

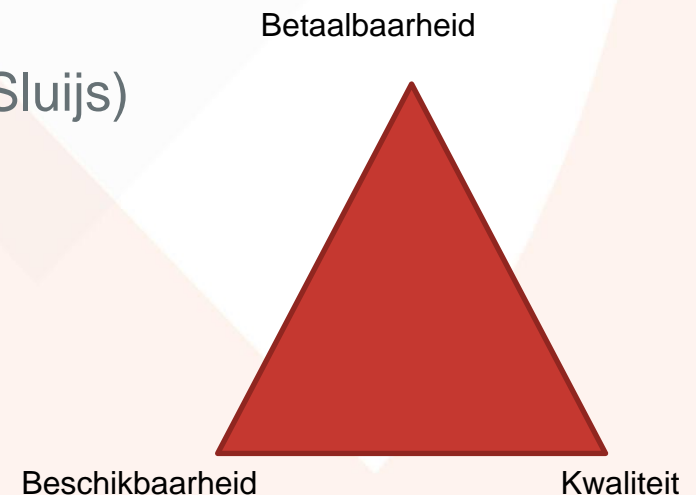
# BETAALBAARHEID EN ENERGIEBESPARING

Dilemma's en  
(on)mogelijkheden

Henk Heeger  
(Havensteder en OTB, TU DELFT)  
12 november 2014

## INLEIDING

- Voorstellen
  - Henk Heeger: werkt zowel bij het OTB (TU-Delft) als bij de woningcorporatie Havensteder (Rotterdam e.o.)
  - Peter Sluijs: Energiesprong
- Beoogde opzet van deze middagsessie:
  - Probleem t.a.v. betaalbaarheid en energie duidelijk maken
  - Oplossingen zoeken
  - Inzoomen op Nul-op-de-meter (Peter Sluijs)
  - Discussie



## INHOUD

1. Probleem; hoge woonlasten
2. Energiebesparende maatregelen om woonlasten te beperken
3. Gasverbruik per labelstap
4. Huurbeleid per labelstap
5. Beschikbaarheid betaalbare woningen
6. En nu?

# 1. PROBLEEM

- Woonlasten worden een steeds groter probleem
- Zuinig zijn op betaalbare woningen
- Aandacht voor relevante huurtoeslaggrenzen + energielasten

## Berekeningsschema Huurtoeslag 2014 (Bron: MG 2013-03)

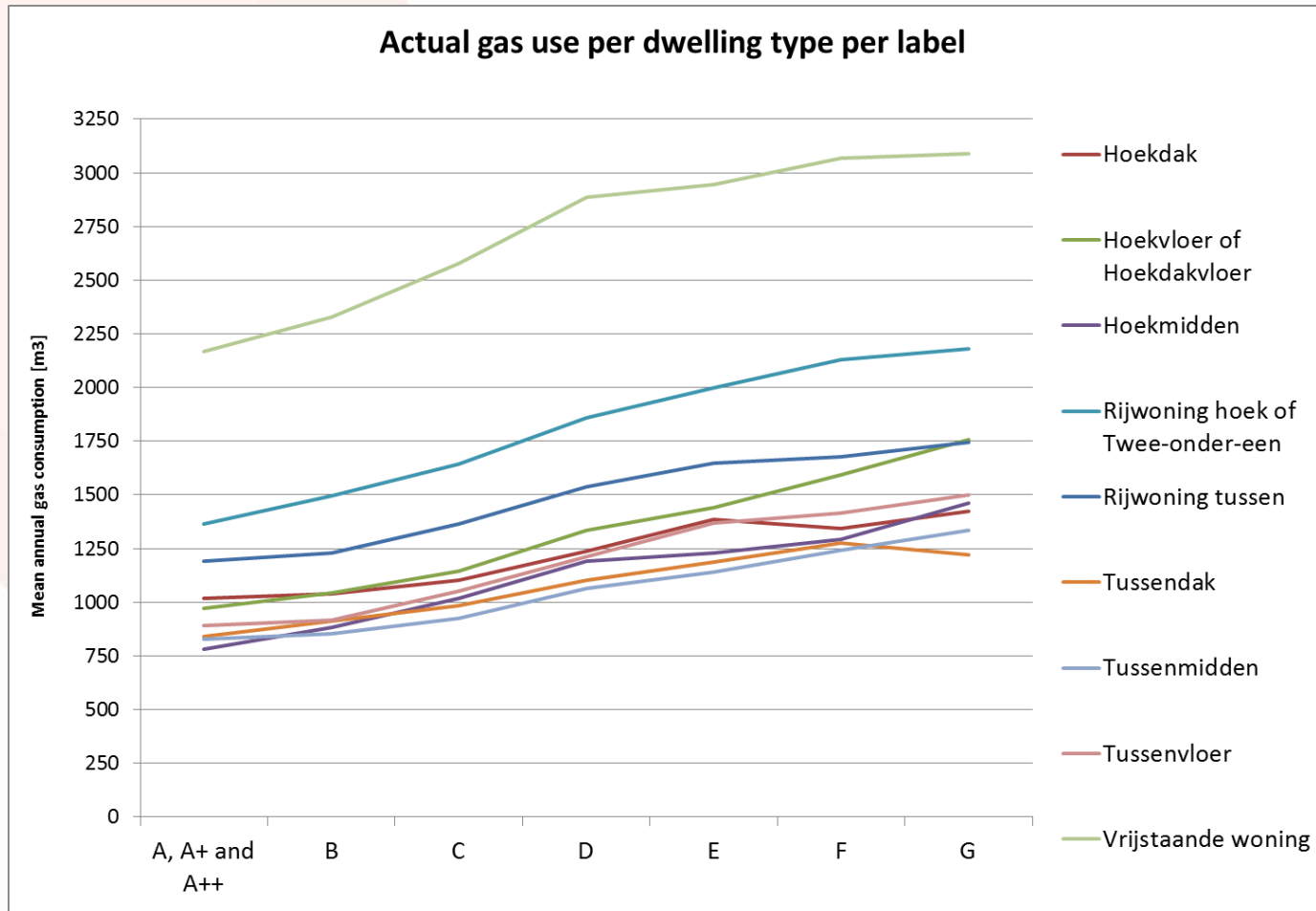
(Percentage betreffen het huurdeel tussen de betreffende huurgrenzen)

