



RIGO Research en Advies BV
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

EINDRAPPORT

Woonlasten van huurders

Huur- en energielasten in de gereguleerde huursector



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Voorwoord Woonbond

Het valt echt niet meer te ontkennen: Steeds meer huurders hebben grote moeite om de huur en de energierekening te betalen. Bij de Huurderslijn van de Woonbond en ook op ons Meldpunt Huuralarm komen dagelijks meldingen binnen van mensen die met de rug tegen de muur staan. Ze hebben moeite om een vaak forse huur te betalen, die dit jaar door de inkomensafhankelijke huurverhoging ook nog eens fors is verhoogd. Daarnaast zijn de afgelopen jaren ook de kosten voor energie flink gestegen. In sommige wijken komt het voor dat mensen in niet-geïsoleerde en slecht onderhouden huurwoningen al bijna net zoveel betalen aan het energiebedrijf als aan de huisbaas.

De Woonbond maakt zich ernstige zorgen over deze ontwikkeling en roept dit kabinet op om deze trend een halt toe te roepen. Maar vooralsnog komt het kabinet met maatregelen die het tegendeel lijken te bewerkstelligen. De verhuurdersheffing bijvoorbeeld zorgt er juist voor dat verhuurders maximale huurverhogingen gaan doorvoeren en hun streefhuren verhogen. Bovendien houden verhuurders geen geld meer over voor investeringen in energiebesparende maatregelen. Huurders, vooral die in woningen met slechte energielabels en hoge energierekeningen, zijn daar de dupe van.

De Woonbond heeft onderzoeksbureau RIGO de opdracht gegeven om op basis van de werkelijke uitgaven aan huur en energie, uit te rekenen wat de gevolgen kunnen zijn van de huurverhogingen en de verwachte energieprijsstijgingen tot 2017, in het licht van de inkomensontwikkeling van sociale huurders.

De cijfers van RIGO zijn zeer verontrustend. Als het huidige kabinetsbeleid ongewijzigd wordt voortgezet, zullen steeds meer huurders onder de armoedegrens terechtkomen. Rekenen we ook een stijging van de energieprijzen mee, dan komt het aantal hurende huishoudens dat in 2017 in armoede leeft uit op 891.000. Dat wil zeggen dat 35% van de huurders na aftrek van hun woonlasten onvoldoende zal overhouden voor hun noodzakelijke uitgaven en deelname aan het maatschappelijk leven. In sommige regio's, zoals Noordoost-Groningen waar inkomens gemiddeld laag zijn en de temperaturen 's winters ook, gaat het om bijna de helft van alle huurders!

Dit rapport geeft inzicht in zowel de landelijke cijfers als de prognoses voor uw eigen regio. Doe er uw voordeel mee in de aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen in 2014. De Woonbond vindt het hoog tijd dat dit kabinet inziet dat het de armoede onder huurders vergroot en het huurbeleid moet aanpassen. Om armoede onder huurders te beheersen zijn verbetering van de huurtoeslag, gerichte energiebesparing en vooral een gematigd huurbeleid nodig. Wij hopen dat u daar ook lokaal mee aan de slag gaat.

Ronald Paping,
directeur Nederlandse Woonbond

EINDRAPPORT

Woonlasten van huurders

Huur- en energielasten in de gereguleerde huursector

Opdrachtgever

Vereniging Nederlandse Woonbond

Auteur

Steven Kromhout

Rapportnummer

P25180

Uitgave

31 juli 2013

Samenvatting en conclusies

Inleiding

De Nederlandse Woonbond zet zich in voor de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders. Daarbij kijkt zij niet alleen naar de huurlasten maar ook naar de energielasten. In opdracht van de Woonbond heeft RIGO onderzoek gedaan naar de huidige en verwachte woonlasten van huurders in de huidige kabinetsperiode, tot 2017.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2012. De uitkomsten gaan alleen over huurders van gereguleerde huurwoningen: zelfstandige huurwoningen met een kale huur (in 2012) tot de liberalisatiegrens (€664).

Woonlasten van huurders in 2012

Huurders van gereguleerde huurwoningen geven in 2012 gemiddeld €493 per maand uit aan woonlasten. Het grootste deel daarvan bestaat uit de huur. Bruto betalen huurders gemiddeld €452 aan hun verhuurders, netto (na aftrek van huurtoeslag) betalen zij €369 per maand aan huurlasten. De rest van de woonlasten (€125 gemiddeld) bestaan uit de kosten voor gas en elektriciteit.

Om te berekenen welk deel van hun inkomen huurders kwijt zijn aan woonlasten, maken we gebruik van het netto besteedbaar inkomen (excl. huurtoeslag). De netto huurquote van een doorsnee huurder bedraagt in 2012 bijna 22% en de energiequote 7%. De totale woonquote komt daarmee uit op 29% van het besteedbaar inkomen.

Woonlasten per inkomensgroep

In het onderzoek zijn vier inkomensgroepen onderscheiden:

- *primaire doelgroep*: huishoudens die op grond van hun inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- *secundaire doelgroep*: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag maar wel een belastbaar inkomen hebben onder de grens van €33.614;
- *middeninkomens*: huishoudens met een inkomen tussen €33.614 en €43.000.
- huishoudens met een hoger inkomen dan €43.000.

Huurders uit de primaire doelgroep hebben door de huurtoeslag veel lagere woonlasten dan huurders uit de hogere inkomensgroepen. Huurders met een inkomen vanaf €43.000 betalen de grootste bedragen aan zowel huur als energie. Toch geven zij slechts 19% van hun besteedbaar inkomen aan woonlasten uit. Huurders uit de primaire en secundaire doelgroep besteden ruim 32% van het huishoudenbudget aan woonlasten.

Regionale verschillen

Er zijn flinke regionale verschillen in de woonlasten van huurders. Huurders in het noordoosten van Nederland hebben de hoogste woonquotes. Dit wordt deels veroorzaakt door hoge energierekeningen, maar komt vooral door de lage besteedbare inkomens van huurders in Drenthe en Groningen.

Woonlasten in perspectief

Om te kunnen beoordelen of de woonlasten van huurders betaalbaar zijn, sluiten we in dit onderzoek aan bij de definitie van armoede van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP). Huishoudens leven volgens het SCP in armoede als zij te weinig besteedbaar inkomen hebben om de minimale kosten voor basisbehoeften en sociale participatie te kunnen betalen.

RIGO heeft op basis van de criteria van het SCP en cijfers van het Nibud berekend hoeveel procent van de huurders na aftrek van hun woonlasten onvoldoende overhoudt om van te leven. In totaal kan 28% van de huurders van gereguleerde huurwoningen na aftrek van woonlasten de minimale kosten voor overige noodzakelijke uitgaven en sociale participatie niet betalen. Het gaat naar schatting om 724.000 huurders. Alleenstaanden en jongeren zijn hierbij oververtegenwoordigd.

Effecten van prijsontwikkelingen

De verwachting is dat de huur- en energieprijzen de komende jaren zullen stijgen, terwijl de koopkracht daalt. Voor zowel de huur- als de energielasten heeft RIGO de ontwikkeling geraamd, op basis van reële prijzen (prijsniveau 2012), dus gecorrigeerd voor inflatie.

Veel verhuurders stellen hun streefhuurbeleid naar boven bij, mede als gevolg van de verhuurderheffing. Als verhuurders bij mutatie de maximale huurprijs zouden vragen, dan nemen de huurlasten zodanig toe, dat veel huurwoningen onbetaalbaar zullen worden voor de primaire en secundaire doelgroep.

Als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging stijgt de huur van huurders die de komende jaren niet verhuizen tot 2017 gemiddeld met bijna 8%. Huishoudens met een inkomen vanaf €43.000 krijgen met de grootste jaarlijkse huurverhoging te maken. Huurders uit de primaire doelgroep, waarbij de huurstijging deels gecompenseerd wordt door de huurtoeslag, betalen in 2017 gemiddeld netto €11 meer dan in 2012.

De ontwikkeling van de energieprijzen is onzeker. Uitgaande van een raming van ECN lopen de gemiddelde energielasten van huurders op van €125 naar €144 in 2017.

Gecombineerd met de huurverhoging nemen de maandelijkse woonlasten van zittende huurders tussen 2012 en 2017 naar schatting toe met gemiddeld €42. Het aantal huurders dat onvoldoende overhoudt voor overige uitgaven stijgt hierdoor naar ca. 891.000 in 2017.

Effecten van energiebesparing

De energielasten van huurders kunnen worden verminderd door energiebesparende maatregelen te nemen. In het Convenant Energiebesparing Huursector hebben de verhuurders toegezegd om de energiezuinigheid te verbeteren, zodat de voorraad in 2020 gemiddeld energielabel B (corporaties) of C (particuliere verhuurders) heeft. RIGO heeft een schatting gemaakt van de woonlastendaling die hiervan het gevolg kan zijn, uitgaande van de geraamde energieprijzen in 2017.

Gemiddeld kunnen de energielasten van huurders met €18 in de maand dalen als gevolg van de afgesproken labelstappen. Bij huurwoningen met energielabel F en G bedraagt het verschil ongeveer €30 per maand. Deze besparing is veel kleiner dan de stijging van de maximale huur na het verbeteren van het energielabel. Alleen wanneer verhuurders een gematigd huurbeleid hanteren, profiteren huurders per saldo van lagere woonlasten. De Woonlastenwaarborg van Aedes en de Woonbond kan worden gebruikt om hierover afspraken te maken.

Inhoud

1	Voorwoord	1
1.1	Leeswijzer	
2	Woonlasten van huurders in 2012	2
2.1	Het inkomen van huurders	
2.2	Huurlasten	
2.3	Energielasten	
2.4	Totale woonlasten	
3	Woonlasten in breder perspectief	13
3.1	Maatstaf voor betaalbare woonlasten	
3.2	Armoede onder huurders	
4	Effecten van prijsontwikkelingen	19
4.1	Effecten van het huurbeleid	
4.2	Effecten van de energieprijzen	
4.3	Ontwikkeling totale woonlasten	
4.4	Effecten op de armoede onder huurders	
5	Effectverkenning energiebesparing	32
5.1	Effecten op energieverbruik en energielasten	
5.2	Effecten op de huurlasten	
5.3	Woonlastenwaarborg	
	Eindnoten	38

1 Voorwoord

De Nederlandse Woonbond zet zich in voor de betaalbaarheid van de woonlasten voor huurders. Daarbij kijkt zij niet alleen naar de huurlasten maar ook naar de energielasten. De Woonbond vreest dat de komende jaren zowel de huur als de energierekening van huurders zal stijgen. Bij de energielasten zou dit het gevolg zijn van marktontwikkelingen, terwijl bij de huurlasten het beleid van de overheid en verhuurders een belangrijke rol speelt.

In opdracht van de Woonbond heeft RIGO onderzoek gedaan naar de huidige en verwachte woonlasten van huurders in de huidige kabinetsperiode, tot 2017. De basis voor het onderzoek vormt het WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2012 van het ministerie van BZK.

