Daar staat tegenover dat wanneer de warmte/koude voorziening binnen het perceel van het gebouw staat (bijvoorbeeld Warmte Koude Opslag met een warmtepomp en zonnepanelen; ook wel gebouw gebonden oplossing genoemd) wordt gewerkt met de daadwerkelijke energieprestatie van het systeem. Dit verschil tussen waardering van gebouw gebonden oplossingen en gebiedsoplossingen leidt tot maatschappelijk suboptimale keuzes. Er wordt dan gekozen voor een gebouw gebonden oplossing ook als maatschappelijk gezien aansluiten op een warmtenet gunstiger is. Ook in het kader van netcongestie is dit niet wenselijk.

Wat is er aan de hand?

Onderstaand een voorbeeld ter toelichting van deze ongelijke waardering tussen gebouw gebonden oplossingen en gebiedsoplossingen.

Stel er zijn twee gebouwen op aan elkaar grenzende percelen. Ze maken beiden gebruik van een eigen warmte en koude opwekking. Er is volgens de regelgeving geen sprake van een warmtenet en de duurzaamheid van de bronnen komt volledig tot zijn recht in zowel de BENG berekening als de label berekening en dit resulteert een label A++++:



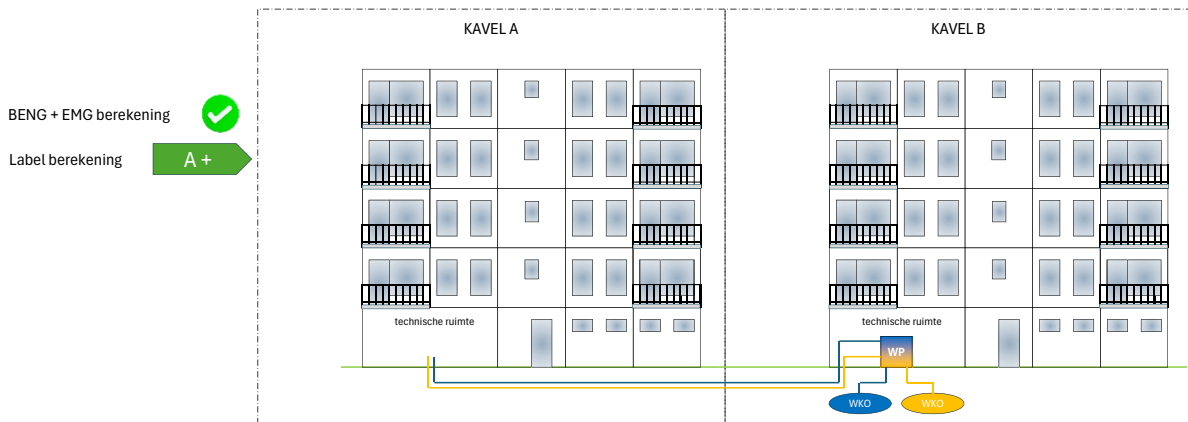
Zodra er samenwerking tussen beide gebouwen wordt opgezocht ontstaat er formeel een warmtenet. Dit kan nodig zijn vanwege krapte in de ondergrond of vanwege de benodigde schaalgrote of beheer van installaties. Voor deze situaties geldt dan nog wel dat de duurzaamheid van de bron tot uiting komt in de BENG berekening (beide gebouwen hebben vrijwel dezelfde BENG-score), maar niet meer in het energielabel. Het energielabel moet worden berekend op basis van de voor warmtenetten voorgeschreven slechte forfaitaire waarde. Het gevolg is een slechter energielabel A+ i.p.v. A++++. Omdat het label impact heeft op de maximale huur binnen het WWS stelsel (sociale huursector) en in de hypotheekvoorwaarden (koopsector) zorgt dit voor een lagere commerciële waarde van het gebouw. Daardoor kiezen ontwikkelaars liever voor een aparte installatie voor elk perceel.



ENERGIE
NEDERLAND



WARMTENETWERK
Voor de energietransitie



Waarom nu relevant?

Nederland heeft een enorme bouwopgave, netcongestie problemen en beperkte ruimte in de ondergrond. Aan die laatste punten kunnen collectieve gebiedsoplossingen een positieve bijdrage leveren. Echter hier wordt niet voor gekozen vanwege de slechte waardering van deze collectieve gebiedsoplossingen in het energielabel. Gecombineerd met de recente uitbreiding van het WWS naar huurwoningen in het middensegment betekent kiezen voor een collectieve gebiedsoplossing een slechter label (A+ i.p.v. A+++) en 10 punten minder in het WWS. Hierdoor dus een lagere maximale huur en minder investeringsruimte voor de ontwikkelaar van het gebouw. Dit leidt voor de maatschappij tot suboptimale oplossingen en potentieel tot vertraging in de bouw wanneer een gebouw gebonden oplossing meer elektriciteit vraagt.

Enkele voorbeelden:

- Project van 450 WEQ aan de Hoofdweg in Rotterdam: Stadswarmte in combinatie met WKO was als meest duurzame en voordelige optie gecalculeerd. Ontwikkelaar heeft besloten om vanwege het hogere energielabel A+++ voor een gebouw gebonden all electric WKO te gaan.
- Project van 750 WEQ in het Max Euwekwartier in Rotterdam: Hetzelfde verhaal. Ook hier is voor een gebouw gebonden oplossing gekozen omdat met de gebiedsoplossing niet aan de harde A+++ labeleis van de belegger kon worden voldaan.

Leidt de waardering van de werkelijke prestatie tot ongewenste effecten?

Nee. De reden achter de huidige methode (slechte forfaitaire waardering) is de koppeling aan het WWS. En met name de potentieel negatieve impact bij oude slecht geïsoleerde huurwoningen. Wel ruimte voor een hogere huur en geen betere isolatie. Ons voorstel is daarom dit alleen toe te passen bij nieuwbouw die voldoet aan de BENG-eisen en dus goed is geïsoleerd.

Wat is nodig om dit op te lossen?

Dit vraagt om een aanpassing in het Besluit huurprijzen woonruimte zoals deze op 28 juni '24 is gepubliceerd als Staatsblad 2024, 194. In de "Toelichting behorende bij bijlage I, onder A, het waarderingssysteem voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt" dient daarvoor de eerste alinea van paragraaf 4.1 met de volgende strekking te worden aangepast:

4.1. Waardering op basis van energielabel, Energie-index EI of bouwjaar

Onder energieprestatie wordt voor de toepassing van dit onderdeel van de puntenwaardering verstaan: de voor een woning geldig vastgesteld energielabel. Met uitzondering van woningen die minimaal voldoen aan de BENG-eisen die vanaf 2021 van toepassing zijn wordt bij de vaststelling van de energieprestatie gebruik gemaakt van de forfaitaire waarde voor de energiebesparende maatregel op gebiedsniveau die in NTA 8800 is opgenomen.