

Energielabel onderzoek Wijksteunpunten Wonen, februari 2010

De conclusies

Deze steekproef bestaat uit Amsterdamse woningen waarvan na 1 januari 2008 door de huurteams een puntentelling is gemaakt¹. Van deze woningen medio december 2009 is het energielabel opgezocht op de website van Senter-Novem (sinds 1 jan 2010 Agentschap NL). Hiermee is het effect uitgerekend op de maximale huurprijs bij wijziging van de woningwaardering zoals voorgesteld aan de Tweede Kamer. De steekproef is niet representatief. De verdeling komt wel overeen met het beeld van de in heel Amsterdam geregistreerde label (zie onder 2). Zij geeft daarom een indicatie voor de gevolgen. Dat is extra relevant omdat deze berekeningen zijn gebaseerd op feitelijke woningwaarderingen en energielabels, terwijl andere onderzoeken (bijvoorbeeld van ABF research) zijn gebaseerd op gegevens gecombineerd met aannames, maar niet op complete puntentellingen.

1. Het aantal door een Wijksteunpunt Wonen (WSWonen) bezochte woningen waarvan het label bij Senter Novem geregistreerd staat, is beperkt. De WSWonen hebben 2.073 woningen bezocht: 327 daarvan hadden in december 2009 een label, 1.751 nog niet.

Over de woningen met een geregistreerd energielabel

2. De verdeling van de verschillende labels over deze 327 bezochte woningen met een geregistreerd energielabel, komt overeen met de verdeling van de bij Senter Novem geregistreerde labels in heel Amsterdam (bron: Klimaatbureau Amsterdam, peildatum ook december 2009, verdeling van de ca. 84.000 afgegeven labels. Zie meegestuurd bestand 100120 e labels Amsterdam.pdf). De conclusies van dit onderzoek kunnen daarom ondanks de relatief geringe omvang op de bredere voorraad betrokken worden.
3. De woningen met een geregistreerd label zijn meestal bezit van een corporatie. Particuliere verhuurders lijken nog weinig labels te registreren.
4. Van de 327 woningen waarvan een label geregistreerd is:
 - gaan 138 woningen in maximaal redelijke huur omhoog, gemiddeld met € 28,00
 - gaan 177 woningen in maximaal redelijke huur omlaag, gemiddeld met € 28,41
 - blijft van 12 woningen de maximale redelijke huur gelijk.
5. Bij de door een WSWonen bezochte woningen zijn geen woningen met een geregistreerd A (of beter) label. Ook dit komt overeen met het overzicht van het Klimaatbureau (nog geen 1% van de 84.000 geregistreerde Amsterdamse labels is A).
6. De maximaal redelijke huur van de 327 woningen met een energielabel stijgt volgens de voorgestelde nieuwe woningwaardering met afgerond € 4 per maand. Van belang hierbij is dat in de WSWonen steekproef geen woningen met een A-label zitten. Was dit wel het geval, dan zou de stijging hoger zijn.

¹ *Betreft alleen woningen waarvan genoeg gegevens bekend waren. Woningen waarvan bv het bouwjaar onbekend was, zijn niet meegenomen bij berekening fictieve energielabels.*

7. Het beleid van de landelijke overheid is er op gericht alle woningen naar het B-niveau te krijgen. De maximale huur van de bezochte woningen met een B-label stijgt bij invoering van de nieuwe woningwaardering met gemiddeld bijna € 90 per maand, ruim € 1.000 per jaar. Het is sterk de vraag of daar een beperking van de energielasten in diezelfde orde van grootte tegenover staat. Zo niet, dan is de invoering van het energielabel voor deze huurders niet rendabel. De stijging van de maximale huurprijs wordt dan niet gecompenseerd door de verlaging van energielasten. Daarmee komt de rekening bij de huurder te liggen. Voor de gevolgen voor de maximale huur bij de overige energielabels, zie de hier bijbehorende notitie "Energietabel onderzoek Wijksteunpunten Wonen, februari 2010, de cijfers"
8. Uitgangspunt bij de invoering is dat landelijk gemiddeld het aantal punten van de huurwoningenvoorraad op basis van het oude en nieuwe woningwaarderingssysteem (WWS) gelijk zal blijven (brief minister dd. 2 juli 2009, kamerstuk 30196 nr 72). De uitkomst van dit onderzoek is echter dat de voorraad in Amsterdam gemiddeld in puntenaantal toeneemt. De Amsterdamse voorraad is gemiddeld ouder en slechter geïsoleerd dan de Nederlandse voorraad, dus de verwachting (ook bij de Amsterdamse corporaties) was een afname van het gemiddelde puntenaantal voor de Amsterdamse voorraad. Zie voor de verdeling van de afgegeven labels in heel Nederland <http://bit.ly/energielabels> Dit is dit een zorgelijke constatering.
9. Ondanks het lage aantal woningen in het bestand met een label, baren de conclusie 5 en 6 toch zorgen t.a.v. de toekomstige betaalbaarheid van woningen met een goede energieprestatie. Zeker omdat B- of tenminste het behalen van twee labelstappen méér het uitgangspunt is in het beleid van veel corporaties.

Over de woningen met een fictief energielabel

10. Een fictief energielabel betekent in Amsterdam meestal een verlaging van de maximaal redelijke huur. Het loont voor een eigenaar vrijwel altijd direct om een energielabel aan te vragen: met label is de woning meer punten waard dan zonder label.
11. De maximaal redelijke huur van de 1.751 woningen met een fictief label op grond van bouwjaar daalt gemiddeld met ca. € 27. Deze gemiddelde daling wordt vooral veroorzaakt doordat 1.324 woningen een fictief G-label krijgen. Maar een beperkt aantal woningen hiervan (64) krijgt op grond van het bouwjaar een fictief A- of B-label, de maximaal redelijke huur van deze woningen stijgt wel fors, met ca. € 100.

Overige conclusies

11. Bij woningen die geen enkele vorm van isolatie hebben verandert helemaal niets in de woningwaardering. Er gaan geen punten af en er komen geen punten bij. Dit staat haaks op het voornemen om betere energieprestatie te stimuleren. Eigenaren die in geringe mate in energieprestatie hebben geïnvesteerd gaan er in puntenaantal op achteruit, voor eigenaren die in het geheel niets hebben geïnvesteerd verandert er niets.