

**Effecten van
aanpassing van de
energetische punten in
het WWS**





Effecten van aanpassing van de energetische punten in het WWS

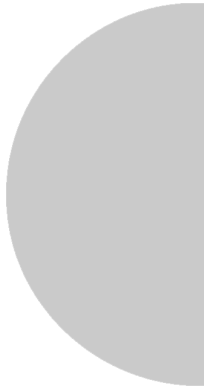
Uitgevoerd in opdracht van het Ministerie
van VROM

B. Blijje, R.J. van Til en M. Vijncke

ABF RESEARCH

VERWERSDIJK 8 | 2611 NH DELFT | T [015] 27 99 300

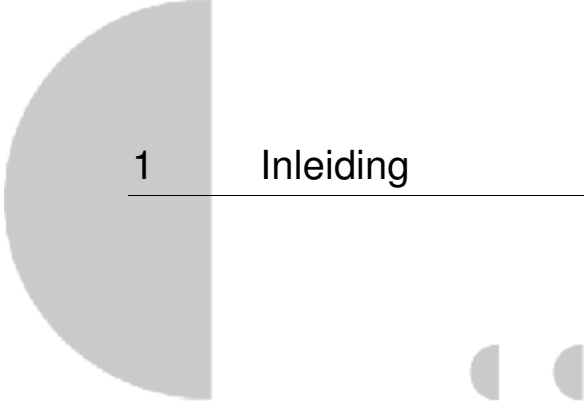




Inhoudsopgave



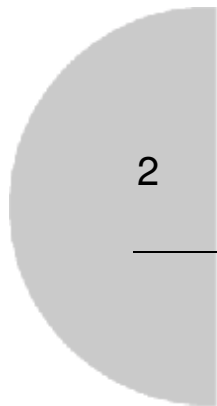
1	Inleiding	3
2	Energetische kwaliteit van de woningvoorraad	5
3	Twee varianten in puntenwaardering	9
3.1	Inleiding	9
4	Potentie voor energetische verbetering	15
4.1	Inleiding	15
4.2	Scenario Alles naar B	16
4.3	Scenario Realisatie twee labelstappen	16
4.4	'Alles naar B' in twee puntenvarianten	17
4.5	'Realisatie twee labelstappen' in twee puntenvarianten	21
4.6	Conclusie puntenvarianten	24
	<i>Bijlage 1: Uitgangspunten berekeningen</i>	27
	<i>Bijlage 2: Berekeningswijze</i>	29



1 Inleiding

In april 2008 is het rapport WWS Energie verschenen. In dit rapport zijn de uitkomsten gepresenteerd van analyses die ABF Research uitgevoerd heeft in het kader van een voorgenomen wijziging van de punten voor energetische kwaliteit in het WWS. Voorliggende rapportage is een vervolg op dat onderzoek. Inmiddels is de datavoorziening meer up-to-date. Bij de vorige berekeningen is gebruik gemaakt van de Kwalitatieve Woningregistratie uit 2000, waarin een deel van de benodigde gegevens ontbrak en op schattingen gebaseerd was. Voor voorliggende studie kon gebruik gemaakt worden van de module Energie van het Woononderzoek Nederland. Deze module is najaar 2008 beschikbaar gekomen voor analyses.

In dit rapport vindt u allereerst een beschrijving van de energetische kwaliteit van de woningvoorraad. Vervolgens worden de effecten gepresenteerd van twee alternatieve puntentellingen met betrekking tot de energetische kwaliteit.



2 Energetische kwaliteit van de woningvoorraad

De Nederlandse woningvoorraad bestond in 2006 uit ruim 6,9 miljoen woningen, waarvan bijna 3,9 miljoen koopwoningen en bijna 3,1 miljoen huurwoningen, waarvan 2,3 miljoen sociale huurwoningen. De koopwoningvoorraad bestaat voor het overgrote deel uit eengezinswoningen. Binnen de huursector zien we een vrijwel gelijke verdeling tussen eengezins- en meergezinswoningen. Dit geldt zowel voor de particuliere als de sociale huursector.

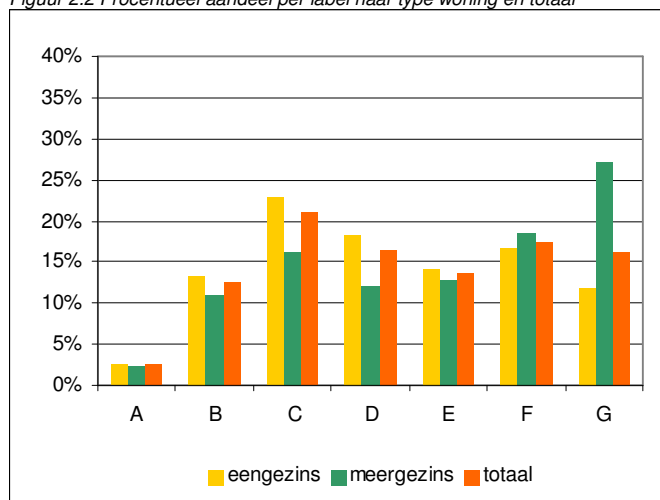
Figuur 2.1 Aantal woningen naar woningtype en beheervorm(x1000 woningen), 1-1-2006

		woningtype		totaal
		eengezins	meergezins	
beheervorm	sociale huur	1.198	1.100	2.297
	particuliere huur	350	404	755
	koop	3.371	490	3.860
totaal		4.919	1.994	6.912

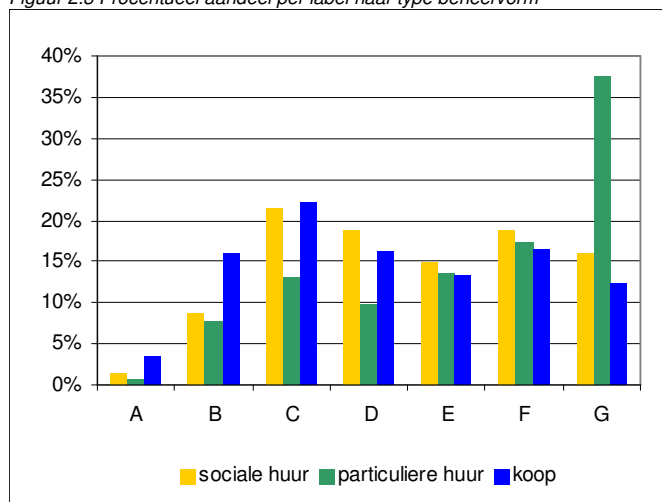
(x 1.000 woningen)

Momenteel heeft ongeveer 15% van de woningvoorraad energielabel A of B. Kijken we alleen naar de huursector, dan gaat hem om ongeveer 10% van de woningen. De energetische kwaliteit van meergezinswoningen is gemiddeld lager. Meer dan een kwart van de meergezinswoningen valt in energielabel G.

Figuur 2.2 Procentueel aandeel per label naar type woning en totaal



Figuur 2.3 Procentueel aandeel per label naar type beheervorm



De koopwoningen hebben duidelijk de hoogste kwaliteit, met relatief veel woningen in label A en label B. De particuliere huurwoningen zijn voor ruim 35% geassocieerd als label G. De sociale huurwoningen nemen een gemiddelde positie in.

Huurwoningen hebben momenteel gemiddeld 10 WWS-punten voor energie¹ (zie figuur 2.4). Bij eengezinswoningen ligt dit wat hoger dan voor meergezinswoningen. Er is een duidelijk verband met het energielabel. Woningen in een hoog energielabel hebben in het huidige WWS-stelsel gemiddeld meer punten voor installatie en isolatie dan woningen met een laag energielabel. Dit loopt uiteen van 16 punten voor woningen in label A tot 6 punten in label G.