rekenhuur	jongeren < 23 jaar zonder kinderen (zonder handicap)	1 persoon (vanaf 23 jaar)	2 personen ≥ 23 jaar		3 of meer personen ≥ 23 jaar	
			< 65 jaar	≥ 65 jaar of gehandicapt	< 65 jaar	≥ 65 jaar of gehandicapt
Boven € 699,48	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Huurtoeslaggrens = liberalisatiegrens: € 699,48		40%		0%		40%
Aftoppingsgrens hoog; drie- en meerpersoonshh.: € 596,75			65%		65%	
Aftoppingsgrens laag; een- en tweepersoonshh. € 556,82		100%		100%		100%
Kwaliteitskortingsgrens: € 389,05	0%		0%		0%	
Basishuur: € 226,98 eenpersoonshh 65- € 226,98 meerpersoonshh 65- € 225,16 eenpersoonshh 65+ € 223,35 meerpersoonshh 65+		0%		0%		0%

## 2. ENERGIEBESPARENDE MAATREGELLEN

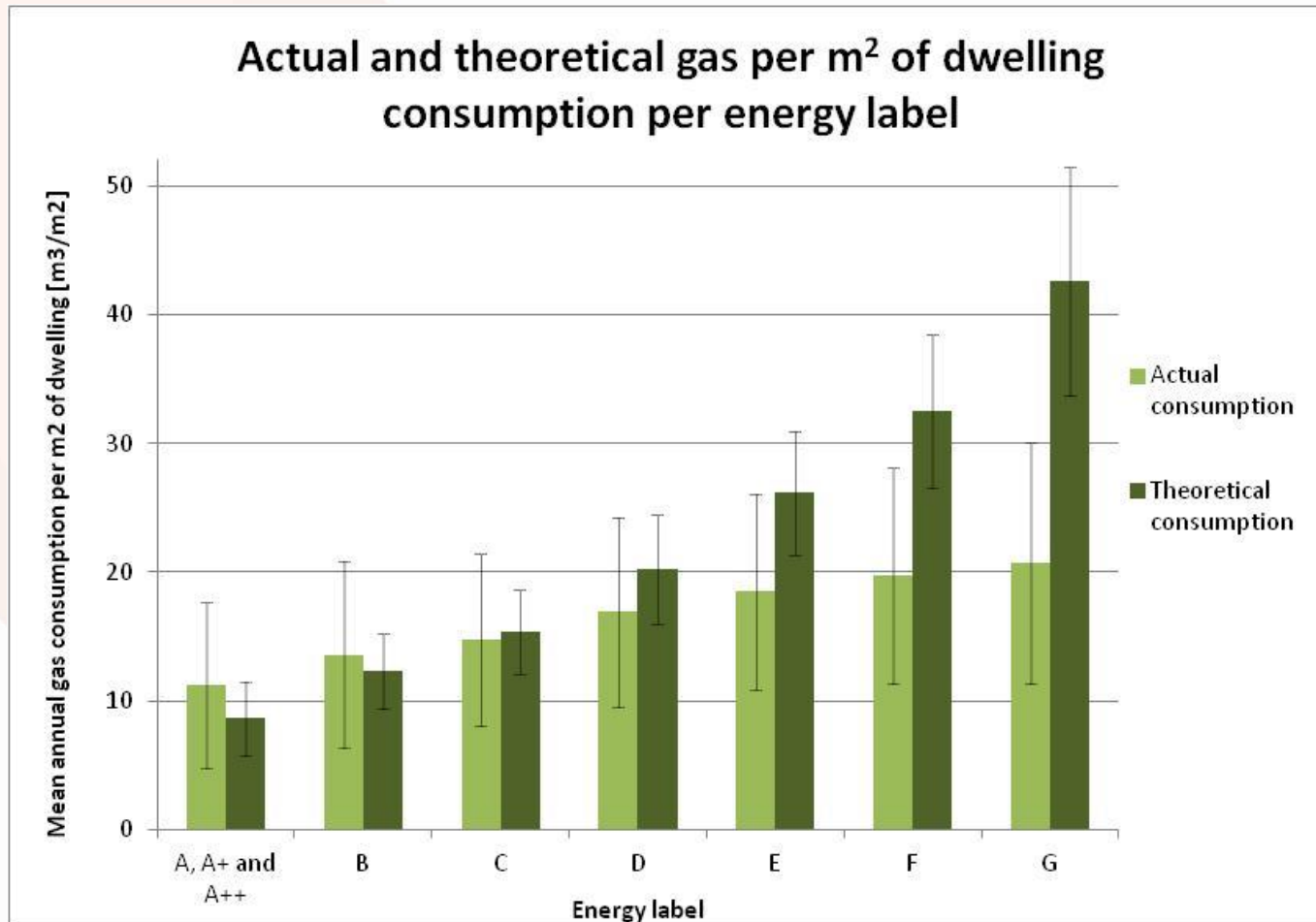
- Technische energiebesparende maatregelen leiden tot lagere energiekosten, maar zijn kostbaar.
- Niet elke verhuurder heeft daarvoor geld (of kan het geld daarvoor lenen). Eerst verdienen, dan uitgeven.
- Verhuurders willen de investering geheel of gedeeltelijk ‘terugverdienen’; er worden daarom huurverhogingen voor deze investeringen gevraagd.
- Maar wat betekenen deze huurverhogingen voor de totale woonlasten? Worden de totale woonlasten wel echt lager?
- Hoe komen we tot energiebesparende maatregelen, die zowel aantrekkelijk zijn voor huurders als voor verhuurders?

