

Energielabel onderzoek Wijksteunpunten Wonen, mei 2011

De conclusies

Het Stedelijk Bureau heeft onderzocht wat de gevolgen zijn van de invoering van het energielabel in het Woning Waardering Systeem (WWS) voor de maximale huurprijzen van de door de Wijksteunpunten Wonen (WSWonen) bezochte huurwoningen.

Deze steekproef bestaat uit alle Amsterdamse woningen waarvan tussen 1 januari 2008 en 31 december 2010 door de WSWonen een puntentelling is gemaakt*. In januari/februari 2011 is het energielabel van deze woningen opgezocht op de website van Agentschap NL. Hiermee is het effect uitgerekend van de invoering van het energielabel in het WWS op de maximale huurprijs zoals inmiddels is aangenomen door het parlement.

De steekproef is niet representatief. De verdeling komt wel overeen met het beeld van de in heel Amsterdam geregistreerde labels en geeft daarom een indicatie voor de gevolgen.

Begin 2010 is een vergelijkbaar onderzoek gedaan. In deze conclusies o.g.v. de cijfers van beide onderzoeken, vergelijken we ook de resultaten.

1. Het aantal door een WSWonen bezochte woningen waarvan het label bij AgentschapNL geregistreerd staat, is beperkt. In het WSWonen bestand waren er tussen 1 januari 2008 en 31 december 2011 3.563 bezochte woningen met genoeg relevante gegevens voor dit onderzoek. Van 1.162 woningen is een energielabel geregistreerd (33%), van 2.401 nog niet (67%). Vorig jaar waren er duidelijk minder woningen gelabeld, toen beschikte ruim 16% over een label.

Over de woningen met een geregistreerd energielabel

2. De woningen met een geregistreerd label zijn meestal eigendom van een corporatie. Particuliere verhuurders lijken nog weinig labels te registreren. Dit beeld was er ook al in 2010.
3. Van de 1.162 woningen waarvan een label geregistreerd is:
 - gaan 654 woningen in maximaal redelijke huur omhoog, gemiddeld met € 34,90. Dit is meer dan in het onderzoek in 2010 (€ 28,00)
 - gaan 474 woningen in maximaal redelijke huur omlaag, gemiddeld met € 25,57. Dit is bijna gelijk aan het onderzoek in 2010 (€ 28,41).
 - blijft van 34 woningen de maximale redelijke huur gelijk (2010: 12 woningen).
4. Bij de door een WSWonen bezochte woningen zijn er nog steeds weinig woningen met een geregistreerd A (of beter) label. Dit komt overeen met het beeld in 2010: nu 6 woningen, vorig jaar 0 woningen.
5. De maximaal redelijke huur van de 1.162 woningen met een energielabel stijgt volgens de voorgestelde nieuwe woningwaardering met afgerond € 9,21 per maand.

* (alleen woningen waarvan genoeg gegevens bekend waren, bijvoorbeeld woningen waarvan bouwjaar onbekend was, zijn niet meegenomen bij berekening fictieve energielabels)

Dit is ruim twee keer zoveel als bij het onderzoek in 2010 (afgerond € 4). Mogelijke verklaring is dat er nu meer woningen met een A-label zijn. Bij deze woningen is de verhoging van de maximale huur het grootst (gemiddeld € 103,63).

6. 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.
7. Het landelijke beleid is er op gericht alle woningen naar het B-niveau te krijgen. In Amsterdam (Bouwen aan de Stad II) is afgesproken dat de woningcorporaties een basisambitie hebben van 12.000 labelstappen per jaar. Invoering van het energielabel in het WWS moet de financiële ruimte hiervoor bieden. De maximale huur van de bezochte woningen met een B-label stijgt bij invoering van de nieuwe woningwaardering met gemiddeld bijna € 85,73 per maand, ruim € 1.000 per jaar. Dit is vergelijkbaar met het resultaat in 2010.
8. Het is sterk de vraag of er tegenover de hogere maximale huurprijs lagere energiekosten staan in dezelfde orde van grootte. Zo geeft de Energiebesparingsverkenner voor een gemiddelde portieketage woning die vanuit label E** wordt verbeterd tot label B een maandelijkse besparing van ca. € 40 aan energielasten. De hogere huurprijs zal voor de huurders met een echt laag inkomen daarnaast gecompenseerd kunnen worden de huurtoeslag. Echter, wanneer de maximale huur boven de kwaliteitskorting/aftoppingsgrens komt, wordt het gesubsidieerde deel van de huur relatief minder.