1.1 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 gaat in op de huidige woonlasten van huurders anno 2012. Hierin worden de bedragen getoond die huurders uitgeven aan huur en energie en uitgedrukt in woonlastenquotes: als percentage van hun besteedbaar inkomen.
- In hoofdstuk 3 berekenen we of huurders na aftrek van woonlasten nog voldoende overhouden om van te leven. Daarbij maken we gebruik van de armoededefinitie van het Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de ontwikkeling van de huur- en energieprijzen en de effecten daarvan op de woonlasten van huurders. Daarbij maken we onderscheid tussen zittende huurders, die te maken krijgen met de inkomensafhankelijke huurverhoging, en nieuwe huurders, die geconfronteerd worden met hogere streefhuren.
- In hoofdstuk 5 worden de effecten verkend van energiebesparende maatregelen op de woonlasten van huurders. Daarbij kijken we zowel naar de besparing op de energielasten als de effecten van de extra energielabelpunten op de huurlasten.

2 Woonlasten van huurders in 2012

In dit hoofdstuk brengen we de huidige woonlasten van huurders van gereguleerde huurwoningen in Nederland in kaart.

We beperken ons in dit onderzoek tot huurders van gereguleerde huurwoningen: zelfstandige huurwoningen die (anno 2012) een kale huur op of onder de liberalisatiegrens hebben. Deze grens, die gelijk is aan de huurtoeslaggrens, bedroeg in 2012 €664,66.

We baseren ons in dit onderzoek op het Woononderzoek Nederland (WoON) 2012. Volgens de uitkomsten van het WoON 2012 wonen er in Nederland ongeveer 2,6 miljoen huishoudens in gereguleerde huurwoningen¹. Ca. 18% van de huurders woont minder dan twee jaar in de huidige woning. Die groep noemen we 'nieuwe huurders'.

2.1 Het inkomen van huurders

De inkomensverdeling van de huurders van gereguleerde huurwoningen is als volgt:

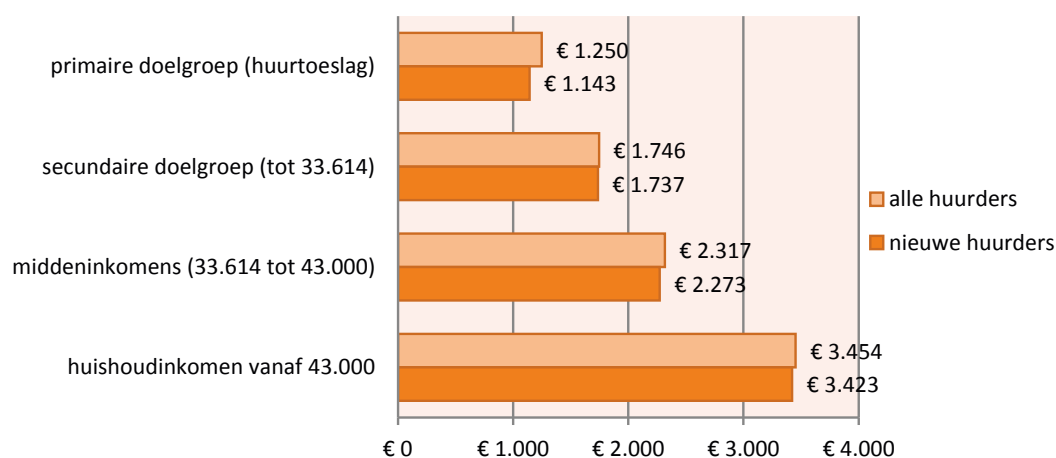
- De helft van de huurders van gereguleerde huurwoningen (1,3 miljoen huishoudens) behoort tot de *primaire doelgroep*: zij komen op grond van hun inkomen (één persoon: maximaal €21.625; meer dan één persoon: maximaal €29.350) en vermogen in aanmerking voor huurtoeslag².
- Nog eens 22% van de huurders (577.000 huishoudens) komt niet in aanmerking voor huurtoeslag maar heeft wel een belastbaar inkomen onder de grens van €33.614 (inkomensjaar 2011); zij vormen de *secundaire doelgroep*.
- Huishoudens met een inkomen tussen €33.614 en €43.000 (in 2011) noemen we hier de *middeninkomens*; 12% van de huurders van gereguleerde huurwoningen (310.000 huishoudens) behoort tot deze groep.
- De overige 16% van de huurders (412.000 huishoudens) heeft een hoger inkomen dan €43.000.

De bovenstaande inkomensverdeling is gebaseerd op het belastbaar inkomen van huishoudens in 2011. Als we willen weten welk deel van hun inkomen huurders uitgeven aan woonlasten, is het interessanter om naar het inkomen te kijken dat zij daadwerkelijk te besteden hebben, oftewel: het besteedbaar inkomen.

Het besteedbaar inkomen is de som van het netto loon en eventuele uitkeringen en toeslagen. Alleen de huurtoeslag rekenen we hier niet mee, omdat we het besteedbaar inkomen verderop in dit onderzoek willen vergelijken met de netto huurlasten, waar de huurtoeslag al in is verwerkt³.

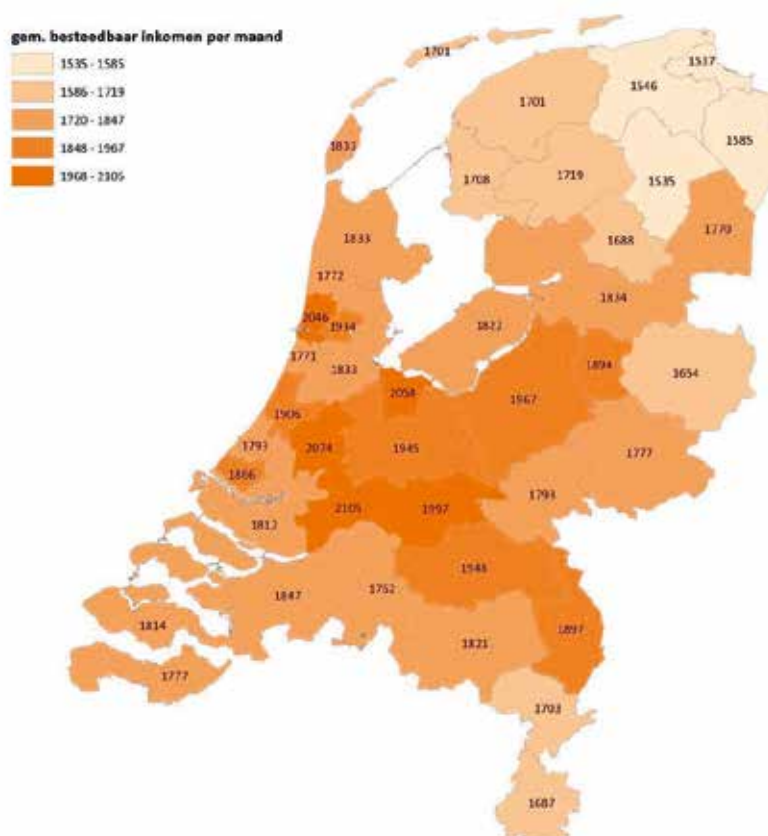
In figuur 2-1 zijn de gemiddelde besteedbare inkomens afgebeeld van alle huurders en van nieuwe huurders, die recent een woning hebben gehuurd⁴. Zo hebben huishoudens uit de primaire doelgroep gemiddeld €1.250 in de maand te besteden. Bij de nieuwe huurders ligt het besteedbaar inkomen binnen elke inkomensgroep iets lager.

**figuur 2-1 Gemiddeld besteedbaar inkomen per maand van huurders van geregu-
leerde huurwoningen, 2012**



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

**figuur 2-2 Gemiddeld besteedbaar inkomen per maand van huurders van geregu-
leerde huurwoningen per regio, 2012**



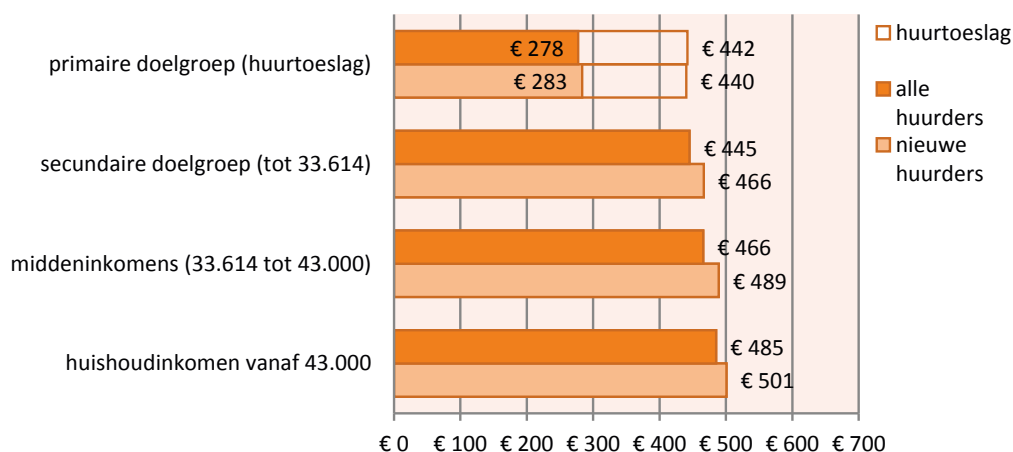
Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Het gemiddelde besteedbaar inkomen van huurders varieert flink per regio⁵. In Groningen heeft de gemiddelde huurder minder dan €1.600 per maand te besteden, terwijl huurders in het Groene Hart, Gooi en Vechtstreek en IJmond gemiddeld meer dan €2.000 per maand te besteden hebben.