# 3. GASVERBRUIK PER LABELSTAP



Bron: D. Majcen, L.C.M. Itard, H.J. Visscher, 2013, Energielabels en werkelijk energiegebruik

# GASVERBRUIK PER LABELSTAP



Bron: D. Majcen, L.C.M. Itard, H.J. Visscher, 2013, Energielabels en werkelijk energiegebruik

## GASVERBRUIK PER LABELSTAP

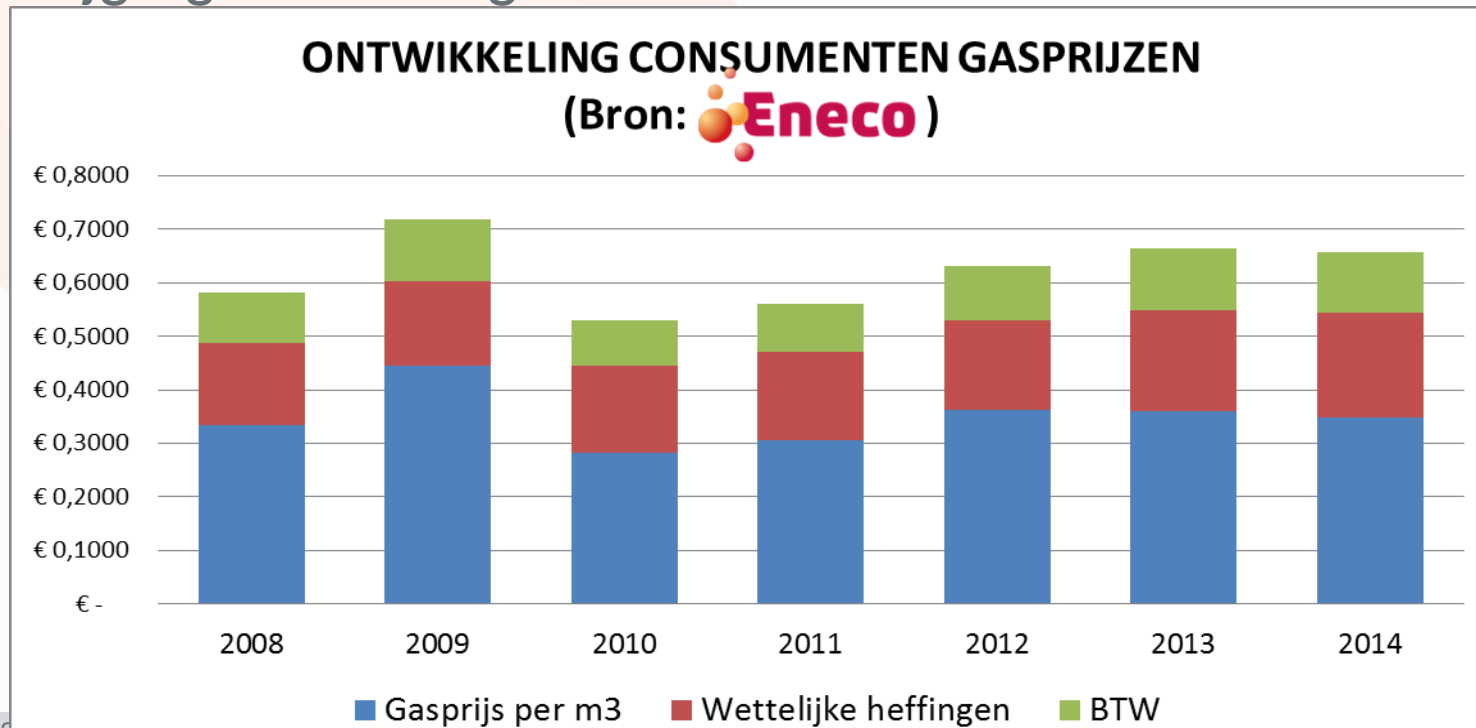
Energielabel	Werkelijk gasverbruik per label (m <sup>3</sup> per jaar)	Kosten per jaar (€ 0,65 per m <sup>3</sup> )	Vermindering gaskosten per label per jaar	Vermindering gaskosten per label per maand
A	1142	€ 742,30	€ 18,85	€ 1,57
B	1171	€ 761,15	€ 87,75	€ 7,31
C	1306	€ 848,90	€ 161,85	€ 13,49
D	1555	€ 1.010,75	€ 107,25	€ 8,94
E	1720	€ 1.118,00	€ 55,25	€ 4,60
F	1805	€ 1.173,25	€ 75,40	€ 6,28
G	1921	€ 1.248,65		