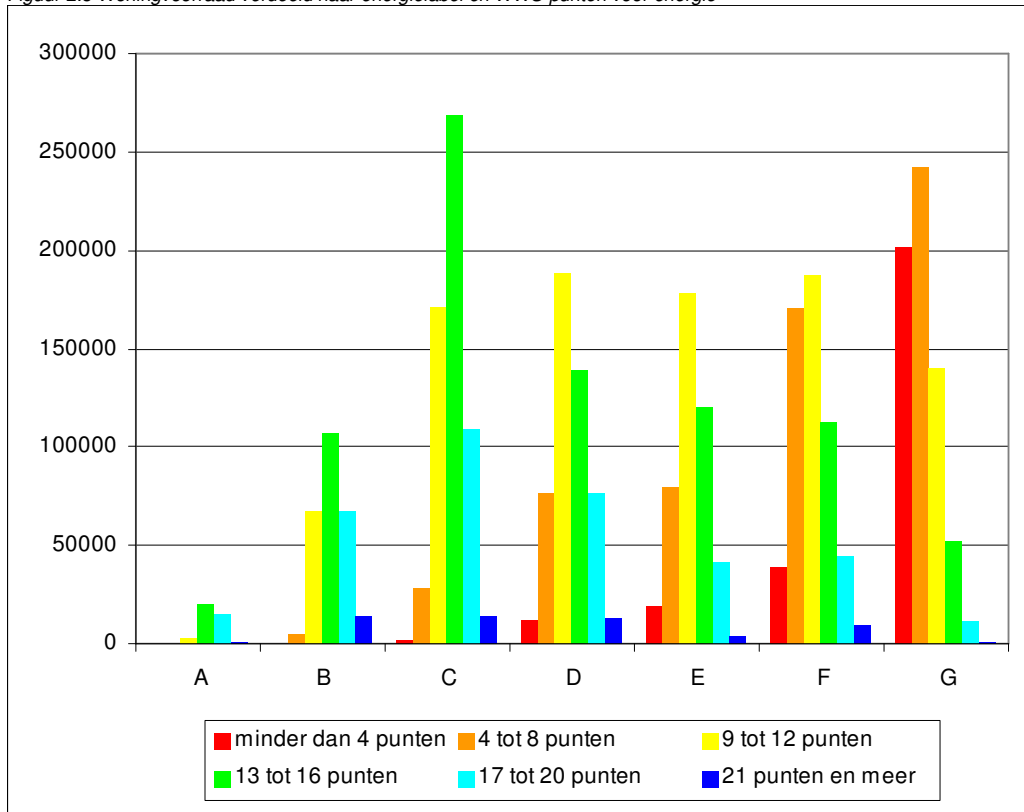
Figuur 2.4 gemiddeld aantal WWS-punten voor energie van huurwoningen, naar label en woningtype

origineel label	Eengezinswoningen		Meergezinswoningen		Totaal	
	Aantal punten WWS	Aantal woningen	Aantal punten WWS	Aantal woningen	Aantal punten WWS	Aantal woningen
A	15,9	20.000	14,0	20.000	14,9	40.000
B	15,9	110.000	12,3	150.000	13,8	260.000
C	14,4	350.000	10,9	240.000	13,0	590.000
D	12,8	320.000	9,3	180.000	11,6	510.000
E	12,3	230.000	8,8	210.000	10,6	440.000
F	11,2	290.000	7,6	280.000	9,4	570.000
G	6,6	230.000	5,2	420.000	5,7	650.000
Totaal	12,2	1.550.000	8,4	1.500.000	10,3	3.050.000

Binnen de energielabels bestaat een behoorlijke spreiding in het aantal punten voor energie. Woningen met energielabel G hebben gemiddeld 6 punten voor energie, maar er zijn meer dan 50.000 woningen met label G die meer dan 14 punten hebben. Dit gaat relatief vaak om grote woningen, waarbij met name dubbel glas voor de punten zorgt.

¹ De WWS-punten voor isolatie en installatie. De punten voor verwarmde vertrekken zijn niet meegeteld bij de WWS-punten voor energie
 Figuur 2.4 afkomstig uit Verkenning aanpassing WWS tbv Convenant bespreking WWI/Aedes/Woonbond, d.d. 12-12-2008

Figuur 2.5 Woningvoorraad verdeeld naar energielabel en WWS-punten voor energie



3 Twee varianten in puntenwaardering

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk laten we zien wat de effecten zijn van twee alternatieve WWS-puntentellingen voor het energielabel, waarmee de energetische kwaliteit van de woningen beter tot uitdrukking komt in de woningwaardering. Deze varianten zijn door het Ministerie opgesteld om inzichtelijk te maken welke ruimte er is om energetische verbeteringen aan de woningvoorraad mogelijk te maken. In beide varianten is het uitgangspunt dat energielabel G geen punten oplevert. In de eerste variant – de ‘progressieve variant’ – stijgt het aantal punten vrij snel als een hoger energielabel wordt bereikt (zie tabel 3.1) en is een hoger aantal punten te behalen (36 en 32 punten voor respectievelijk een- en meergezinswoningen, versus 30 en 27 punten in de gelijkmatige variant). Naast verschil in het aantal te behalen punten zit er ook verschil in de labelsprongen. In de progressieve variant is de stijging maximaal tussen label C en label B. Tussen label F en E zit 4 punten, tussen label E en D 6 punten, tussen label D en C 8 punten, terwijl tussen label C en B zelfs 10 punten verschil zit. Deze punten gelden voor eengezinswoningen. Voor meergezinswoningen zijn vergelijkbare verschillen ingesteld, al is het verschil tussen label C en B hier nog wat groter: 13 punten. In de ‘gelijkmatige variant’ zijn de verschillen in punten tussen de labels veel gelijkmatiger verdeeld, in het algemeen 5 punten extra voor een hoger label. Ter vergelijking, in het huidige stelsel hebben woningen met label A gemiddeld 10 WWS-punten meer voor energie (installatie en isolatie) dan woningen in label G. In beide varianten ligt het verschil rond de 30.

Tabel 3.1 WWS-punten voor energie in twee varianten; links de progressieve variant, rechts de gelijkmatige variant

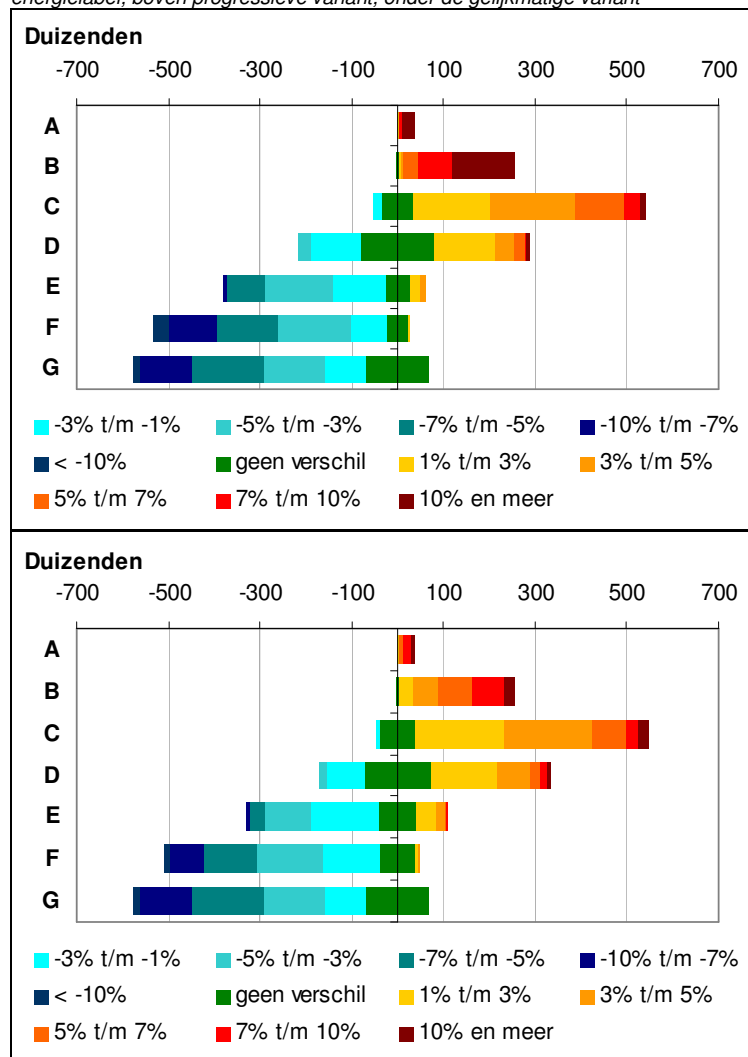
label	eengezins	meergezins	label	eengezins	meergezins
A	36	32	A	30	27
B	32	28	B	25	22
C	22	15	C	20	17
D	14	11	D	15	12
E	8	5	E	10	7
F	4	1	F	5	3
G	0	0	G	0	0

In beide varianten is het totaal aantal punten voor energie zo goed mogelijk constant gehouden, dat wil zeggen: het totale aantal punten blijft gelijk, maar de verdeling over de woningen verandert door de alternatieve puntentoekening.

We bekijken in dit hoofdstuk het effect dat een stelselwijziging conform bovengenoemde varianten heeft op de WWS-punten van woningen. Vervolgens analyseren we de mogelijkheden om woningen te verbouwen.