2.2 Huurlasten

De maandelijkse huur van gereguleerde huurwoningen bedraagt gemiddeld €452. Het gaat hier om de bruto huur inclusief subsidiabele servicekosten die de huurders aan de verhuurders betalen. Bij huishoudens uit de primaire doelgroep gaat de huurtoeslag daar nog van af⁶. Netto betaalt de primaire doelgroep gemiddeld €278 per maand. De gemiddelde huur is hoger naarmate huurders een hoger inkomen hebben (zie figuur 2-3). Nieuwe huurders hebben in elke inkomensgroep relatief hoge huurlasten.

figuur 2-3 Gemiddelde netto huurlasten van huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep, 2012

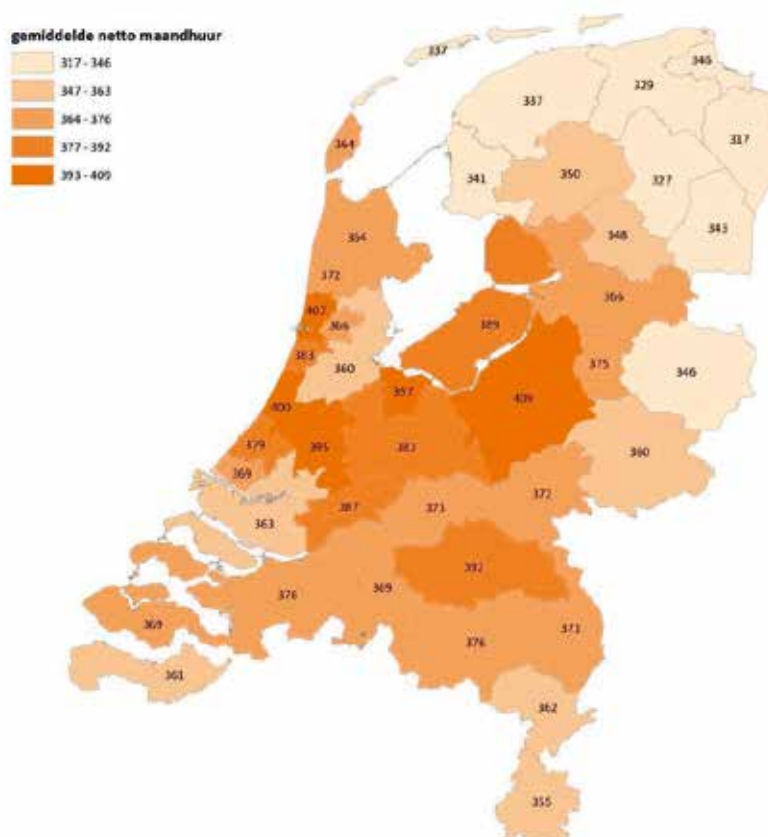


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

De huurlasten van huurders van gereguleerde huurwoningen verschillen per regio. De hoogste gemiddelde huurlasten vinden we op de Veluwe, de laagste in Oost-Groningen (figuur 2-4).

De gemiddelde netto huren worden overigens niet alleen beïnvloed door de huurprijzen maar ook door de inkomensverdeling van de huurders. In een regio als Delfzijl waar de gemiddelde bruto huur relatief hoog is, zijn de gemiddelde netto huurlasten toch relatief laag, omdat naar verhouding veel huurders daar tot de primaire doelgroep behoren en huurtoeslag ontvangen.

figuur 2-4 Gemiddelde netto huurlasten per maand van huurders van gereguleerde huurwoningen per regio, 2012



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

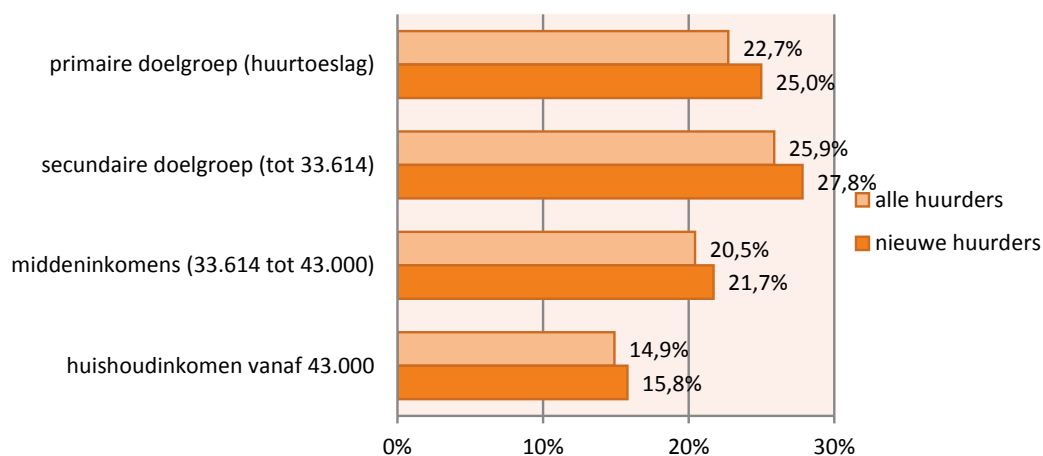
Als we de netto huurlasten delen door het besteedbaar inkomen, krijgen we de netto huurquote. De netto huurquote geeft aan hoeveel procent van het besteedbaar inkomen op gaat aan huurlasten.

Een doorsnee huurder van een gereguleerde huurwoning in Nederland is 21,8% van zijn besteedbaar inkomen kwijt aan huurlasten⁷. Voor een nieuwe huurder, die recent verhuisd is, is de netto huurquote hoger: 24,2%. Dit verschil kan zowel verklaard worden door het oplopende streefhuurbeleid van verhuurders als door het feit dat het inkomen van zittende huurders tot enkele jaren geleden sneller steeg dan de huur, als gevolg van het inflatievolgende huurbeleid.

In figuur 2-5 is te zien dat huurders uit de secundaire doelgroep, die net te veel verdienen om voor huurtoeslag in aanmerking te komen, naar verhouding het grootste deel van hun besteedbaar inkomen uitgeven aan huurlasten: 26%. Bij de huurders met een belastbaar inkomen vanaf €43.000 is de netto huurquote met 15% het laagst.

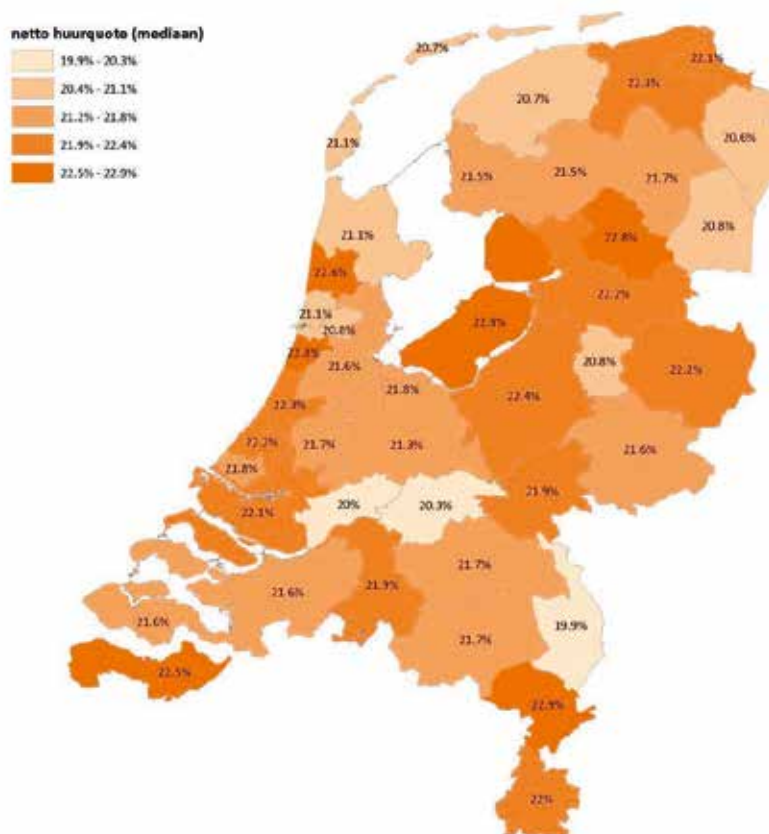
De netto huurquote per regio is zowel afhankelijk van de huurlasten als van het besteedbaar inkomen van de huurders die er wonen. Zowel de regio met de hoogste als met de laagste netto huurquote vinden we in de provincie Limburg (zie figuur 2-6).

figuur 2-5 Netto huurquote (mediaan) van huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep, 2012



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

figuur 2-6 Netto huurquote van huurders van gereguleerde huurwoningen per regio, 2012



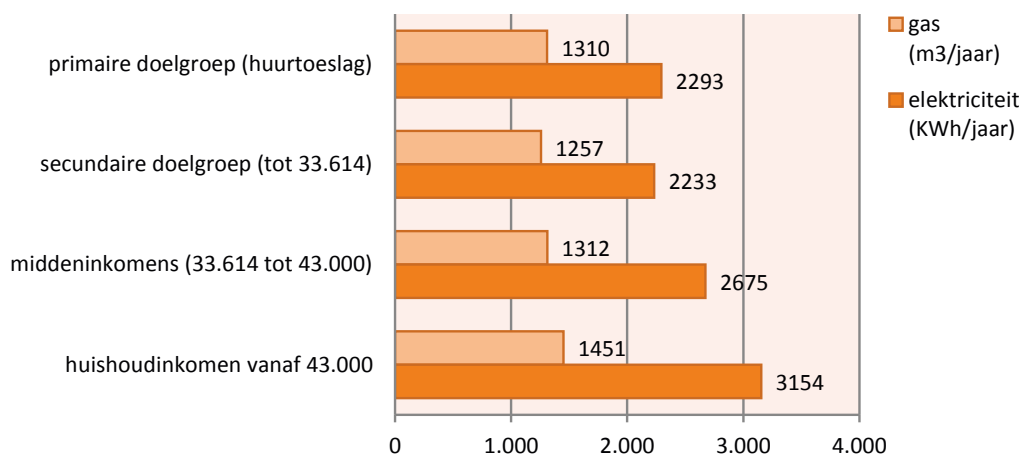
Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

2.3 Energielasten

In dit onderzoek kijken we niet alleen naar de huurlasten maar ook naar de energielasten; meer specifiek: de kosten voor gas en elektriciteit. Om de energielasten van huurders te berekenen maken we gebruik van gegevens uit het WoON 2012 over het werkelijke gebruik van gas en elektriciteit. Deze registratiegegevens zijn afkomstig van het CBS.

Zoals figuur 2-7 laat zien, verbruiken huurders over het algemeen meer energie naarmate ze een hoger inkomen hebben. Het relatief lage verbruik door de secundaire doelgroep wordt verklaard door het feit dat deze groep vooral uit alleenstaanden bestaat⁸.

figuur 2-7 Gemiddeld energieverbruik van huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep, 2012

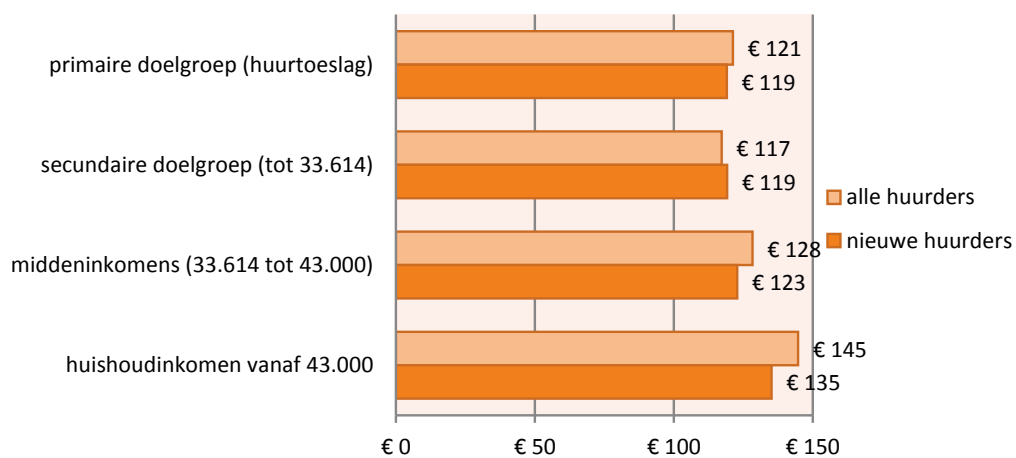


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Op basis van de verbruiksgegevens uit het WoON en de tarieven van energieleveranciers hebben we de energielasten van huurders berekend⁹. Gemiddeld betalen huurders van gereguleerde huurwoningen maandelijks €125 aan gas en elektriciteit. De hoogste energierekening wordt betaald door huishoudens met een inkomen vanaf €43.000. Zij huren waarschijnlijk relatief grote woningen, waar veel kamers verwarmd moeten worden. De energielasten van nieuwe huurders liggen gemiddeld €4 lager dan het gemiddelde voor alle huurders.