Bron linker kolom: D. Majcen, L.C.M. Itard, H.J. Visscher, 2013, Energielabels en werkelijk energiegebruik



## ONTWIKKELING GASPRIJS

- Vanaf 2000 tot en met 2009 steeg de gasprijs gemiddeld met zo'n 8% per jaar. Na een daling in 2010 en langzame stijging in 2011 en 2012 zijn de prijzen nu redelijk stabiel.
- Stijging van energiekosten zitten nu vooral in belastingen.



## GASVERBRUIK PER LABELSTAP

### Conclusies:

- Het werkelijk gasverbruik neemt per betere labelstap af met gemiddeld ongeveer 100 m<sup>3</sup> per jaar.
- Bij (bijvoorbeeld) kleine etagewoningen zijn deze verschillen nog kleiner.
- De gaskosten per betere labelstap nemen daarmee af met gemiddeld circa € 65 per jaar, d.w.z. € 5,42 per maand.
- De laatste jaren stabiliseren de gasprijzen zich.

## 4. HUURBELEID PER LABELSTAP

### Energie label en woningwaarderingssysteem 2014

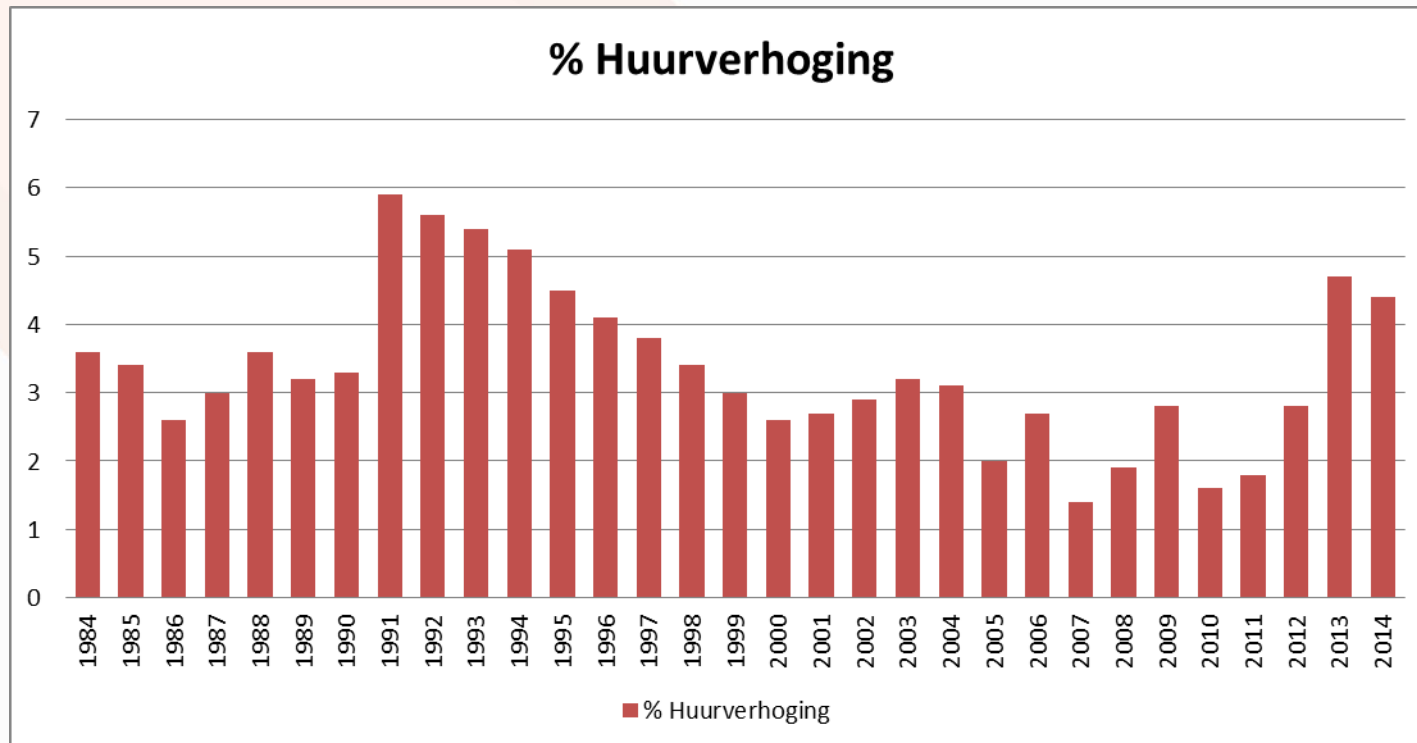
Energieprestatie overeenkomend met	Eengezinswoning			Meergezinswoning / Duplexwoning		
	Punten voor label	Verskil met lager label	Verskil in max.red p.mnd. (> 80 punten)	Punten voor label	Verskil met lager label	Verskil in max.red p.mnd. (> 80 punten)
Label A++	44	4	€ 21,12	40	4	€ 21,12
Label A+	40	4	€ 21,12	36	4	€ 21,12
Label A	36	4	€ 21,12	32	4	€ 21,12
Label B	32	10	€ 52,80	28	13	€ 68,64