In beide varianten zal tussen de 50% en 60% van de huurwoningen een lager puntenaantal krijgen dan in het huidige stelsel, de overige 40 tot 50% gaat er in punten op vooruit. In de progressieve variant zal dit percentage wat hoger liggen dan in de gelijkmatige variant. Dit is het gevolg van het lagere aantal punten voor de labels E en F in de progressieve variant. Voor een deel van de woningen zal het om beperkte verschuivingen gaan. In bijgaand figuur is weergegeven welke verschuivingen optreden.

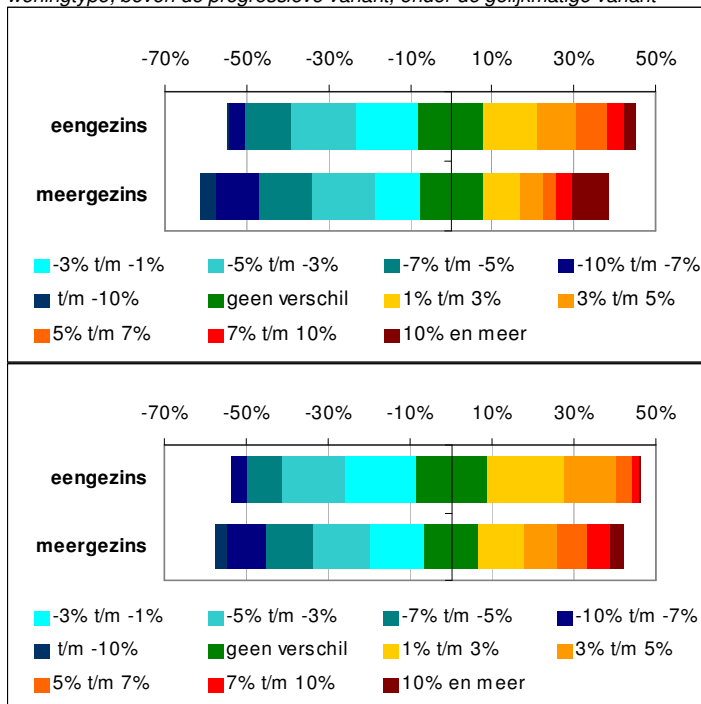
Figuur 3.1 Verschuiving in WWS-punten voor energetische kwaliteit bij alternatieve puntenwaardering, naar energielabel; boven progressieve variant, onder de gelijkmatige variant



DOORREKENING NIEUWE WWS-LABELPUNTEN

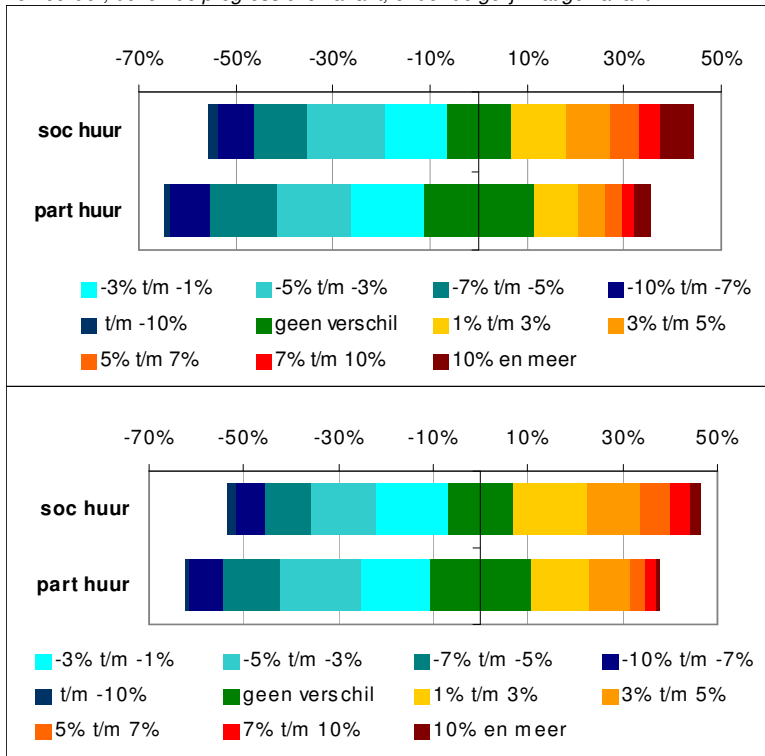
De effecten van beide varianten lijken in grote lijnen op elkaar. In beide gevallen ligt bij label D de omslag, waarbij meer woningen er punten bij krijgen. In de progressieve variant gaan met name woningen in label B (en label A) er sterker op vooruit dan in de gelijkmatige variant, omdat in die variant de hogere labels meer punten krijgen. In beide varianten zijn er vanaf label C en hoger nauwelijks woningen die minder punten krijgen voor de energetische kwaliteit dan in het huidige stelsel.

Figuur 3.2 Verschuiving in WWS-punten voor energetische kwaliteit bij alternatieve puntenwaardering, naar woningtype; boven de progressieve variant, onder de gelijkmatige variant

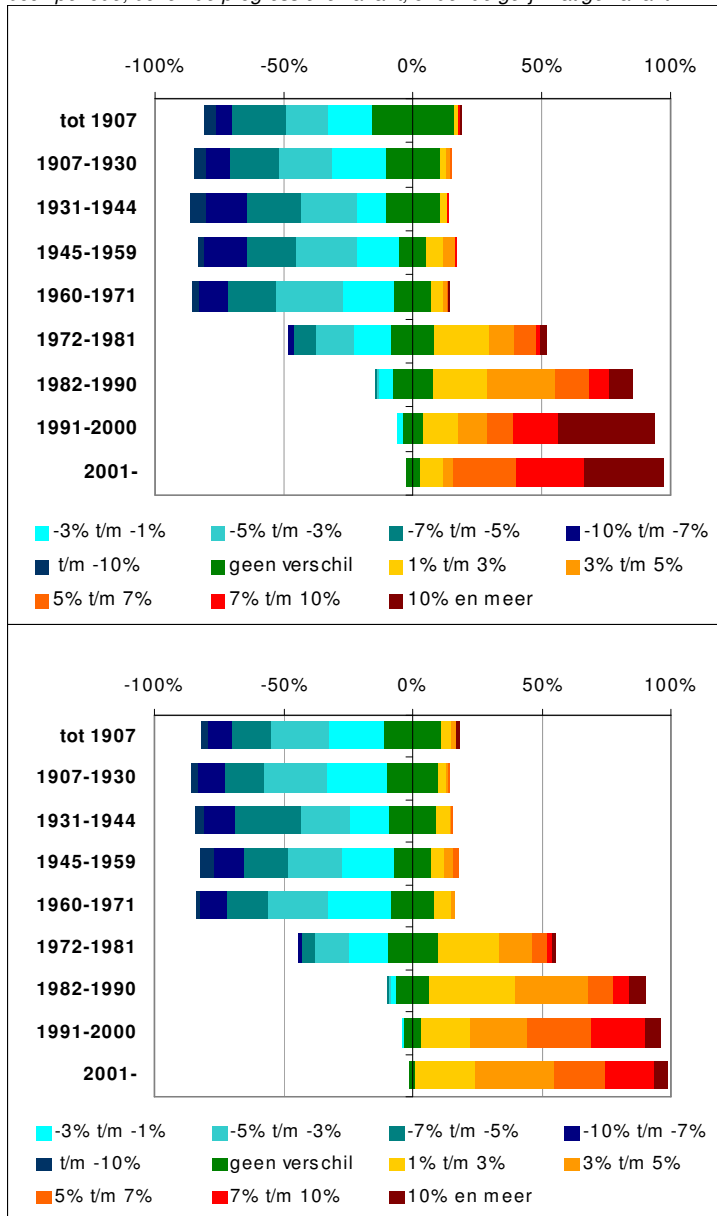


Verdeeld naar woningtype zien we dat de effecten voor meergezinswoningen iets groter zijn. Er zijn iets meer woningen die in punten achteruit gaan. Bovendien zijn er meer woningen die ofwel meer dan 10% stijgen, ofwel meer dan 10% dalen in punten.