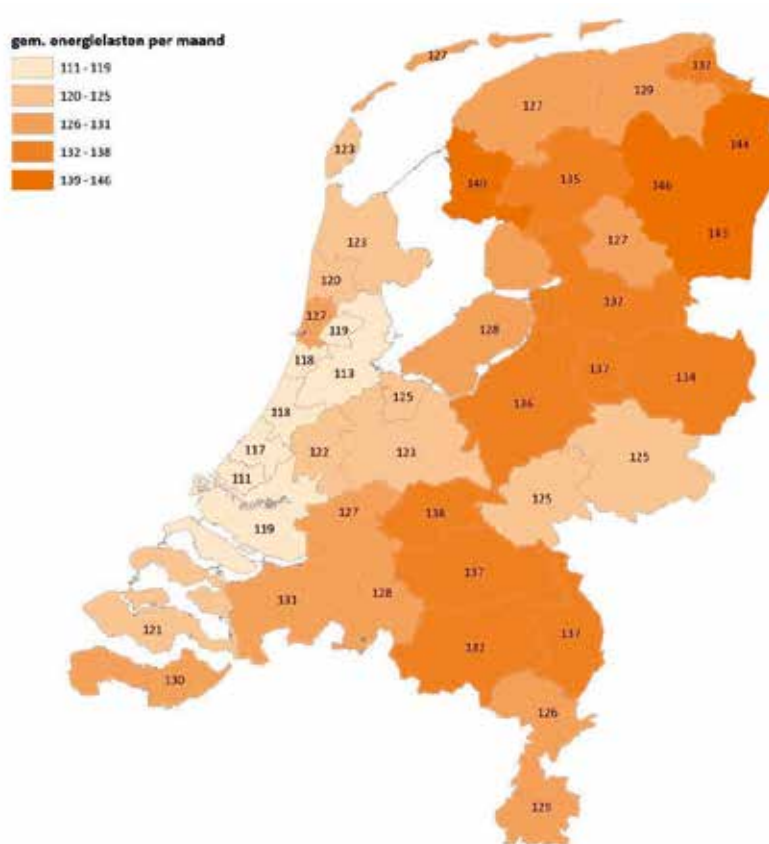
Er zijn flinke regionale verschillen in de energielasten van huurders. In Drenthe en Oost-Groningen verbruiken huurders meer energie en betalen daardoor gemiddeld ongeveer €30 per maand meer aan energielasten dan in het westelijk deel van de Randstad. Temperatuurverschillenspelen hierbij een belangrijke rol.

figuur 2-8 Gemiddelde energielasten van huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep, 2012



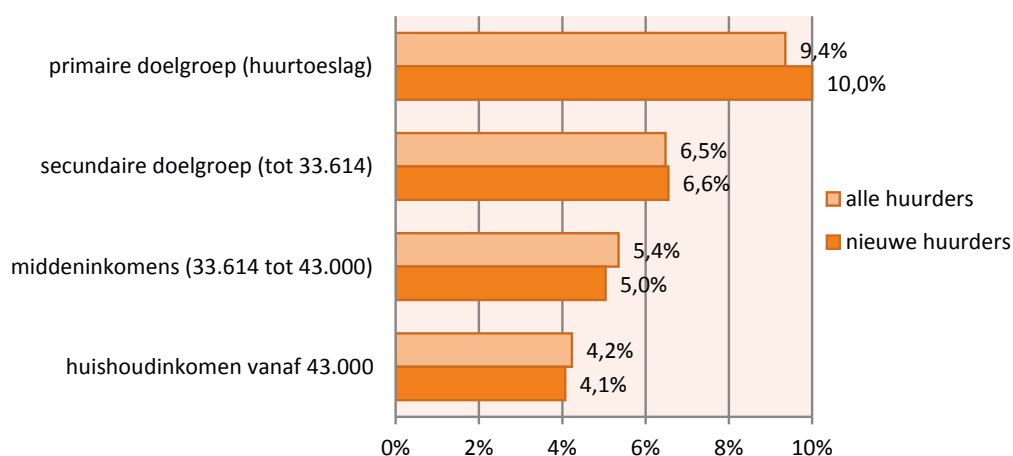
Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

figuur 2-9 Energielasten van huurders van gereguleerde huurwoningen per regio, 2012



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

figuur 2-10 Energiequote (mediaan) van huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep, 2012



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Net als de huurlasten kunnen ook de energielasten worden uitgedrukt als percentage van het besteedbaar inkomen. De energiequote, die zo wordt berekend, geeft weer welk deel van het besteedbaar inkomen wordt uitgegeven aan energielasten.

Een doorsnee huurder geeft 7% van zijn budget uit aan energielasten. Bij huurders uit de primaire doelgroep bedraagt de energiequote ruim 9%. De energiequote neemt steeds verder af naarmate het inkomen hoger is (figuur 2-10).

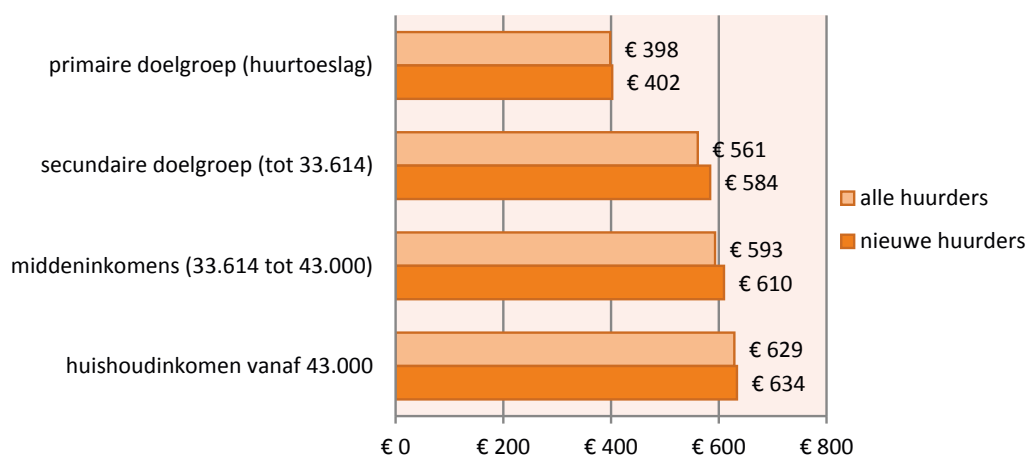
De regionale verschillen in energielasten werken versterkt door in de energiequotes van huurders, omdat in de regio's met de hoogste energielasten ook het besteedbaar inkomen van huurders relatief laag is. In het noordoosten van Nederland is de energiequote van huurders dan ook veel hoger dan in het westen des lands.

2.4 Totale woonlasten

Als we de huur- en energielasten bij elkaar optellen, krijgen we de totale woonlasten in beeld. Huurders van gereguleerde huurwoningen betalen gemiddeld €493 per maand aan woonlasten.

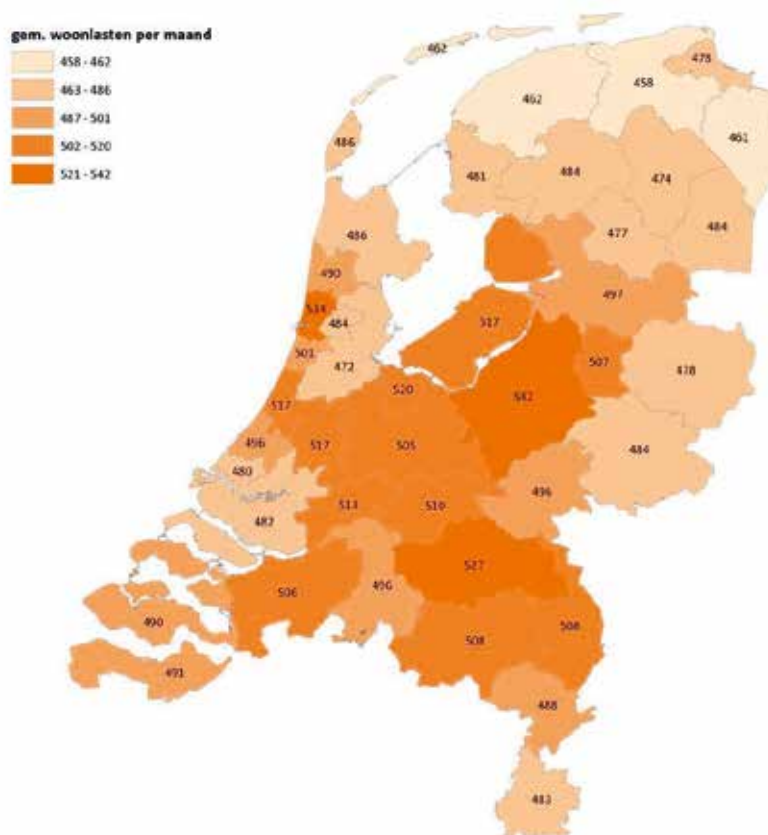
Huurders uit de primaire doelgroep betalen fors minder (€398), vooral dankzij de huurtoeslag. Huishoudens vanaf €43.000 hebben de hoogste woonlasten: €629 (zie figuur 2-11). De totale woonlasten van nieuwe huurders liggen in elke inkomensgroep iets boven het gemiddelde voor die groep.

figuur 2-11 Gemiddelde woonlasten van huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep, 2012