Over de woningen met een fictief energielabel

9. 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. Zo krijgen woningen met een bouwjaar < 1977 fictief een G-label = 0 punten. Van de wél gelabelde woningen blijkt 75% echter een E-label of hoger te hebben, bijna 20% heeft zelfs een C-label of hoger. De kosten van het aanvragen van een label zijn dan snel terugverdiend.
10. De maximaal redelijke huur van de 2.401 woningen met een fictief label op grond van bouwjaar daalt gemiddeld met ca. € 28,-. Dit is vergelijkbaar met het resultaat in 2010. Deze gemiddelde daling wordt vooral veroorzaakt doordat 1.927 woningen een fictief G-label krijgen. Maar een beperkt aantal woningen (87) 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.

** portiek-etage tussen/midden woning bouwjaar 1966-1975 van 67 m². Oorspronkelijk geen gevel/dakisolatie. CV combi (geen VR/HR), dubbel glas woonkamer, enkel glas slaapkamer.

* (alleen woningen waarvan genoeg gegevens bekend waren, bijvoorbeeld woningen waarvan bouwjaar onbekend was, zijn niet meegenomen bij berekening fictieve energielabels)

Energie label onderzoek Wijksteunpunten Wonen, mei 2011

de cijfers

Steekproef: Amsterdamse woningen waarvan tussen 1-1-2008 en 31-12-2010 door de huurteams een puntentelling is gemaakt*, gekoppeld aan de energielabels, opgevraagd via de website www.ep-online.nl van AgentschapNL, januari 2011.

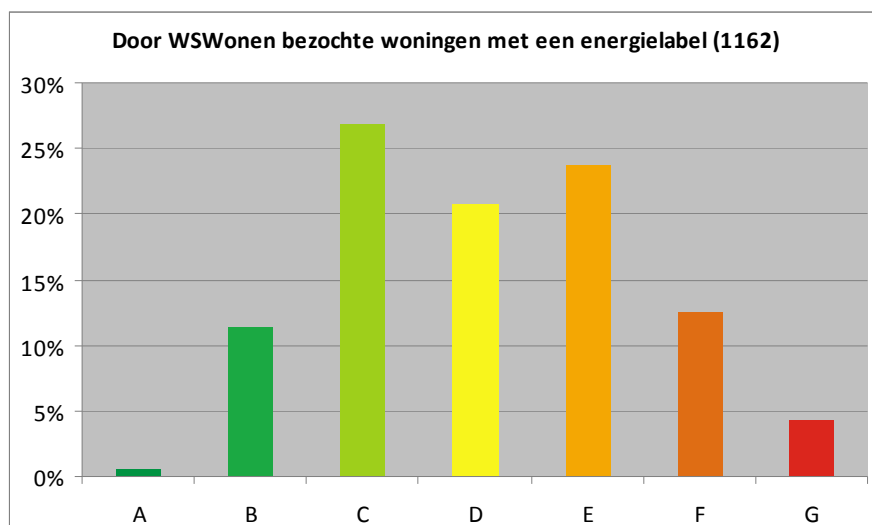
1. woningen met energielabel:

Totaal alle woningen met energielabel

Aantal	1162			
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Vershil €	Vershil punten
Gemiddeld	€ 485,84	€ 495,05	€ 9,21	1,9

	aantal	Gem. verschil in €
Max. HP energielabel hoger dan huidig	654	€ 34,90
Max. HP energielabel lager dan huidig	474	€ 25,57 -
Max. HP energielabel gelijk aan huidig	34	-

Verdeling energielabels



* (alleen woningen waarvan genoeg gegevens bekend waren, bijvoorbeeld woningen waarvan bouwjaar onbekend was, zijn niet meegenomen bij berekening fictieve energielabels)

A++ / A+ labels

geen

A- labels

Aantal		Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	6	€ 591,24	€ 694,87	€ 103,63	21,2

B- labels

Aantal		Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	132	€ 482,88	€ 568,61	€ 85,73	17,7

C-labels

Aantal		Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	312	€ 498,67	€ 523,89	€ 25,22	5,2

D-labels

Aantal		Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	241	€ 478,77	€ 488,83	€ 10,06	2,1

E-labels

Aantal		Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	276	€ 475,54	€ 458,12	€ 17,41-	-3,6

F-labels

Aantal		Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	146	€ 487,30	€ 451,88	€ 35,42-	-7,4