Label C	22	8	€ 42,24	15	4	€ 21,12
Label D	14	6	€ 31,68	11	6	€ 31,68
Label E	8	4	€ 21,12	5	4	€ 21,12
Label F	4	4	€ 21,12	1	1	€ 5,28
Label G	0	-	-	0	-	-

Bij maximaal redelijk = prijs per punt tot 80 punten circa € 4,81 en > 80 punten circa € 5,28

Bron: Huidige woningwaarderingssysteem en maximaal redelijke huren per 1-7-2014

## ONTWIKKELING HUREN

- De laatste twee jaar zijn de huurverhogingen (fors) hoger dan de inflatie. De toekomstverwachtingen zijn wat dit betreft niet vrolijk.....



Bron: CBS

# HUURBELEID PER LABELSTAP

## Conclusies:

- Per energielabelstap neemt het aantal WWS-punten toe met 4 tot 13 punten, afhankelijk van welke labelstap (een uitzondering = 1 punt bij etagewoningen van label G naar F).
- Per labelstap stijgt de bijbehorende maximaal redelijke huur met € 21 tot € 68 per maand (eveneens afhankelijk van de betreffende labelstap)!
- De (maximale) huurverhoging per labelstap is derhalve aanzienlijk hoger dan de (gemiddelde) vermindering van gaskosten per labelstap. Zelfs huurtoeslag maakt dit verschil lang niet goed.
- Huren stijgen nu snel.
- Energiebesparende maatregelen zijn voor huurders financieel alleen aantrekkelijk als er een relatief hele lage huurverhoging wordt gevraagd, die opweegt tegen de besparing van gaskosten.