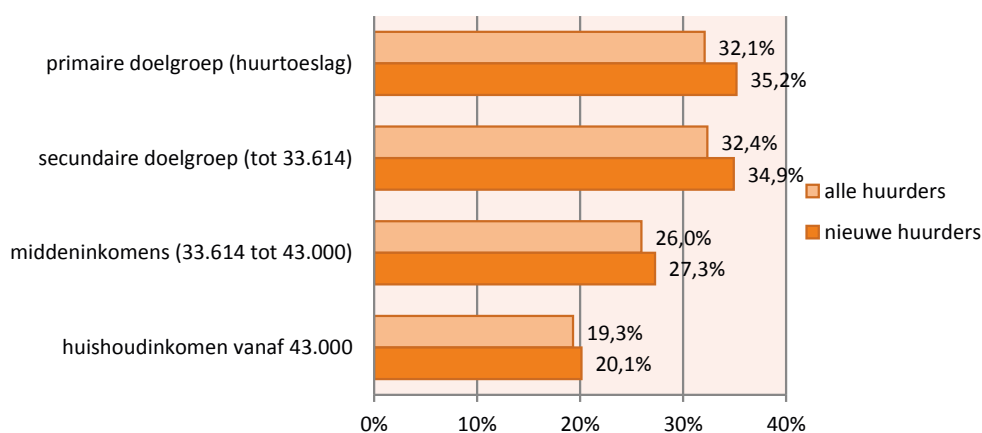
Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

figuur 2-12 Woonlasten van huurders van gereguleerde huurwoningen per regio, 2012



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

figuur 2-13 Woonquote (mediaan) van huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep, 2012



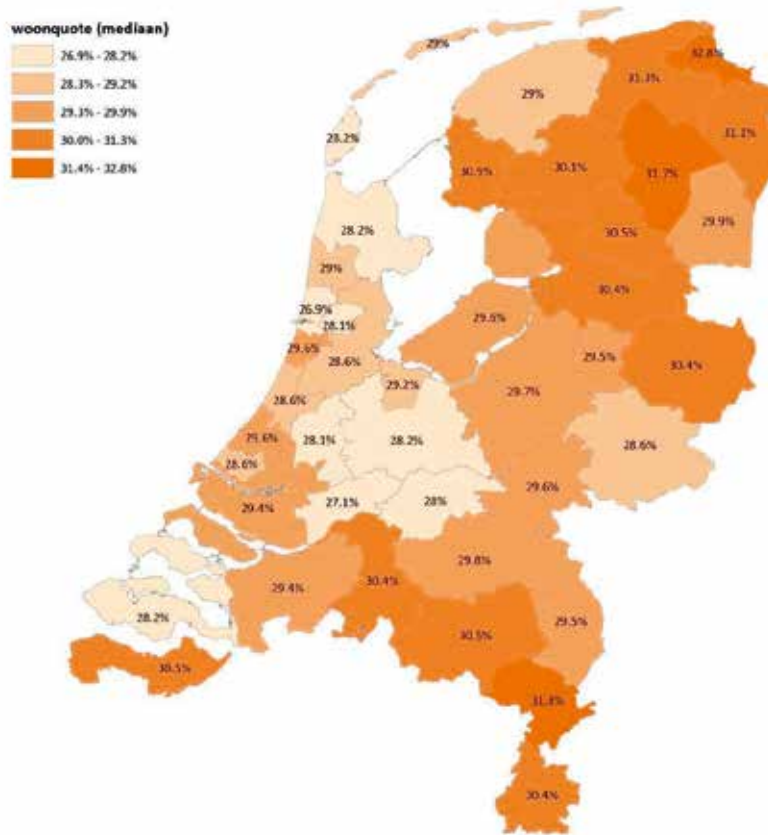
Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Het perspectief verandert als we de woonlasten niet in absolute bedragen uitdrukken, maar als percentage van het besteedbaar inkomen: de woonquote (zie figuur 2-13).

Een doorsnee huurder is ruim 29% van zijn budget kwijt aan woonlasten. Ondanks de relatief lage woonlasten, zijn de huurders uit de primaire en secundaire doelgroep een relatief groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten: ruim 32%, tegenover 26% bij de middeninkomens en ruim 19% bij de inkomens vanaf €43.000.

In figuur 2-14 is de woonquote per regio in kaart gebracht. De hoogste woonquotes zijn te vinden in de regio's waar de gemiddelde energielasten het hoogst zijn en de gemiddelde besteedbare inkomens het laagst. Het gaat vooral om regio's waar gereguleerde huurwoningen bijna alleen door huishoudens uit de primaire en secundaire doelgroep worden bewoond.

figuur 2-14 Woonquote (mediaan) van huurders van gereguleerde huurwoningen per regio, 2012



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

3 Woonlasten in breder perspectief

Huur en energielasten zijn slechts een deel van de noodzakelijke uitgaven van huurders. In dit hoofdstuk plaatsen we de woonlasten daarom in het bredere perspectief van het totale huishoudboekje van de huurder.

In het vorige hoofdstuk zijn de woonlasten van huurders in kaart gebracht. Om te kunnen beoordelen of deze woonlasten betaalbaar zijn, hebben we een maatstaf nodig. Er is in Nederland echter geen uniforme, beleidsmatig bepaalde norm voor betaalbare woonlasten. Om toch te kunnen bepalen welke woonlasten betaalbaar zijn, wordt veel gebruikgemaakt van cijfers van het Nibud: het Nederlands Instituut voor Budgetvoorlichting (Nibud). Daarbij worden de woonlasten als betaalbaar beschouwd als huishoudens voldoende inkomen overhouden om andere noodzakelijke uitgaven te kunnen bekostigen. Dit principe kan op meerdere manieren worden toegepast.

3.1 Maatstaf voor betaalbare woonlasten

3.1.1 Nibud-advieshuren

In veel onderzoeken naar woonlasten van huurders wordt aangesloten bij de advieshuren van het Nibud. Het Nibud verzamelt kengetallen over de bestedingen van huishoudens aan diverse uitgavenposten. Op basis van deze gegevens adviseert het Nibud voor verschillende typen huishoudens over wat de maximale huren mogen zijn om voldoende inkomen over te houden voor overige uitgaven.

De bedragen die het Nibud voor de overige uitgaven hanteert, houden het midden tussen de basisbedragen die elk huishouden minimaal uitgeeft, en de voorbeeldbedragen die representatief zijn voor het inkomensniveau van het huishouden. Het verschil tussen het besteedbaar inkomen en het gemiddelde van basis- en voorbeeldbedrag vormt de (maximale) huur die het Nibud adviseert.

De Nibud-cijfers zijn vooral bedoeld om voorlichting te geven over hoe huurders hun huishoudboekje kloppend kunnen maken. Om de begroting passend te maken worden de voorbeeldbedragen daarom bij de lagere inkomens naar beneden bijgesteld en bij de laagste inkomens gelijkgesteld aan de basisbedragen. De Nibud-adviezen zijn dus geen harde norm voor betaalbare woonlasten en daar ook niet voor bedoeld. Daarom gaan we voor dit onderzoek op zoek naar een hardere norm.

3.1.2 Armoede volgens het SCP

Het SCP en het CBS publiceren jaarlijks gezamenlijk een Armoedesignalement waarin de armoede in Nederland wordt gekwantificeerd¹⁰. Het SCP en het CBS hanteren daarbij elk een andere definitie van armoede. Het CBS gebruikt de lage-inkomensgrens, die een vast koopkrachtbedrag vertegenwoordigt. Het SCP gaat daarentegen uit van een budgetbenadering die gebaseerd is op de basisbedragen van het Nibud. Op basis van deze bedragen is berekend hoeveel besteedbaar inkomen een

huishouden minimaal nodig heeft om alle onvermijdbare uitgaven te kunnen betalen: het *basisbehoeftebudget*. In het basisbudget is geen ruimte opgenomen voor 'sociale participatie'. De minimale kosten om 'normaal' mee te doen in de samenleving zijn wel meegenomen in het zogenaamde '*niet-veel-maar-toereikendbudget*' (NVMT-budget). Het gaat hier bijvoorbeeld om kosten voor familiebezoek of het lidmaatschap van een vereniging.

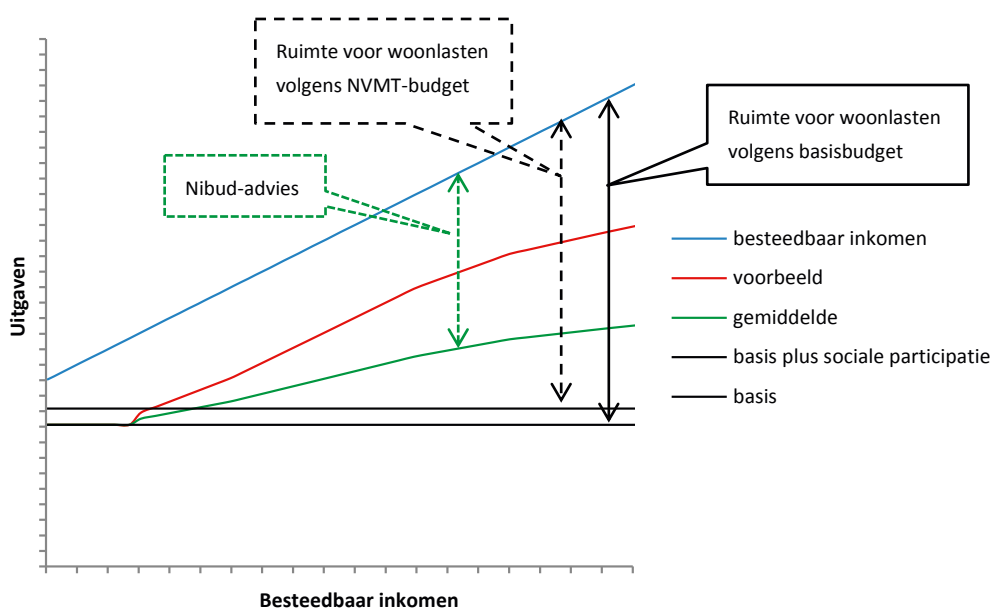
Het SCP definieert armoede op grond van het NVMT-budget. Alle huishoudens met minder besteedbaar inkomen dan dit budget worden arme huishoudens genoemd. In 2011 ging het volgens het Armoedesignalement om 521.000 huishoudens.

3.1.3 Ruimte voor woonlasten

De SCP-budgetbenadering gaat in tegenstelling tot de Nibud-benadering wel uit van een harde norm. Daarom sluiten we hier aan bij de budgetbenadering van het SCP.

Net als bij de Nibud-benadering kan op basis van de budgetten van het SCP bepaald worden hoeveel ruimte een huishouden met een bepaald inkomen na aftrek van overige uitgaven over heeft voor woonlasten (zie figuur 3-1).

figuur 3-1 Ruimte voor woonlasten volgens Nibud-benadering en SCP-budgetbenadering



Bron: Nibud, 2012; SCP, 2012; bewerking RIGO

In tegenstelling tot de gemiddelde bedragen van het Nibud is zowel het basisbudget als het NVMT-budget van het SCP onafhankelijk van het inkomen. Daardoor is de ruimte voor woonlasten volgens onze benadering bij de hogere inkomens groter dan bij de Nibud-benadering. Alleen bij de laagste inkomens is de ruimte voor woonlasten volgens het NVMT-budget kleiner, omdat niet alleen de basisuitgaven maar ook kosten voor sociale participatie worden meegenomen.

