

Het Apeldoorns model: Vrij baan voor energiezuiniger huurwoningen

Essentie

Verhuurders kunnen investeringen in energiebesparende maatregelen momenteel veelal niet aan de huurders doorberekenen. Daardoor blijven maatschappelijk gewenste en aantrekkelijke vastgoedinvesteringen uit. Bovendien belemmert het de transitie naar een energiehuishouding met minder CO₂ uitstoot en zadelt het bewoners op met onnodig hoge woonlasten. Daarom wordt een voorstel gedaan waarmee de huidige impasse kan worden doorbroken. Het voorstel kent geen financiële nadelen voor het Rijk, gemeenten, huurders of verhuurders. De huurders betalen een deel van de investeringen, maar besparen zoveel op de energielasten dat ze toch voordeliger uit zijn. Hun financiële voordeel wordt zelfs groter, naarmate de energieprijzen verder toenemen.

Het voorstel behelst de introductie van een energieaftrek op de rekenhuur voor de huurtoeslag. De energieaftrek is gebaseerd op de energieprestatie van de sociale huurwoning, ná het treffen van voorzieningen, en heeft betrekking op zowel nieuwe als bestaande woningen. De aftrek is groter naarmate de woning energiezuiniger is en behoudt de woning na huurverhoging in de kernvoorraad, doordat de aftoppingsgrens niet wordt overschreden.

De huurverhoging leidt niet tot meer huurtoeslag. Dat is ook niet nodig, want tegenover de huurverhoging staan immers lagere energielasten, waardoor de woonlasten zelfs dalen. De praktische invoering van de energieaftrek gebeurt hand in hand met de invoering van de energiecertificaten in het kader van het 'Besluit energieprestatie gebouwen'¹.

Door het mechanisme ontstaat meteen een impuls voor investeringen, en keert op termijn het Rijk voor woningen die al energiezuinig zijn gemiddeld minder huurtoeslag uit. Dit tweesnijdend mes biedt basis voor een extra stimulans: de besparing op de huurtoeslag bij het Rijk wordt in dit voorstel benut voor de vorming van een energiefonds. Uit dit fonds wordt een mogelijk resterend onrendabel deel gesubsidieerd van investeringen van verhuurders in energiebesparende maatregelen. Hierdoor kan in relatief korte tijd de energieprestatie van de gehele sociale woningvoorraad sterk worden verbeterd, zonder dat dit één van de betrokken partijen geld kost. Daarbij gaat het energetisch verbeteren van woningen veelal samen met comfort- en binnenmilieuverbetering, waarmee indirect de kosten voor de gezondheidszorg worden verlaagd. Nieuwe woningen zijn vanwege de wettelijke basiseisen al veel energiezuiniger dan de meeste bestaande woningen. Voor nieuwe woningen geldt daarom ook zonder aanvullende energetische maatregelen al een flinke energieaftrek, waardoor de kale huurprijs hoger kan worden dan de aftoppingsgrens. Daardoor krijgen verhuurders de mogelijkheid om duurdere en daardoor kwalitatief betere sociale huurwoningen te bouwen. Dit vergroot de verscheidenheid binnen de sociale kernvoorraad, verkleint het 'gat' tussen de huur- en de koopsector en verkleint de onrendabele top van bouwprojecten van verhuurders. Bij verhuurders ontstaat er zo een stimulans om de bouwproductie verder te verhogen.