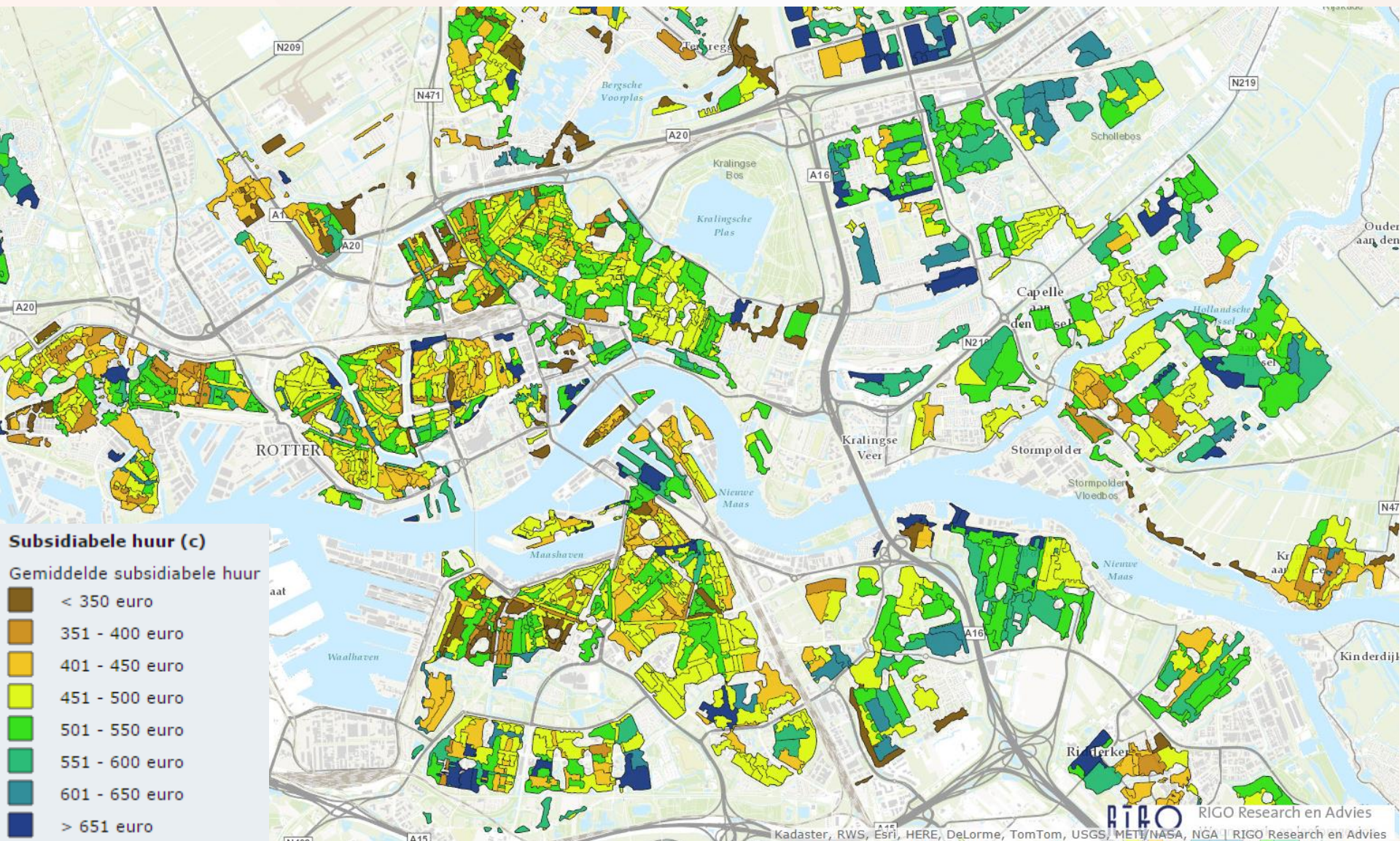
## 5. BESCHIKBAARHEID BETAALBARE WONINGEN

- Probleem heeft niet alleen betrekking op woonlasten van huidige bewoners, maar (meer nog) op woonlasten van toekomstige bewoners.
- Huurharmonisatie: kans voor verhuurders = bedreiging voor huurders