3.1.4 Budgetten exclusief huur en energie

In tabel 3-1 staan de minimale kosten van alle noodzakelijke uitgaven uit het basisbehoeftenbudget voor een alleenstaande. Daarbij wordt bijvoorbeeld uitgegaan van een bruto huur (dus vóór aftrek van huurtoeslag) van slechts €356 per maand. Als we de huur en energie niet meerekenen, dan heeft een alleenstaande huurder minimaal €522 nodig om de overige noodzakelijke kosten te kunnen betalen. Als hij ook sociale participatie wil kunnen betalen heeft hij €609 nodig.

tabel 3-1 Referentiebudgetten voor een alleenstaande in 2012¹¹

<i>Uitgavenposten</i>	<i>Bedrag per maand</i>
Bruto huur	€ 356
Gas	€ 63
Elektriciteit	€ 28
Water	€ 8
Inventaris, onderhoud huis, tuin	€ 91
Telefoon, kabel, internet	€ 52
Verzekeringen (excl. basisverzekering ¹²)	€ 47
Niet-vergoede ziektekosten	€ 23
Voeding	€ 191
Kleding	€ 50
Was en schoonmaakartikelen	€ 7
Persoonlijke verzorging	€ 22
Vervoer	€ 13
Diversen	€ 18
Totaal basisbudget (excl. huur en energie)	€ 522
Sociale participatie	€ 87
Niet veel maar toereikend budget (excl. huur en energie)	€ 609

Bron: SCP, 2012; Nibud, 2012.

Voor de meeste uitgavenposten geldt: hoe groter een huishouden, hoe hoger de kosten. Om rekening te houden met verschillen in huishoudensamenstelling vermenigvuldigt het SCP de budgetten voor alleenstaanden met zogenaamde 'equivalentiefactoren'. Deze factoren zijn bepaald door het CBS¹³.

Door deze factoren toe te passen op de budgetten van het SCP exclusief huur en energie kunnen we voor elk type huishouden bepalen hoeveel een huurder na aftrek van de woonlasten minimaal moet overhouden om de overige noodzakelijke uitgaven en de kosten voor sociale participatie te kunnen betalen. Zo heeft een gezin met twee kinderen minimaal €1.036 bestedingsruimte nodig om de overige noodzakelijke kosten te kunnen betalen en nog eens €177 om deel te kunnen nemen aan sociale activiteiten.

tabel 3-2 Equivalentiefactoren en budgetten per type huishouden

		<i>Equivalentie- factor</i>	<i>Basisbudget (excl. woonlasten)</i>	<i>NVMT-budget (excl. woonlasten)</i>
<i>alleenstaande</i>		1,00	€ 522	€ 609
<i>paar</i>	zonder kind	1,37	€ 755	€ 884
	1 kind	1,67	€ 920	€ 1.077
	2 kinderen	1,88	€ 1.036	€ 1.213
	3 kinderen	2,06	€ 1.135	€ 1.329
<i>eenoudergezin</i>	1 kind	1,33	€ 733	€ 858
	2 kinderen	1,51	€ 832	€ 974
	3 kinderen	1,76	€ 970	€ 1.135

Bron: SCP, 2012; Nibud, 2012; CBS, 2004.

3.2 Armoede onder huurders

De bestedingsruimte van huurders voor de overige uitgaven uit de SCP-budgetten kan worden berekend door de woonlasten van het besteedbaar inkomen af te trekken¹⁴. Gemiddeld houden huurders in 2012 na aftrek van huur- en energielasten bijna €1200 in de maand over voor andere uitgaven (zie kader voor een rekenvoorbeeld).

Als we de bestedingsruimte van huurders van gereguleerde huurwoningen confronteren met de budgetten die zij nodig hebben voor overige uitgaven, dan blijkt dat 18% van de huurders na aftrek van woonlasten onvoldoende overhoudt om de overige noodzakelijke kosten te kunnen betalen. Nog eens 10% houdt onvoldoende over voor de kosten van sociale participatie. Dat betekent dat 28% van de huurders na aftrek van hun woonlasten onvoldoende inkomen overhoudt om de kosten van de overige uitgaven uit het niet-veel-maar-toereikend-budget van het SCP. Zij leven dus in armoede. Het gaat om 724.000 huurders.

Rekenvoorbeeld

Een van de huurders die onvoldoende overhouden, is een bejaarde vrouw van in de zeventig. Haar bruto inkomen bedraagt bijna €17.000 per jaar. Per maand heeft ze (excl. huurtoeslag) €1061 te besteden.

De vrouw huurt een jarenzestigflat van een woningcorporatie. Hiervoor betaalt zij ruim €566 in de maand aan huur. Na aftrek van €272 huurtoeslag moet ze nog €294 zelf betalen. De woning heeft energielabel F. De energierekening bedraagt €145 per maand. In totaal is ze dus €439 aan woonlasten kwijt; 41% van haar besteedbare inkomen.

Van de rest van het inkomen moeten alle andere uitgaven worden gedaan. Allereerst de premie voor de verplichte basisverzekering (€103). Na aftrek van deze premie houdt de vrouw nog €519 over. Dat is onvoldoende om alle overige uitgaven uit het niet-veel-maar-toereikendbudget van het SCP voor een alleenstaande (€609) te kunnen betalen.

Ter vergelijking: uit een recente studie van Onderzoeksinstituut OTB op basis van het WoON 2009 bleek dat 37% van de huurders van sociale huurwoningen hogere huurlasten hebben dan het Nibud adviseert¹⁵. Zoals eerder vermeld zijn de advieshuren van het Nibud mede afhankelijk van het inkomen. Hierdoor betaalt een deel van de huurders (met een hoger inkomen) meer dan het Nibud adviseert, terwijl ze wel voldoende overhouden voor de overige uitgaven uit het niet-veel-maar-toereikend-criterium van het SCP. Daardoor komt het percentage van het OTB hoger uit.

Veruit het grootste deel van de huurders die te weinig overhouden, behoort tot de primaire doelgroep (zie tabel 3-3). Verder valt op dat alleenstaanden en jongeren oververtegenwoordigd zijn.

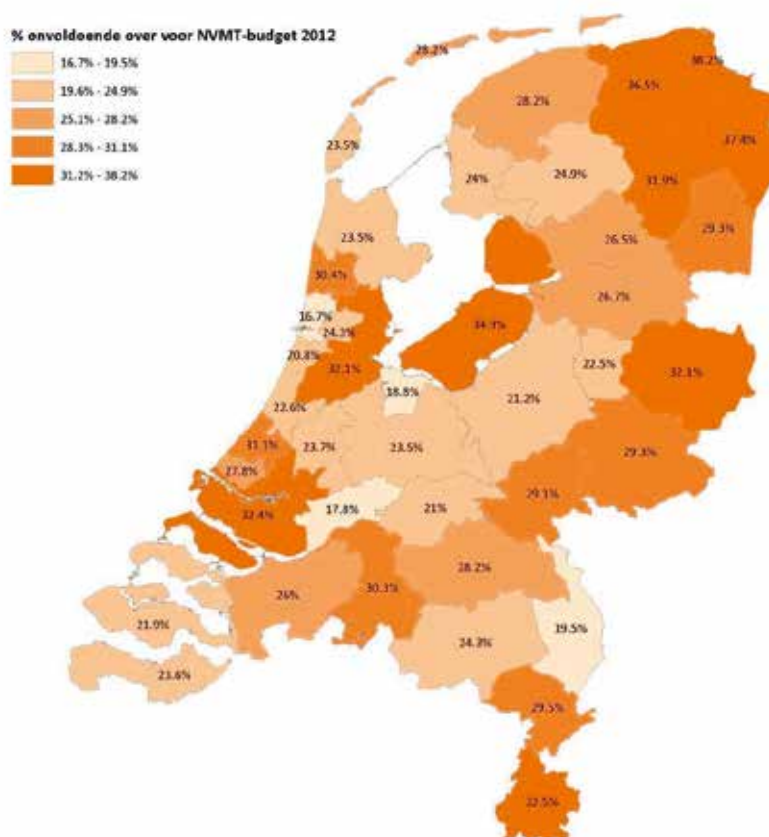
tabel 3-3 Uitkomsten confrontatie bestedingsruimte en benodigd budget voor overige uitgaven voor huurders van gereguleerde huurwoningen, 2012

	onvoldoende voor basisuitgaven		onvoldoende voor sociale participatie		voldoende voor overige uitgaven	
primaire doelgroep	441.700	34%	230.000	18%	627.500	48%
secundaire doelgroep	30.300	5%	19.300	3%	514.000	91%
middeninkomens	1.000	0%	700	0%	305.400	99%
inkomen vanaf 43.000	1.000	0%	0	0%	404.000	100%
alleenstaande	344.800	25%	168.100	12%	893.100	64%
paar	39.000	7%	25.300	5%	482.800	88%
gezin	36.700	12%	19.800	6%	256.600	82%
eenoudergezin	50.000	17%	35.800	12%	206.900	71%
overige huishoudens	3.400	21%	1.000	6%	11.500	73%
tot 25 jaar	76.900	47%	13.800	8%	72.200	44%
25 tot 35 jaar	84.300	20%	41.400	10%	295.900	70%
35 tot 45 jaar	78.400	21%	39.400	11%	257.100	69%
45 tot 55 jaar	75.700	18%	33.500	8%	312.700	74%
55 tot 65 jaar	98.600	23%	34.000	8%	287.900	68%
65 tot 75 jaar	28.000	8%	46.800	13%	288.300	79%
vanaf 75 jaar	32.100	8%	41.000	10%	336.700	82%
totaal	474.000	18%	250.000	10%	1.850.900	72%

Bron: WoON 2012; SCP, 2012; Nibud, 2012; bewerking RIGO.

In figuur 3-2 is per regio te zien hoeveel procent van de huurders van gereguleerde huurwoningen na aftrek van hun woonlasten onvoldoende overhoudt voor de overige uitgaven in het NVMT-budget. Hierbij komen zeer verschillende woningmarktgebieden naar voren als regio's met veel huurders onder de armoedegrens, zoals de regio Amsterdam en de regio Delfzijl.

figuur 3-2 Percentage huurders van gereguleerde huurwoningen met onvoldoende bestedingsruimte voor overige uitgaven in NVMT-budget SCP, 2012



Bron: WoON 2012; SCP, 2012; Nibud, 2012; bewerking RIGO.

4 Effecten van prijsontwikkelingen

De verwachting is dat zowel de huurprijzen als de energietarieven de komende jaren zullen stijgen, terwijl de koopkracht daalt. In dit hoofdstuk schatten we de effecten daarvan op de woonlasten van huurders tot 2017.

Zowel bij de huurlasten als de energielasten rekenen we alleen de reële prijsstijgingen door, zonder de inflatie. De bedragen die genoemd worden over 2017 gaan dus uit van het prijsniveau in 2012.