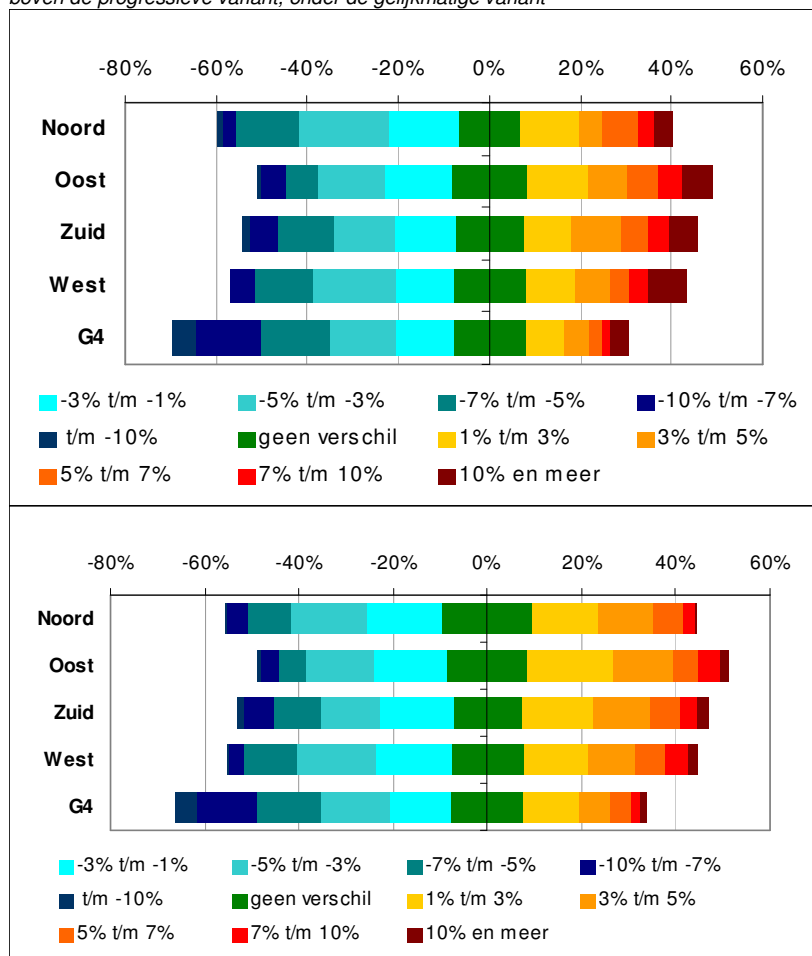
Figuur 3.3 Verschuiving in WWS-punten voor energetische kwaliteit bij alternatieve puntenwaardering, naar type verhuurder; boven de progressieve variant, onder de gelijkmatige variant



Figuur 3.4 Verschuiving in WWS-punten voor energetische kwaliteit bij alternatieve puntenwaardering, naar bouwperiode; boven de progressieve variant, onder de gelijkmatige variant



Figuur 3.5 Verschuiving in WWS-punten voor energetische kwaliteit bij alternatieve puntenwaardering, naar regio; boven de progressieve variant, onder de gelijkmatige variant



In beide varianten zal de particuliere huursector wat meer dan de sociale huursector te maken krijgen met een afname van het aantal WWS-punten. Vooral oudere woningen, die vaker een laag energielabel hebben, zullen een afname in punten te zien geven. Verdeeld naar regio zien we in de vier grote steden vaker een afname van het aantal punten.

Door een afname van het aantal WWS-punten kan het voorkomen dat de huur van een woning boven de maximale huur komt te liggen. We kunnen niet kwantitatief maken om hoeveel woningen het precies gaat en in welke sectoren dit met name zijn weerslag zal hebben. Kwalitatief kunnen we wel zeggen dat dit met name zal voorkomen in de woningen met een laag energielabel. Daar is het verschil tussen de huidige punten en de punten in de WWS-variant het grootst. In de particuliere huursector is de afstand tot de maximale huur gemiddeld lager dan in de sociale huur. In de particuliere huur zal het dan ook relatief vaker voorkomen dat de huur boven de maximale huur uit komt. Op basis van de beschikbare gegevens zijn geen uitspraken te doen over de hoogte van de huurverlaging.

4 Potentie voor energetische verbetering

4.1 Inleiding

Door woningen te verbouwen wordt de energetische kwaliteit van de woningen verhoogd waardoor woningen in een hoger energielabel terecht kunnen komen. Op basis van een inventarisatie van VROM is besloten een drietal verbouwingen niet mee te nemen in de berekeningen. Het betreft:

- Vloerisolatie;
- PV-cellen;
- Zonneboilers.

Voor vloerisolatie geldt dat dit een relatief lastige verbouwing is bij zittende huurders. Voor beide andere investeringen geldt dat ze relatief duur zijn ten opzichte van de besparing in gebouwgebonden energieverbruik.

In voorgaand hoofdstuk zijn twee varianten gepresenteerd met alternatieve WWS-puntentellingen voor energie. We laten in dit hoofdstuk allereerst het energetische potentieel van de woningvoorraad zien, geconfronteerd met de investeringskosten. Een investering die een labelsprong oplevert, levert ook een hoger aantal WWS-punten op en daarmee ook een hogere maximale huur. We hebben geanalyseerd in hoeverre de huurverhoging die mogelijk is door de labelsprong opweegt tegen de investering. Bij de investeringen gaat het om de meerinvestering ten opzichte van regulier onderhoud. Voor de uitgangspunten die bij deze analyse zijn gehanteerd verwijzen we u naar Bijlage 1. Uiteraard zal tegenover de investering vaak niet direct een huurverhoging staan. Dan moeten de huurders 'mee' gaan in het proces. De besparing op de energiekosten zal dan een belangrijke rol gaan spelen. De verhuurder heeft daarnaast de vrijheid de ruimte die ontstaat door de investering niet volledig te benutten, of een extra harmonisatie toe te passen bij mutatie om de kosten te dekken. Ook dit zal effecten hebben op de mate waarin de investering terugverdiend wordt. Al deze mogelijkheden in het huurbeleid van individuele verhuurders zijn nog buiten deze analyse gelaten. Dat geldt ook voor de waardestijging van de woning die door een verhoging van de energetische kwaliteit wordt bereikt.

In principe kunnen woningen verbouwd worden van elk uitganglabel naar elk hoger energielabel. In de berekeningen zijn niet alle mogelijkheden meegenomen. Er zijn – conform de uitgangspunten in het convenant Meer met Minder – twee scenario's beschreven:

- Alles naar B;
- Realisatie twee labelstappen.

4.2 Scenario Alles naar B

Het scenario ‘Alles naar B’ is er opgericht zoveel mogelijk woningen in label B te krijgen. Er wordt voor elke woning getracht om een verbouwing naar label B te realiseren indien bouwtechnisch mogelijk, of anders naar een zo hoog mogelijk label. Alle woningen die al in A of in B zitten worden niet verbouwd. In het tweede scenario worden alle woningen indien bouwtechnisch mogelijk zodanig verbouwd dat ze twee labels opschuiven.

In het scenario ‘Alles naar B’ bereiken 2,7 miljoen huurwoningen minimaal label B. De totale besparing is dan 58 PJ, waarvan 38 in de sociale huursector en 20 in de particuliere huursector. De 58 PJ zijn gelijk verdeeld over een- en meergezinswoningen. In totaal zou deze besparing een investering² vergen van 23 miljard euro. De jaarlijkse besparing in euro’s bedraagt 1,2 miljard. In hoeverre de potentiële extra huurstijging opweegt tegen de investeringen hangt af van de extra punten die een labelsprong oplevert. Oftewel, dit is afhankelijk van de gekozen puntentvariant. Dit wordt in de volgende paragraaf beschreven.

Het verbouwen van een woning met energielabel G brengt naar verhouding een zeer hoge investering met zich mee. Om een verbouwing naar label B te realiseren wordt gemiddeld ruim 16.000 euro aan investering gevraagd en zelfs een verbouwing naar label F is met 7.000 euro hoog vergeleken met de investeringskosten die verbouwingen vanuit andere labels met zich meebrengen. Ter vergelijking, een verbouwing van label C naar label B komt gemiddeld uit op 3.200 euro, een verbouwing van D naar C op 3.000 euro.

4.3 Scenario Realisatie twee labelstappen

In het tweede scenario ‘Realisatie twee labelstappen’ worden er minder PJ’s bespaard. Dit is een gevolg van de minder ambitieuze uitgangspunten, waardoor er minder woningen in label B terecht komen. In dit scenario worden woningen – indien bouwtechnisch mogelijk – zodanig verbouwd dat ze twee labels opschuiven. Voor woningen in label C geldt dat ze tot label B worden verbouwd. In het scenario ‘Alles naar B’ zagen we dat 2,7 miljoen woningen uiteindelijk in label B terechtkomen, in het scenario ‘Realisatie twee labelstappen’ zijn dat er 1,3 miljoen. In totaal worden 39 PJ bespaard, waarvan 26 in de sociale huursector. Van de 39 PJ worden er 21 bespaard bij eengezinswoningen. De investering die hier bij hoort bedraagt 15 miljard euro, de jaarlijkse besparing is 0,8 miljard euro.