# ROTTERDAM, HUIDIGE SUBSIDIABELE HUUR

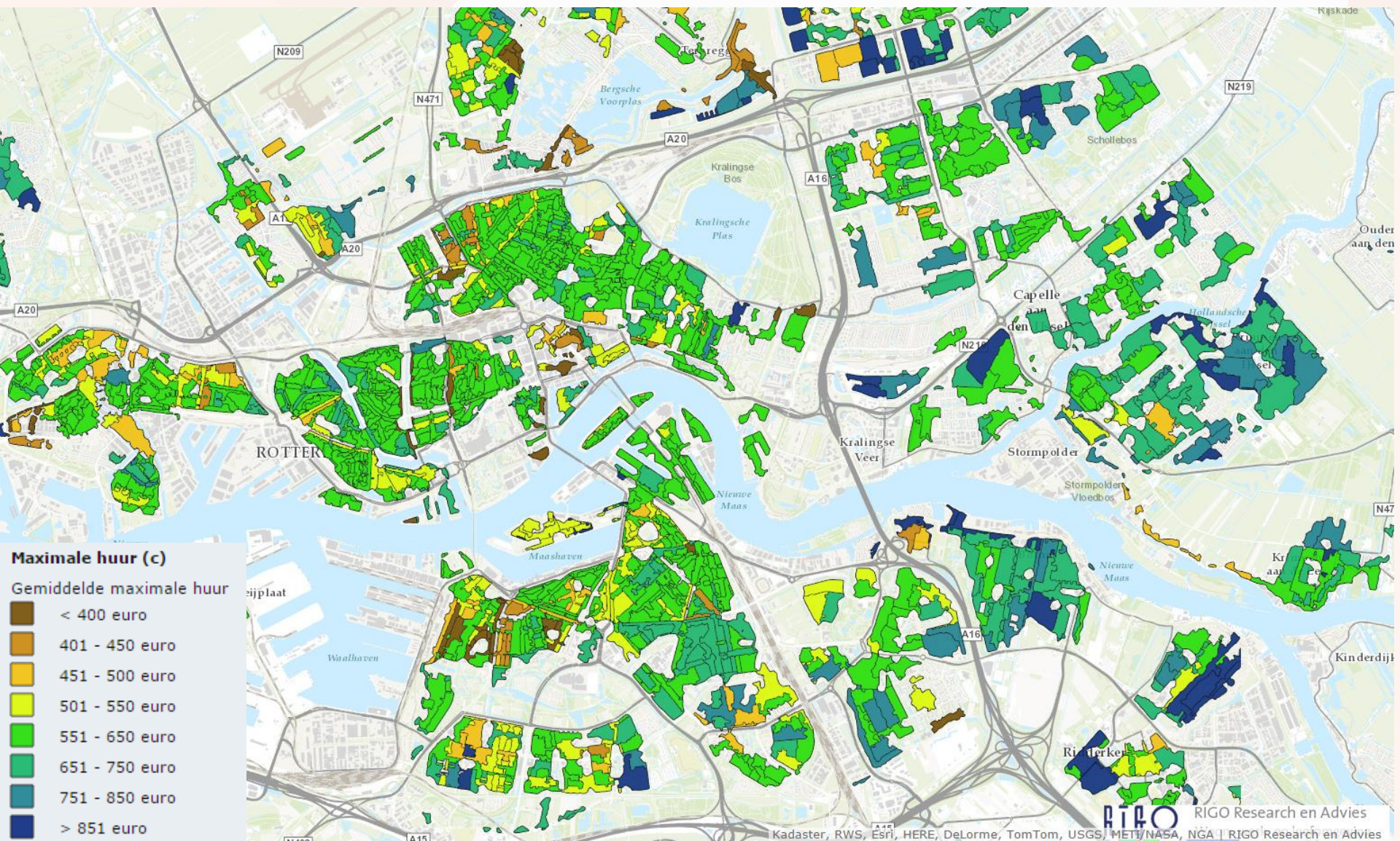
Bron: Woonlasten stadsregio Rotterdam, Rigo 2014





# ROTTERDAM, MAXIMALE HUUR

Bron: Woonlasten stadsregio Rotterdam, Rigo 2014





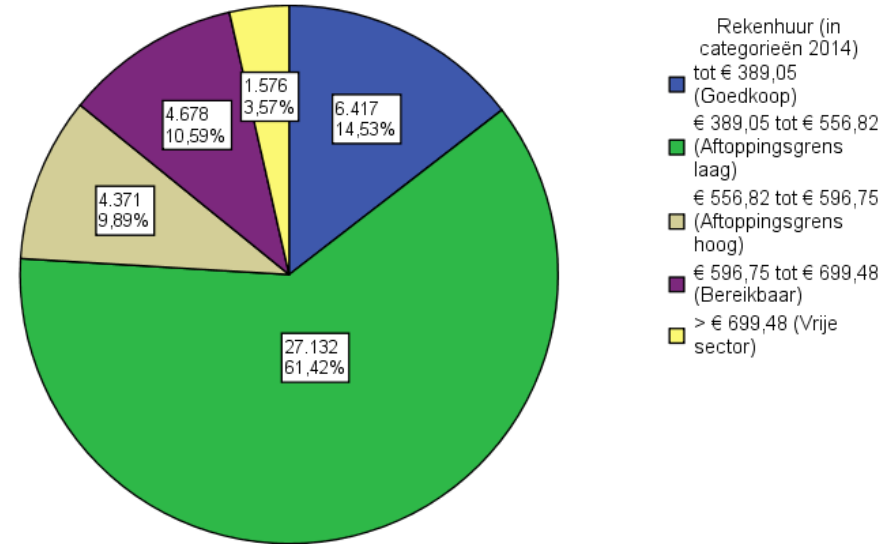
# HAVENSTEDER

Huidige rekenhuur (=subs. huur) < hoogste aftoppingsgrens (€ 596,75): 85,8% van bezit