Om de impact van de prijsontwikkelingen op het budget van de huurders te kunnen inschatten, houden we ook rekening met de inkomensontwikkeling. De belastbare en besteedbare inkomens zijn voor de jaren 2012-2014 geïndexeerd op basis van de koopkrachtraming van het Centraal Planbureau (juni 2013). Voor de jaren daarna gaan we uit van stabiele inkomens en koopkrachtbehoud. Het besteedbare inkomen van huurders neemt hierdoor over de hele periode gemeten met ongeveer 3,5% af. Daarnaast vindt een verschuiving plaats in de inkomensverdeling van huurders, waarbij de primaire doelgroep groeit van 50% naar 53% van alle huurders van gereguleerde huurwoningen.

4.1 Effecten van het huurbeleid

In het regeerakkoord hebben de coalitiepartijen een aantal maatregelen afgesproken die betrekking hebben op de huursector van de woningmarkt. Sommige van deze afspraken zijn aangepast in het woonakkoord, waar ook andere politieke partijen hun handtekening onder hebben gezet. Inmiddels is een deel van deze afspraken omgezet in wetgeving. De uitwerking van andere onderdelen laat nog op zich wachten.

Met ingang van 1 juli 2013 is de maximale huurverhoging die verhuurders bij gereguleerde huurwoningen kunnen doorvoeren inkomensafhankelijk. De maximale huurverhoging bedraagt voor huishoudens met een belastbaar inkomen tot €33.614 (in 2011) 1,5%, voor huishoudens met een inkomen tussen €33.614 en €43.000 2% en voor inkomens boven €43.000 4%. Deze percentages komen bovenop de inflatiecorrectie. Bij huurders die te maken krijgen met een inkomensdaling kan de huurverhoging achteraf naar beneden worden bijgesteld.

Hoe lang de inkomensafhankelijke huurverhoging in de huidige vorm in stand blijft, is de vraag. In het woonakkoord is afgesproken dat uiterlijk eind 2014 een voorstel voor toepassing van de huursombenadering wordt gedaan. Bij de huursombenadering stelt de overheid de maximale huurverhoging niet vast per woning maar voor de totale huursom van een verhuurder.

Voor alle gereguleerde huurwoningen geldt dat de huur niet hoger mag zijn dan de maximale huur die het Rijk jaarlijks vaststelt. De maximale huur is gebaseerd op het woningwaarderingstelsel. Het kabinet heeft aangekondigd voor Prinsjesdag met een voorstel te komen voor een vereenvoudiging van het woningwaarderingstelsel. Hoe

die plannen eruit zullen zien is vooralsnog niet bekend. De in het regeerakkoord genoemde grondslag van 4,5% van de WOZ-waarde lijkt inmiddels van de baan.

Op dit moment bestaat nog grote onduidelijkheid over de vormgeving van de huursombenadering en het nieuwe woningwaarderingstelsel. Daarom gaan we voor de effectverkenning van de huurlasten in 2017 uit van het huidige woningwaarderingstelsel en een jaarlijkse inkomensafhankelijke huurverhoging¹⁶.

Verhuurders zijn niet verplicht om de maximale huur te vragen of de maximale huurverhoging door te voeren. Wel worden de verhuurders met meer dan tien woningen sinds dit jaar geconfronteerd met een verhuurderheffing. Volgens het regeerakkoord is de verhuurderheffing bedoeld om de extra huuropbrengsten af te romen. De heffing is gebaseerd op de WOZ-waarden van het woningbezit en is niet afhankelijk van de mate waarin verhuurders de huurverhogingen daadwerkelijk doorvoeren. Als verhuurders de huurverhogingen niet (volledig) doorvoeren, verslechtert hun financiële positie, tenzij zij de verhuurderheffing via verkoop van woningen en efficiencyverbetering kunnen opbrengen.

De berekeningen die de minister naar de Tweede Kamer heeft gestuurd gaan ervan uit dat de verhuurders volledig gebruik maken van de ruimte die het huurbeleid biedt¹⁷. Daarom nemen we dat in dit onderzoek ook als uitgangspunt.

4.1.1 Effecten van streefhuren op basis van de maximale huur

Wanneer een gereguleerde huurwoning vrijkomt, kan de verhuurder de huur van de woning 'harmoniseren' volgens zijn eigen streefhuurbeleid. De verhuurder mag zelf bepalen hoe hoog de huur wordt, zolang die onder de maximale huur blijft. De maximale huur wordt bepaald op basis van het woningwaarderingstelsel.

De afgelopen jaren hebben sommige huurwoningen er extra punten bij gekregen, omdat ze in zogenaamde schaarstegebieden liggen of omdat ze relatief energiezuinig zijn. Daardoor is de maximale huur voor deze woningen hoger geworden. Dit heeft vooral invloed op de huurprijs als de woning vrijkomt, omdat tot die tijd de maximale huurverhoging geldt.

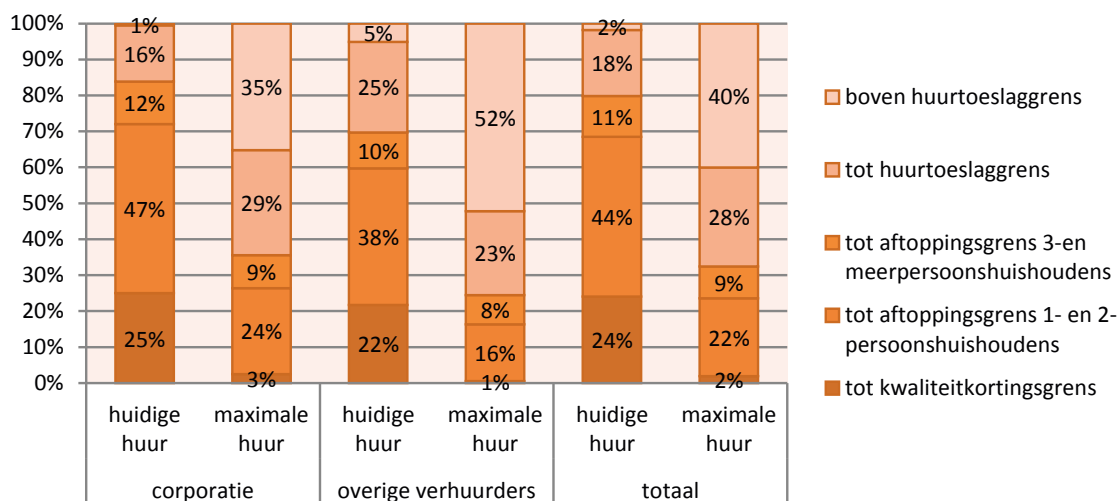
Veel verhuurders bepalen de huurprijs op een vast percentage van de maximale huur. De afgelopen jaren hebben veel verhuurders hun streefhuurpercentage verhoogd. De verwachting is dat deze ontwikkeling, mede als gevolg van de verhuurderheffing, versneld zal doorzetten. Daarom verkennen we hier het effect van een streefhuurbeleid voor gereguleerde huurwoningen dat uitgaat van 100% van de maximale huur.

Hiervoor maken we gebruik van gegevens over nieuwe huurders. Volgens het WoON 2012 zijn ca. 456.000 huurders van gereguleerde huurwoningen in de twee jaar vóór afgaand aan het onderzoek in hun huidige, gereguleerde huurwoning komen wonen. Van deze nieuwe huurders behoort ongeveer 60% tot de primaire doelgroep, 20% tot de secundaire doelgroep, 10% tot middeninkomens en nog eens 10% tot de groep met een inkomen vanaf €43.000.

In figuur 4-1 wordt de verdeling van de huurprijzen per type verhuurder vergeleken met de huurprijsverdeling wanneer de maximale huur wordt gevraagd. De verschillen zijn groot. Tot voor kort hanteerden de meeste verhuurders een streefhuurpercentage

dat lager is dan 100% van de maximale huur. Daarnaast speelt een rol dat de extra schaarste- en energielabelpunten pas recent zijn ingevoerd en nog niet geheel tot uiting komen in de huurprijzen van nieuwe huurders in het WoON 2012.

figuur 4-1 Nieuwe huurders in gereguleerde huurwoningen naar type verhuurder en huurprijsklasse in 2012, bij huidige en maximale huurprijzen¹⁸

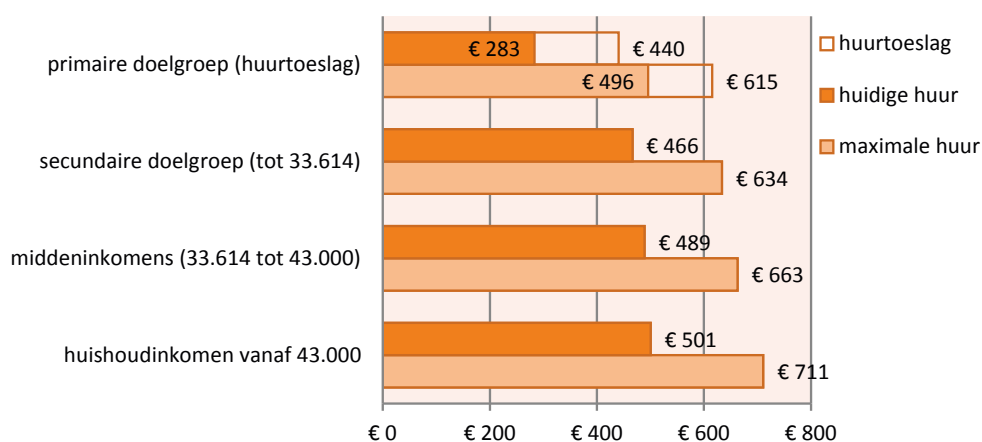


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

Als de verhuurders wel de maximale huurprijs gaan vragen, dan heeft 60% van alle vrijkomende huurwoningen en 65% van de corporatiewoningen een huur tot de huurtoeslaggrens. De overige woningen hebben een maximale huurprijs boven de huurtoeslaggrens (= liberalisatiegrens) en kunnen dus worden geliberaliseerd. Opvallend is dat ook bij de overige verhuurders nog veel potentieel aanwezig is om huurwoningen die nu nog onder de huurtoeslaggrens zitten te liberaliseren.