² Zie bijlage 1 voor een beschrijving van de uitgangspunten bij de berekeningen

4.4 'Alles naar B' in twee puntenvarianten

4.4.1 Progressieve variant

Hierboven is beschreven welke resultaten behaald kunnen worden in de twee scenario's, 'Alles naar B' en 'Realisatie twee labelstappen'. Als alle woningen zoveel mogelijk naar label B worden verbouwd is de besparing hoger, de benodigde investering uiteraard ook. In dit scenario zijn er 314.000 woningen die niet naar label B verbouwd kunnen worden, naast de 300.000 woningen die reeds in label A of B zitten.

In de tabel is aangegeven hoe de investering zich verhoudt tot 'delta punten'. Dit is het verschil in WWS-punten dat voor het uitgangslabel verkregen wordt na wijziging van het stelsel – conform de variant – en de WWS-punten die de woning krijgt na de verbouwing. De delta is berekend als de extra ruimte voor huurstijging, het potentieel aan extra huurstijging. Deze ruimte die ontstaat door de toename van de WWS-punten is vergeleken met de investering³. Er zijn er ongeveer 175.000 woningen waarbij de benodigde investering boven de delta punten uitkomt. Het overgrote deel van de woningen kan wel binnen de delta punten verbouwd worden. De meeste zelfs binnen 50%, waarbij de sociale huur meer ruimte heeft dan de particuliere huur.

Figuur 4.1 mogelijkheden tot verbouwing en bijbehorende investeringen en besparingen

	woningtype (egz/mgz)		beheervorm		Totaal
	eengezins	meergezins	soc huur	part huur	
woning al in label B	109.000	151.000	201.000	59.000	260.000
woning al in label A	18.000	20.000	33.000	6.000	39.000
tot 25% van delta punten	226.000	259.000	475.000	11.000	485.000
tussen 25% en 50% van delta punten	569.000	479.000	965.000	83.000	1.047.000
tussen 50% en 75% van delta punten	274.000	276.000	373.000	177.000	550.000
tussen 75% en 90% van delta punten	65.000	63.000	36.000	91.000	127.000
tussen 90% en 100% van delta punten	34.000	23.000	1.000	55.000	57.000
tussen 0% en 10% boven delta punten	31.000	20.000	3.000	48.000	51.000
tussen 10% en 25% boven delta punten	22.000	23.000	2.000	43.000	45.000
meer dan 25% boven delta punten	45.000	31.000	-	76.000	76.000
kan niet verbouwd worden naar label B	155.000	159.000	209.000	105.000	314.000
Totaal	1.548.000	1.504.000	2.297.000	755.000	3.052.000
investering in miljarden euro's	12	11	12	11	23
Besparing in miljarden euro's per jaar	0,6	0,6	0,8	0,4	1,2
Besparing in PJ per jaar binnen 100% van delta punten	21	23	33	10	44
Totale besparing in PJ per jaar	29	29	38	20	58

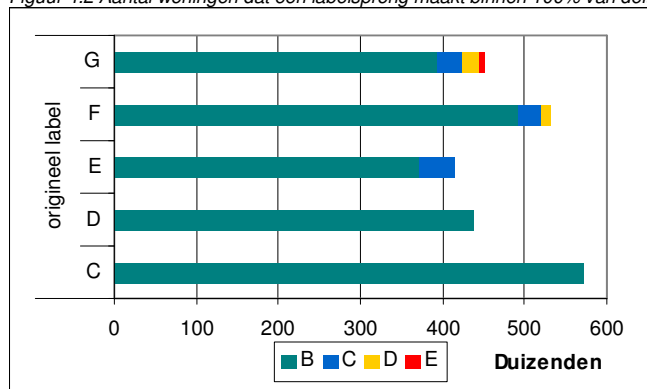
* verschillen in optelling ontstaan door afronding

Slechts een enkele woning blijft, als gezegd, in het huidige label. Ongeveer 77% van de totale voorraad binnen de huursector kan naar label B worden verbouwd, waarmee uiteindelijk 90% minimaal energielabel B heeft bereikt. In deze variant wordt uiteindelijk 44 PJ bespaard door de woningen die binnen 100% van de delta punten worden verbouwd, waarvan 21 door eengezinswoningen. De sociale sector is goed voor 33 PJ besparing binnen de delta punten.

Als we per uitgangslabel bekijken in hoeverre binnen delta punten de woning verbouwd kan worden, dan valt op dat dit voor woningen vanuit label C het meest eenvoudig kan. Overigens geldt voor alle labels dat meer dan de helft van de woningen binnen 50% van de delta punten kan worden verbouwd.

³ Zie bijlage 1 voor een toelichting op de uitgangspunten

Figuur 4.2 Aantal woningen dat een labelsprong maakt binnen 100% van delta punten van origineel label naar doellabel



4.4.2 Gelijkmatische variant

In de variant waarin gestimuleerd wordt een sprong van twee labels te maken zijn de stappen in punten tussen alle labels in principe even groot. In deze variant zijn er minder woningen die binnen 50% van de delta punten verbouwd kunnen worden. Dit effect zien we bij alle labels terug.

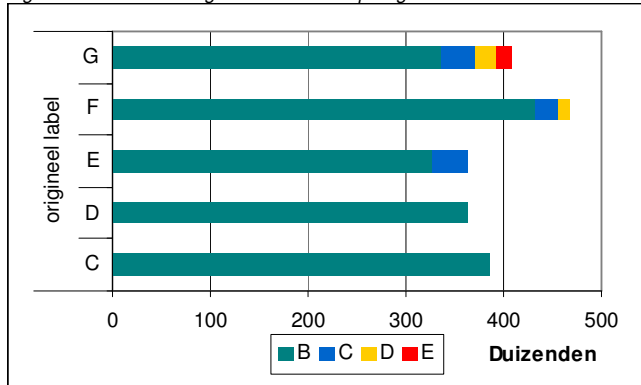
Figuur 4.3 mogelijkheden tot verbouwing en bijbehorende investeringen en besparingen

	woningtype (egz/mgz)		beheervorm		Totaal
	eengezins	meergezins	soc huur	part huur	
woning al in label B	109.000	151.000	201.000	59.000	260.000
woning al in label A	18.000	20.000	33.000	6.000	39.000
tot 25% van delta punten	45.000	71.000	116.000	-	116.000
tussen 25% en 50% van delta punten	324.000	304.000	615.000	12.000	628.000
tussen 50% en 75% van delta punten	336.000	343.000	615.000	64.000	679.000
tussen 75% en 90% van delta punten	137.000	142.000	211.000	68.000	279.000
tussen 90% en 100% van delta punten	77.000	69.000	90.000	56.000	146.000
tussen 0% en 10% boven delta punten	82.000	55.000	82.000	56.000	138.000
tussen 10% en 25% boven delta punten	70.000	63.000	63.000	69.000	132.000
meer dan 25% boven delta punten	194.000	127.000	62.000	260.000	322.000
kan niet verbouwd worden naar label B	155.000	159.000	209.000	105.000	314.000
Totaal	1.548.000	1.504.000	2.297.000	755.000	3.052.000
investering in miljarden euro's	12	11	12	11	23
Besparing in miljarden euro's per jaar	0,6	0,6	0,8	0,4	1,2
Besparing in PJ per jaar binnen 100% van delta punten	17	19	31	5	36
Totale besparing in PJ per jaar	29	29	38	20	58

* verschillen in optelling ontstaan door afronding

In deze variant wordt ook minder besparing bereikt binnen 100% van de delta punten. In totaal gaat het om 36 PJ; bij eengezinswoningen in totaal 17 PJ, bij sociale huurwoningen 31 PJ.