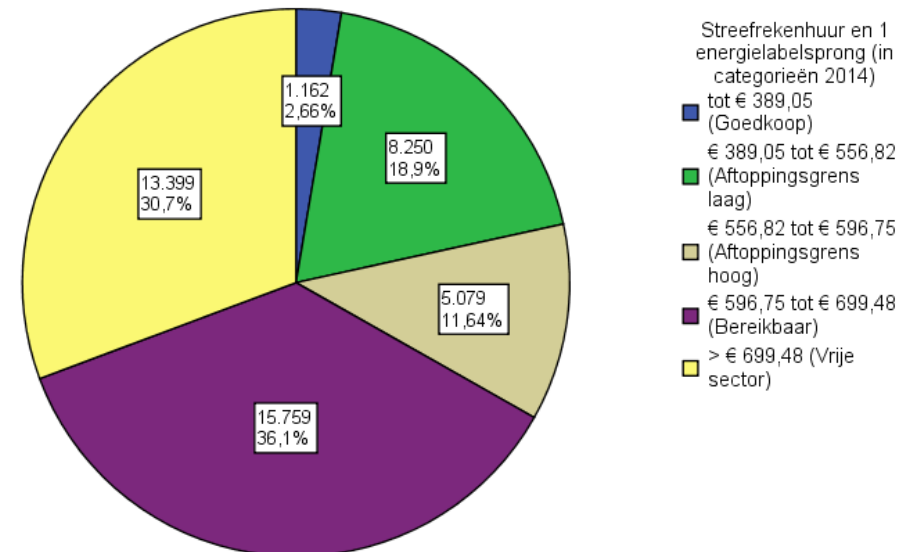
Streefrentenhuur (98% max.red.) < hoogste aftoppingsgrens: 48.1% van bezit

Streefrentenhuur + 1 energielabelstap (in punten en huur omgezet) < hoogste aftoppingsgrens: 33,2% van bezit

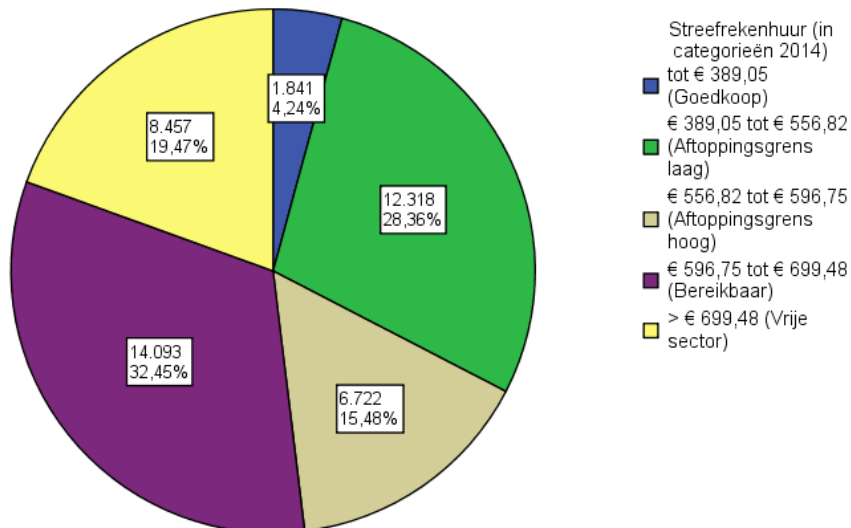
## Huidige huurcategorieën (rekenhuur)



## Huurcategorieën bij realisatie streefhuur + 1 energielabelstap (rekenhuur)



## Huurcategorieën bij realisatie streefhuur (rekenhuur)



# BESCHIKBAARHEID BETAALBARE WONINGEN

- Conclusies
  - Mede door verhuurdersheffing, saneringsheffing en inkomensafhankelijke huurverhogingen zijn corporaties genoodzaakt huren te verhogen.
  - Door dit huurbeleid, en met name harmonisatiebeleid, neemt het aantal betaalbare woningen sterk af.
  - De snelheid waarmee dit plaatsvindt, is afhankelijk van huidige huren, huurbeleid en mutatiesnelheid.
  - Als corporaties bij woningverbetering de woningwaarderingpunten voor energielabels 'benutten', neemt de beschikbaarheid van betaalbare woningen nog veel sterker af → prijzen deze dure woningen zich uit de markt?

## CONCLUSIE

Gegeven

de huidige ontwikkelingen in huurbeleid  
de huidige ontwikkelingen in energieprijzen en  
de huidige kosten van energiebesparende  
maatregelen

zijn

*energiebesparende maatregelen financieel voor  
verhuurders en/of huurders onaantrekkelijk*

## 6. EN NU?

- Niet naar gemiddelden kijken....
- Energiebesparende maatregelen leiden tot hoger wooncomfort, dus niet alleen financieel kijken ....
- Energiebesparende maatregelen leiden tot betere verhuurbaarheid en hogere verkoopwaarde.....
- Energiekosten zullen in de toekomst waarschijnlijk sneller stijgen dan netto huren....
- Huurtoeslag betreft wel netto huur, niet de energiekosten.....
- Huurbeleid aanpassen.....
- Woonlastengarantie toepassen.....
- Anders rekenen....

## OPLOSSINGSRICHTINGEN

- Zuinig zijn op woningen met 'lage' kwaliteit
- Lagere bouwkosten voor energiebesparende maatregelen
- Niet alleen oplossingen in techniek zoeken, maar ook in gedrag
- Zoeken naar maatregelen met relatief lage kosten en hoge opbrengst, bijv. HR++ ketel en veel beter inregelen installaties
- Afweging innovatieve renovatie t.o.v. innovatieve nieuwbouwproducten
- Bewoners stimuleren zelf maatregelen te nemen
- ....