G-labels

Aantal		Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	49	€ 487,67	€ 455,98	€ 31,69-	-6,6

Corporaties

Aantal		1090		
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	€ 485,60	€ 493,98	€ 8,37	1,7

Particulier

Aantal		43		
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	€ 524,01	€ 544,67	€ 20,67	4,2

Eigenaar onbekend

Aantal		29		
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	€ 438,18	€ 461,83	€ 23,66	4,9

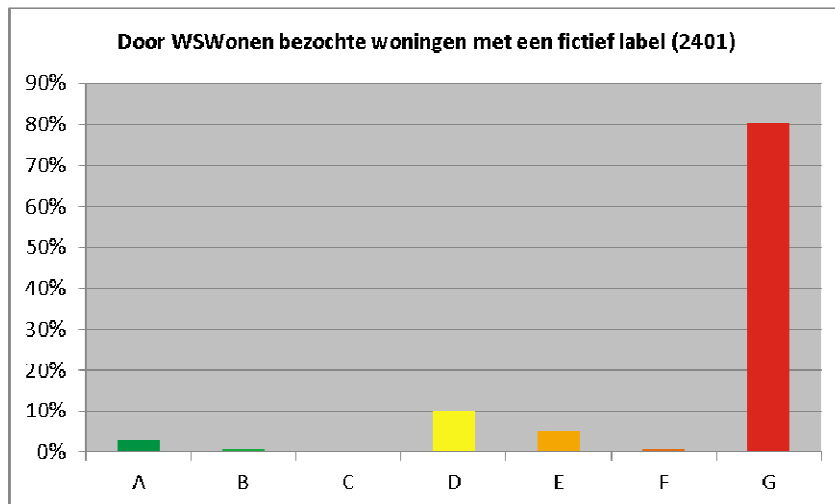
2. woningen zonder energielabel:

(Max huurprijs berekend aan de hand van fictief energielabel op basis van bouwjaar)

Totaal alle woningen zonder energielabel

Aantal	2401			
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Vershil €	Vershil punten
Gemiddeld	€ 481,74	€ 453,84	€ 27,89-	-5,8

Verdeling fictieve labels



Fictieve A-labels:

(bouwjaar 2002 of later)

Aantal	68			
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	€ 585,78	€ 692,17	€ 106,39	22,1

Fictieve B-labels:

(bouwjaar 2000 of 2001)

Aantal	21			
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	€ 551,57	€ 642,02	€ 90,45	18,6

Fictieve C-labels:

(bouwjaar eengezinswoning: 1992 t/m 1999, meergezinswoning 1998 en 1999)

Aantal	7			
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	€ 578,87	€ 624,67	€ 45,80	9,5

Fictieve D-labels:

(bouwjaar eengezinswoning 1984 t/m 1991, meergezinswoning 1984 t/m 1997)

Aantal	239			
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	€ 515,01	€ 515,92	€ 0,90	0,2

Fictieve E-labels:

(bouwjaar 1979 t/m 1983)

Aantal	122			
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil	Verschil punten
Gemiddeld	€ 514,58	€ 491,47	€ 23,11-	-4,8

Fictieve F-labels:

bouwjaar 1977 en 1978

Aantal	17			
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	€ 457,63	€ 436,12	€ 21,51-	-4,4

Fictieve G-labels:

bouwjaar 1976 en eerder

Aantal	1927			
	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	€ 470,96	€ 432,84	€ 38,12-	-8,0

Corporaties

	Aantal	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	1321	€ 488,32	€ 462,16	€ 26,16-	-5,4

Particulier

	Aantal	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	935	€ 472,00	€ 440,25	€ 31,75-	-6,7

Eigenaar onbekend

	Aantal	Huidige max. HP	Max. HP energielabel	Verschil €	Verschil punten
Gemiddeld	145	€ 484,53	€ 465,71	€ 18,82-	-4,0

Ter vergelijking

Afgegeven energielabels woningen met bouwjaar < 1977

Deze woningen krijgen fictief bouwjaarlabel G (0 punten)

label	punten*	percentage
A	32	1%
B	28	6%
C	15	11%
D	11	25%
E	5	34%
F	1	19%
G	0	6%

* puntenaantal bij meergezinswoning (meest voorkomend in Amsterdam)

Mei 2011

Stedelijk bureau Wijksteunpunten Wonen
Nieuwezijds Voorburgwal 32
1012 RZ Amsterdam
telefoon (020) 4283864
sb@wswonen.nl
www.wswonen.nl