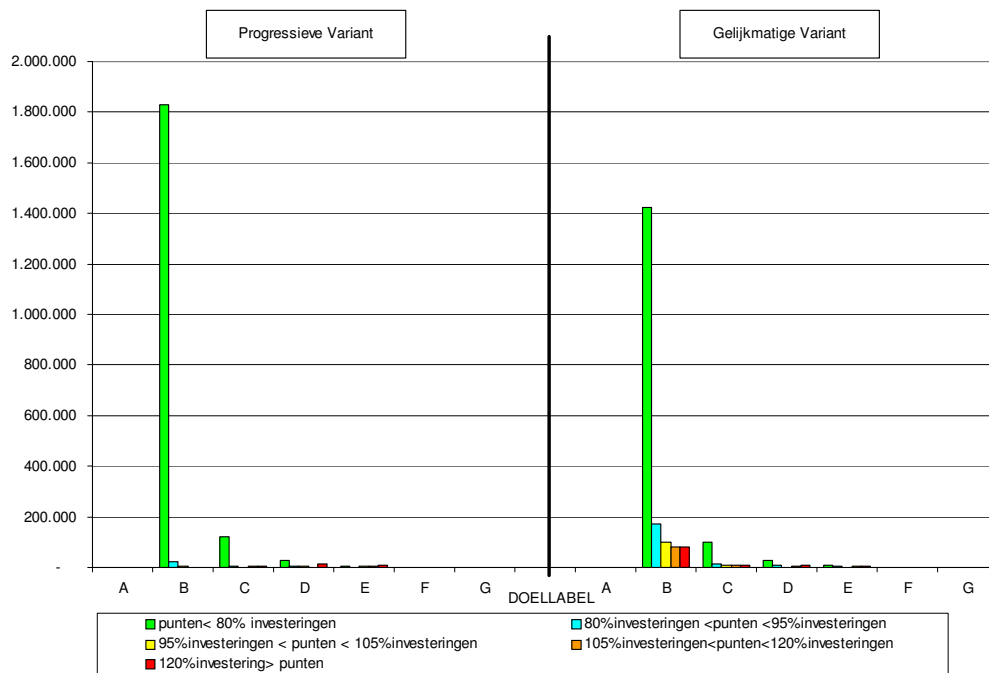
Figuur 4.4 Aantal woningen dat een labelsprong maakt binnen 100% van delta punten van origineel label naar doellabel



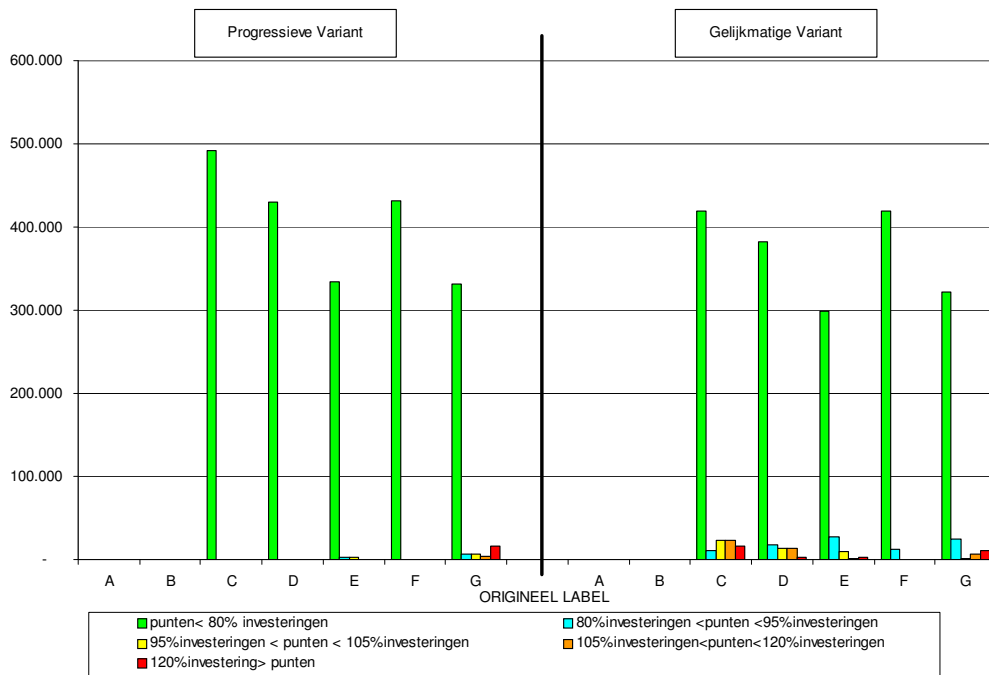
4.4.3 De varianten vergeleken

In bijgaande figuren is voor beide varianten bekeken in hoeverre binnen de punten zou kunnen worden geïnvesteerd om label B te realiseren. In het eerste geval geredeneerd vanuit het doellabel, in het tweede geval geredeneerd vanuit het uitganglabel.

Figuur 4.5 Investeringsruimte op basis van nieuwe puntentoekenning bij doellabel.



Figuur 4.6 Investeringsruimte op basis van nieuwe puntentoekening bij origineel label.



Uit deze figuren blijkt, dat de mate waarin de varianten de investeringen faciliteren om label B te bereiken verschillen. De progressieve variant realiseert dit beter dan de gelijkmatige variant.

Bij de progressieve variant zal bij een gering aantal woningen met label G het aantal extra punten onvoldoende zijn in relatie tot de investeringen naar label B. Bij de gelijkmatige variant is dit aspect zichtbaar bij met name de woningen met labels C en G. Dit betekent niet dat dit per definitie onrendabele investeringen zijn. Wel betekent dit dat investeringen ertoe zullen leiden dat het verschil tussen maximale huurprijs en feitelijk huurprijs zal worden verkleind.

4.5 'Realisatie twee labelstappen' in twee puntenvarianten

In het scenario 'realisatie twee labelstappen' worden alle woningen indien mogelijk 2 labels omhoog gebracht. Woningen die al in label A of B zitten worden niet verbouwd. Het gaat om 300.000 woningen. Een klein deel van de woningen kan geen label omhoog gebracht worden. Daarnaast zijn er 182.000 woningen die slechts 1 label opschuiven in deze doorrekening. De 590.000 woningen die vanuit label C naar label B opschuiven zijn meegeteld als 'geslaagde' verbouwingen.

4.5.1 Progressieve variant

Figuur 4.7 mogelijkheden tot verbouwing en bijbehorende investeringen en besparingen

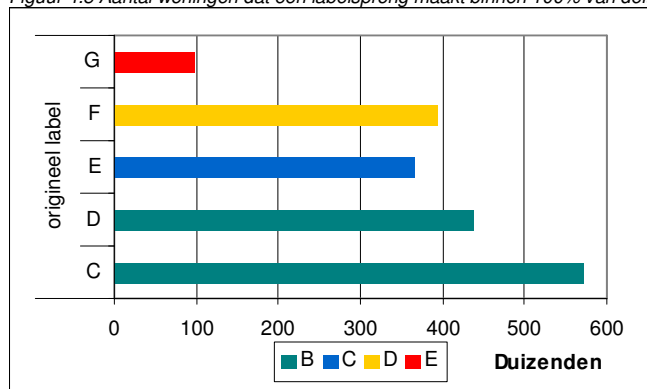
	woningtype (egz/mgz)		beheervorm		Totaal
	eengezins	meergezins	soc huur	part huur	
woning al in label B	109.000	151.000	201.000	59.000	260.000
woning al in label A	18.000	20.000	33.000	6.000	39.000
tot 25% van delta punten	212.000	223.000	425.000	11.000	435.000
tussen 25% en 50% van delta punten	435.000	228.000	609.000	54.000	663.000
tussen 50% en 75% van delta punten	306.000	223.000	450.000	78.000	528.000
tussen 75% en 90% van delta punten	101.000	62.000	104.000	59.000	162.000
tussen 90% en 100% van delta punten	32.000	47.000	45.000	34.000	79.000
tussen 0% en 10% boven delta punten	37.000	48.000	55.000	30.000	85.000
tussen 10% en 25% boven delta punten	38.000	85.000	78.000	45.000	123.000
meer dan 25% boven delta punten	158.000	311.000	161.000	307.000	468.000
kan niet verbouwd worden	7.000	21.000	16.000	11.000	28.000
kan slechts 1 label opschuiven	96.000	86.000	121.000	60.000	182.000
Totaal	1.548.000	1.504.000	2.297.000	755.000	3.052.000
investering in miljarden euro's	8	7	8	7	15
Besparing in miljarden euro's per jaar	0,4	0,4	0,5	0,3	0,8
Besparing in PJ per jaar binnen 100% van delta punten	15	9	20	3	24
Totale besparing in PJ per jaar	21	18	26	12	39

* verschillen in optelling ontstaan door afronding

In de progressieve variant wordt 24 PJ binnen de delta punten verbouwd. Dit is ongeveer 60% van het totale potentieel van 39 PJ dat in de tabel is weergegeven. Binnen de eengezinswoningen gaat het om 15 PJ, binnen de sociale huursector om 20 PJ. Van het potentieel binnen de particuliere huursector wordt slechts een klein deel benut, 3 PJ.

Verdeeld naar uitganglabel zien we bij hogere labels ruimere mogelijkheden om binnen de delta punten de woningen te verbeteren. In paragraaf 4.5.3 is dit in figuurvorm te zien.

Figuur 4.8 Aantal woningen dat een labelsprong maakt binnen 100% van delta punten van origineel label naar doellabel



4.5.2 Gelijkmatische variant

In de gelijkmatige variant zijn ook bij dit scenario de mogelijkheden kleiner om binnen de delta punten te verbouwen. Ook zijn er dan meer woningen die meer dan 25% boven delta punten uitkomen. De besparingen zijn uiteraard ook wat lager; 22 PJ tegenover 24 PJ in de andere variant. Van de 22 PJ worden er 13 binnen het eengezinssegment bespaard. De sociale huursector is goed voor 20 PJ, de particuliere voor slechts 2. Van het totale potentieel van 12 PJ binnen de particuliere sector wordt slechts 2 PJ gehaald in deze variant.

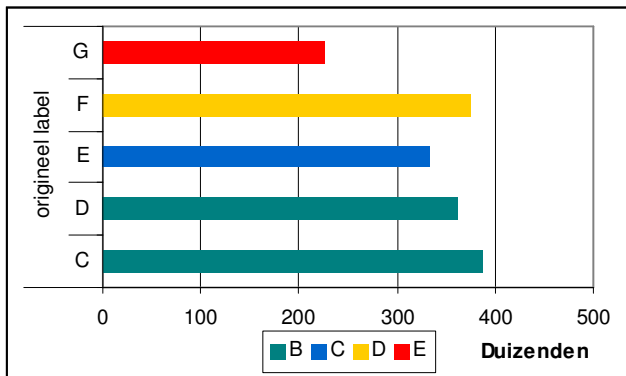
We zien in deze variant bij alle uitgangslabels dat de mogelijkheden om binnen delta punten te verbouwen kleiner zijn.

Figuur 4.9 mogelijkheden tot verbouwing en bijbehorende investeringen en besparingen

	woningtype (egz/mgz)		beheervorm		Totaal
	eengezins	meergezins	soc huur	part huur	
woning al in label B	109.000	151.000	201.000	59.000	260.000
woning al in label A	18.000	20.000	33.000	6.000	39.000
tot 25% van delta punten	50.000	78.000	128.000	-	128.000
tussen 25% en 50% van delta punten	301.000	212.000	492.000	20.000	512.000
tussen 50% en 75% van delta punten	347.000	270.000	578.000	39.000	617.000
tussen 75% en 90% van delta punten	126.000	134.000	226.000	34.000	260.000
tussen 90% en 100% van delta punten	79.000	89.000	136.000	32.000	168.000
tussen 0% en 10% boven delta punten	94.000	77.000	121.000	51.000	172.000
tussen 10% en 25% boven delta punten	97.000	76.000	115.000	57.000	173.000
meer dan 25% boven delta punten	225.000	290.000	131.000	383.000	514.000
kan niet verbouwd worden	7.000	21.000	16.000	11.000	28.000
kan slechts 1 label opschuiven	96.000	86.000	121.000	60.000	182.000
Totaal	1.548.000	1.504.000	2.297.000	755.000	3.052.000
investering in miljarden euro's	8	7	8	7	15
Besparing in miljarden euro's per jaar	0,4	0,4	0,5	0,3	0,8
Besparing in PJ per jaar binnen 100% van delta punten	13	9	20	2	22
Totale besparing in PJ per jaar	21	18	26	12	39

* verschillen in optelling ontstaan door afronding

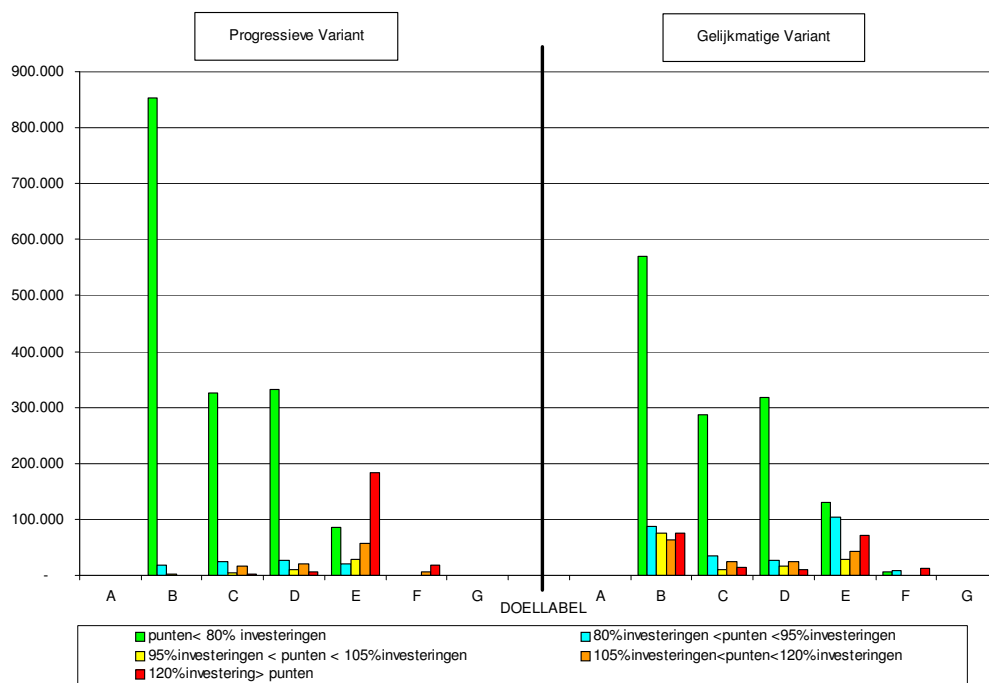
Figuur 4.10 Aantal woningen dat een labelsprong maakt binnen 100% van delta punten van origineel label naar doellabel



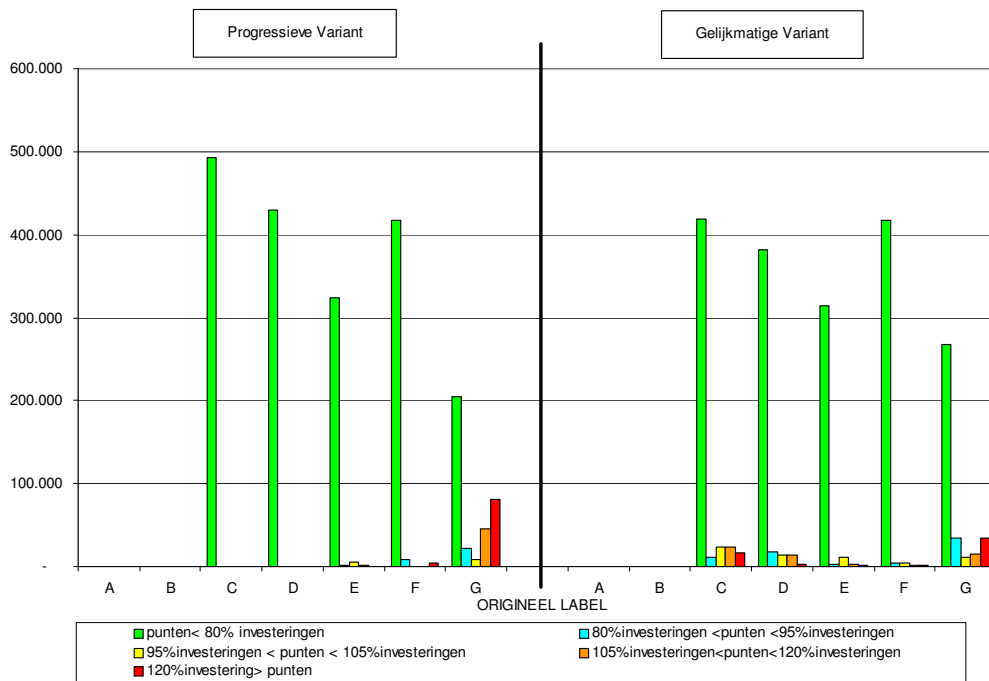
4.5.3 De varianten vergeleken

In bijgaande figuren zijn de twee varianten grafisch tegen elkaar uitgezet. Allereerst naar doellabel, vervolgens naar uitganglabel van de woningen.

Figuur 4.11 Investeringsruimte op basis van nieuwe puntentoekening bij doellabel.



Figuur 4.12 Investeringsruimte op basis van nieuwe puntentoekenning bij origineel label.



Uit deze figuren blijkt, dat de mate waarin de varianten de investeringen faciliteren om de woningen met 2 labelstappen te verbeteren.

In beide varianten zal bij een aantal woningen het aantal extra punten onvoldoende zijn in relatie tot de investeringen voor het bereiken van 2 labelstappen. Bij de progressieve variant zal dit woningen betreffen die vanuit label G in label E terechtkomen. Bij de gelijkmatige variant zal dit meer gelijkmatig verdeeld zijn over de verschillende labels. Ook hier betekent dit niet per definitie dat dit leidt tot onrendabele investeringen. Wel betekent dit dat investeringen ertoe zullen leiden dat het verschil tussen maximale huurprijs en feitelijk huurprijs zal worden verkleind.

4.6 Conclusie puntenvarianten

In dit rapport zijn de uitkomsten van een aantal analyses beschreven. Daarbij is allereerst gekeken naar het totale potentieel aan winst in PJ, aan totale besparingen en aan benodigde investeringen. Vervolgens is bekeken in hoeverre de opbrengsten opwegen tegen de investeringen⁴. Daarbij is de potentiële maximale extra huur die de woning op kan leveren door de stijging in huurpunten verdisconteerd. De praktijk is genuanceerder. De huurprijs wordt vaak bijgesteld bij mutatie en niet direct na de investering. Maar de investering levert ook meerwaarde op bij eventuele verkoop van de woning. Ook dit effect is niet meegenomen.

Beide varianten leveren de mogelijkheid ruimte op om 24 PJ te besparen, zoals overeengekomen in het convenant. De progressieve variant waarbij gestimuleerd wordt woningen naar label B te verbouwen levert meer mogelijkheden op om de investeringen te financieren vanuit extra

⁴ Zie bijlage 1 voor een toelichting op de aannamen bij de berekeningen

huurinkomsten. Door het gemiddeld grotere verschil in punten tussen label B en de labels daaronder is er meer financiële ruimte om de woningen te verbouwen. In deze variant neemt vooral het aantal punten toe als de woning van label C naar label B gebracht wordt.

Beide scenario's bieden ruimte aan de voorgenomen besparingsdoelstellingen. De progressieve variant biedt voldoende ruimte om woningen naar label B te verbeteren, de gelijkmatige variant gaat meer uit van verbetering met twee labels. Als alle woningen worden verbouwd conform de doelstelling in het scenario, dan levert dit 58 PJ respectievelijke 39 PJ op. In beide varianten is er daarom voldoende ruimte om de additionele besparing van 24 PJ te realiseren. Daarbij kan een aantal nuanceringsen aangebracht worden, die aan het begin van dit rapport ook kort aan de orde zijn gekomen. Tegenover de investering zal vaak niet direct een huurverhoging staan. De verhuurder heeft tevens de vrijheid de ruimte die ontstaat door de investering niet volledig te benutten, of een extra harmonisatie toe te passen bij mutatie om de kosten te dekken. Ook dit zal effecten hebben op de mate waarin de investering terugverdiend wordt. Al deze mogelijkheden in het huurbeleid van individuele verhuurders zijn in de analyse buiten beschouwing gelaten. Dat geldt ook voor de waardeverhoging van de woning die door een verhoging van de energetische kwaliteit wordt bereikt.



Bijlage 1: Uitgangspunten berekeningen



Voor de berekeningen heeft ABF gebruik gemaakt van het Woononderzoek Nederland (WoON), module Energie, van het Ministerie van VROM. Dit bestand levert voor 5000 woningen die representatief zijn voor de Nederlandse woningvoorraad de energetische kwaliteit van de woningvoorraad anno 2006. In het rapport WWS Energie (ABF, april 2008) is gebruik gemaakt van de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR) van 2000.

Op basis van de energetische situatie van de thermische schil en de installatie zijn door SenterNovem mogelijke energetische verbouwingen voor deze 5000 woningen doorgerekend. Voor deze verbouwingen is bekend wat de energetische winst is (EI) en hoeveel energiebesparing dit een gemiddeld huishouden oplevert. Aan deze verbouwingen heeft ABF de kosten gekoppeld, op basis van de kostenkengetallen (kosten voor meerinvesteringen naar particuliere en grootverhuurder ten opzichte van regulier onderhoud), aangeleverd door PRC. Door het Ministerie is vervolgens geïnventariseerd welke verbouwingen niet in de berekeningen meegenomen zouden moeten worden. Het gaat om vloerisolatie, zonneboilers en PV-cellen. Deze zijn uit de mogelijke verbouwingen gefilterd. Er zijn vaak meerdere verbouwingen mogelijk om een woning van het uitgangslabel naar een hoger label te verbouwen. In dat geval is de (qua kosten) modale investering gehanteerd. De kosten van de verbouwing zijn omgezet naar een huurverhoging die nodig zou zijn om de investering terug te verdienen. De daarbij gehanteerde uitgangspunten zijn hieronder vermeld. In bijlage 2 vindt u de berekening van de benodigde huurverhoging.

Overige uitgangspunten:

- Afschrijftermijn verbouwing isolatie = 25 jaar (beleidsnotitie huurcommissie inzake huurverhoging na woningverbetering versie 7 juli 2004)
- Afschrijftermijn installaties = 15 jaar (beleidsnotitie huurcommissie inzake huurverhoging na woningverbetering versie 7 juli 2004)
- Inflatie= 2,0% (bron/aanname: WSW/VROM)
- Jaarlijkse huurverhoging = inflatie
- Discontovoet (lange termijn rente) = 6% (CPB)
- Gemiddelde van €4,50 per WWS-punt bij huurverhogingen

Methodiek huurcommissie inzake huurprijsverhoging na woningverbetering

- Afschrijftermijn verbouwing isolatie = 25 jaar (beleidsnotitie huurcommissie 7 juli 2004)
- Afschrijftermijn installaties = 15 jaar (beleidsnotitie huurcommissie 7 juli 2004)
- inflatie= n.v.t.
- Jaarlijkse huurverhoging = n.v.t.
- Door de huurcommissie gehanteerd rendement voor in 2006 aangevangen verbouwingen op basis van de gemiddelde hypotheekrente = 4,48%



Bijlage 2: Berekeningswijze

Voor het berekenen van de investeringen en besparingen maken we gebruik van de Netto Contante Waarde⁵ (NCW)-methode. Hierin worden de opbrengsten en inkomsten verdisconteerd naar een initiële huurverhoging, met een zeker rentepercentage, en hanteren we een afschrijvingstermijn van de verbouwing en de periode waarin de verhuurder met besparingen op de energierekening de huurverhoging kan terugverdienen. In deze berekening houden we rekening met de wijzigingen in de energieprijzen, de inflatie en de jaarlijkse huurverhoging. Omdat we ervan uitgaan dat de verbouwingen tegelijk met het (groot) onderhoud uitgevoerd worden, tellen we de afschrijving van aanwezige energetische elementen in de woning niet mee. Voor glas en installaties betekent dit dat alleen de meerinvesteringen ten opzichte van de vervangingskosten berekend worden. De uitgangspunten zoals de gehanteerde discontovoet en afschrijvingstermijnen staan in bijlage 1. Ter illustratie van de annuïteiten- en NCW-methode, hebben we een twee voorbeelden van investeringen ingevoegd. De huurverhoging bij woningverbetering zoals die nu wordt berekend door de Huurcommissie is eveneens opgenomen.

Het belangrijkste verschil met de berekening van de Huurcommissie en onze bedrijfseconomische benadering is dat wij voor de toekomstige jaren rekening houden met een jaarlijkse huurverhoging. Dit maakt deze aanpak meer flexibel. Praktisch gezien is er nauwelijks verschil. Volgens de gebruikte aannames is deze gemiddeld genomen gelijk aan de inflatie (zie Bijlage 1).

Voorbeeld 1:

Nieuwe HR ketel (CV reeds aanwezig) met een afschrijvingstermijn van 15 jaar

Investering $t=0$: 2.471 euro (incl. BTW)

Initiële huurverhoging per maand bedrijfseconomische NCW-berekening: 18,80 euro*

Huurverhoging per maand volgens berekening Huurcommissie: 18,88 euro

Voorbeeld 2:

Gevelisolatie (bij een muuroppervlak van 158 m², zonder spouw) met een afschrijvingstermijn van 25 jaar

Investering $t=0$: 2686,00 euro (incl. BTW)

Initiële huurverhoging per maand bedrijfseconomische NCW-berekening: 14,50 euro*

Huurverhoging per maand volgens berekening Huurcommissie: 14,90 euro

* : De initiële huurverhoging is de verhoging die de verhuurder instelt op $t=0$ als hij over de afschrijvingstermijn de investering terug wil verdienen – berekend volgens de NCW-methode en een jaarlijkse huurverhoging.

⁵ We hebben een aangepaste NCW-berekening gebruikt om te kunnen bepalen hoe hoog de maandelijkse inkomsten moeten zijn om een investering in de woning terug te kunnen verdienen. Deze is analoog aan de annuïteitenberekening.

Wanneer de uitgangspunten ten aanzien van de rentestanden en de inflatie veranderen, dan kan het verschil tussen de maandelijkse huurverhogingen volgens beide methodes omslaan. Wanneer bijvoorbeeld, ceteris paribus, de inflatie daalt tot 1 procent, is de huurverhoging in voorbeeld 1 volgens de Bedrijfseconomisch benadering 20 euro (en dus hoger dan de 19,55 euro die de Huurcommissie voorrekent).