Wat zouden de gevolgen voor de huurlasten van nieuwe huurders zijn als verhuurders de maximale huur gaan vragen? In figuur 4-2 zijn de gemiddelde huurlasten van nieuwe huurders per inkomensgroep afgebeeld. Daarbij veronderstellen we dat de nieuwe huurders bij een 100% streefhuurbeleid voor dezelfde woningen blijven kiezen als zij in de afgelopen jaren hebben gedaan. Dat is uiteraard maar de vraag, want een hogere huur zal niet voor iedere huurder betaalbaar zijn.

figuur 4-2 Gemiddelde netto huurlasten van nieuwe huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep in 2012, bij huidige en maximale huurprijzen

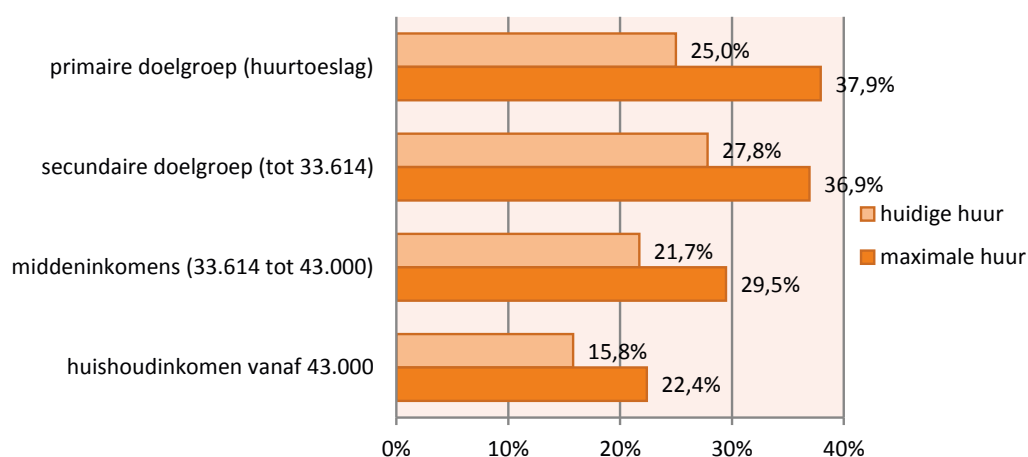


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

In figuur 4-2 zien we dat het verschil tussen de huidige huur van nieuwe huurders en de maximale huur het grootst is bij de primaire doelgroep. Het verschil in bruto huurlasten wordt maar voor een klein deel opgevangen door de huurtoeslagregeling, omdat huurtoeslagontvangers het grootste deel van de huur boven de aftoppingsgrens zelf moeten betalen. Bovendien komt de huur van sommige woningen boven de huurtoeslaggrens uit, waardoor zij voor deze woningen geen huurtoeslag kunnen ontvangen en deze feitelijk onbereikbaar worden voor de primaire doelgroep.

Dat is ook te zien in figuur 4-3, waar de huurquotes zijn afgebeeld die dan zouden ontstaan. Van de nieuwe huurders uit de primaire doelgroep zou de helft ten minste 38% van hun besteedbaar inkomen kwijt zijn aan huurlasten, als zij dezelfde woning zouden huren met een gemaximeerde huur.

figuur 4-3 Netto huurquote (mediaan) van nieuwe huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep in 2012, bij huidige en maximale huurprijzen



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

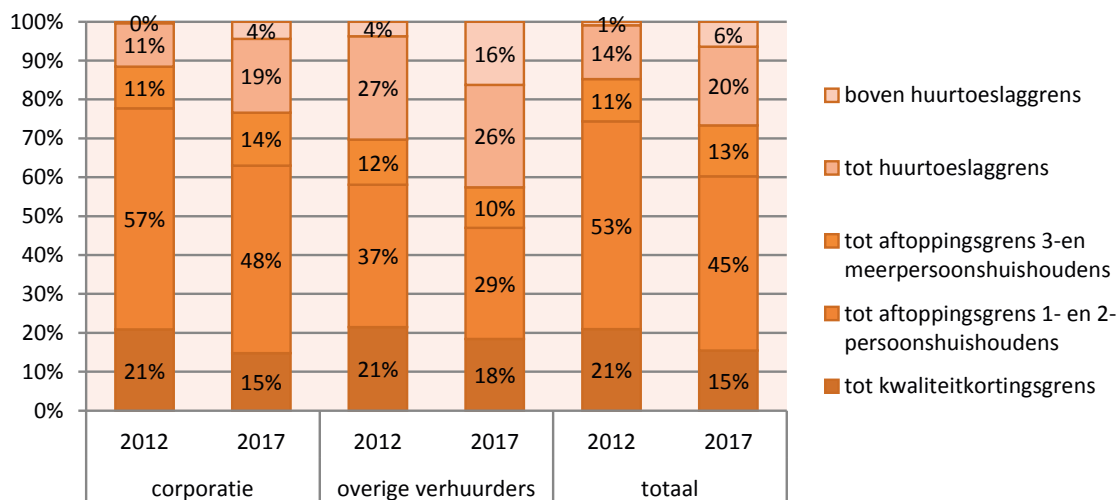
4.1.2 Effecten van de inkomensafhankelijke huurverhoging

Huurders die tot 2017 blijven wonen in hun huidige woning, krijgen niet te maken met de hogere streefhuren, maar wel met de gevolgen van de inkomensafhankelijke huurverhoging. We beperken ons hier opnieuw tot huurders van gereguleerde huurwoningen: zelfstandige huurwoningen met een kale huur tot de liberalisatiegrens. Veruit de meesten van deze huishoudens (83%) huren van een woningcorporatie. De overige verhuurders zijn voornamelijk particulieren en beleggers.

Voor alle deze huurders is berekend hoe de huurprijs zich tussen 2012 en 2017 zal ontwikkelen als de verhuurder jaarlijks de maximale huurverhoging doorvoert, tot aan de maximale huur¹⁹. We veronderstellen daarbij dat de huurder niet verhuist.

In figuur 4-4 zijn de effecten van de huurverhoging op de verdeling van de bruto huurprijzen (inclusief subsidiabele servicekosten) te zien. Het aandeel huurders dat een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens (€524 in 2012) betaalt, neemt af van 74% in 2012 naar 60% in 2017.

figuur 4-4 Zittende huurders in gereguleerde huurwoningen naar type verhuurder en huurprijsklasse, 2012 en 2017



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

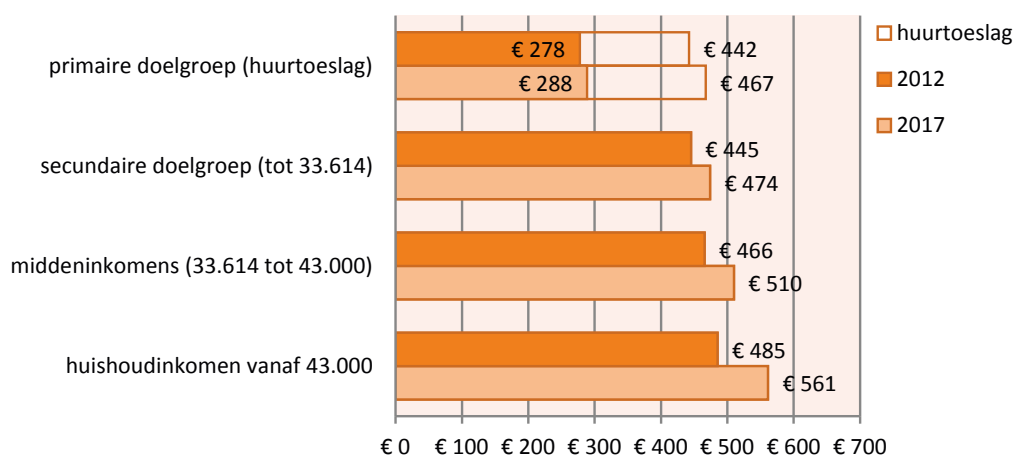
Bij de corporatiewoningen neemt vooral het segment tussen de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens toe. Bij de overige verhuurders stijgt met name het aandeel woningen boven de huurtoeslaggrens.

In de periode 2012 tot 2017 stijgen de huurprijzen die zittende huurders aan hun verhuurders betalen als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging gemiddeld met 7,6%, van €452 in 2012 naar €487 in 2017. Het gaat hier om de reële huurstijging, waarbij de inflatie niet is meegerekend.. Het nominale bedrag dat in 2017 betaald zal worden, zal als gevolg van de inflatie nog hoger liggen.

In figuur 4-5 staan de gemiddelde bedragen per inkomensgroep. Bij huishoudens met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep) wordt een deel van de bruto huur en de huurverhoging gecompenseerd door huurtoeslag. Toch levert deze groep door de huurverhoging gemiddeld bijna €11 per maand in ten opzichte van 2012.

Door het inkomensafhankelijke karakter is de huurstijging zowel in bedragen als in percentages gemeten groter naarmate het inkomen hoger is. De huur van middeninkomens is in 2017 €44 (9%) per maand hoger dan in 2012. Huishoudens met een inkomen vanaf €43.000 betalen in 2017 gemiddeld €76 per maand (16%) meer dan in 2012. Wanneer de inkomensafhankelijke huurverhoging voor 2017 wordt vervangen door een huursombenadering, zullen de verschillen in huurstijging tussen de inkomensgroepen kleiner zijn en zullen de primaire en secundaire doelgroep waarschijnlijk met hogere huurstijgingen te maken krijgen.

figuur 4-5 Gemiddelde netto huurlasten van zittende huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep, 2012 en 2017

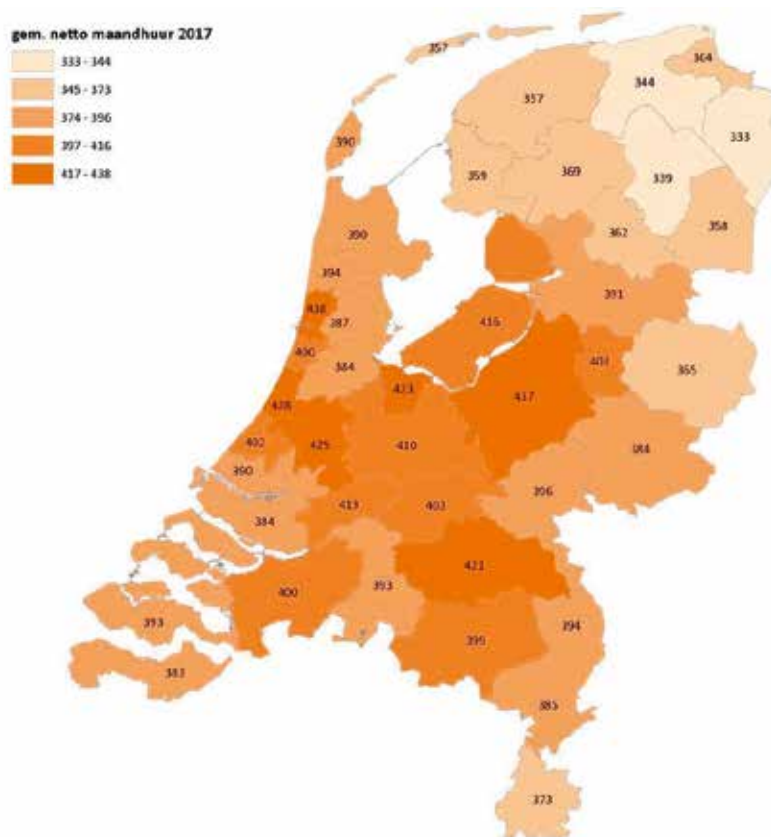


Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

De netto huurlasten van huurders stijgen in alle regio's, maar niet overal even snel. In de noordelijke provincies is de stijging van de gemiddelde huurlasten duidelijk kleiner (minder dan €20) dan in het midden van het land (vergelijk figuur 4-6 en figuur 2-4).

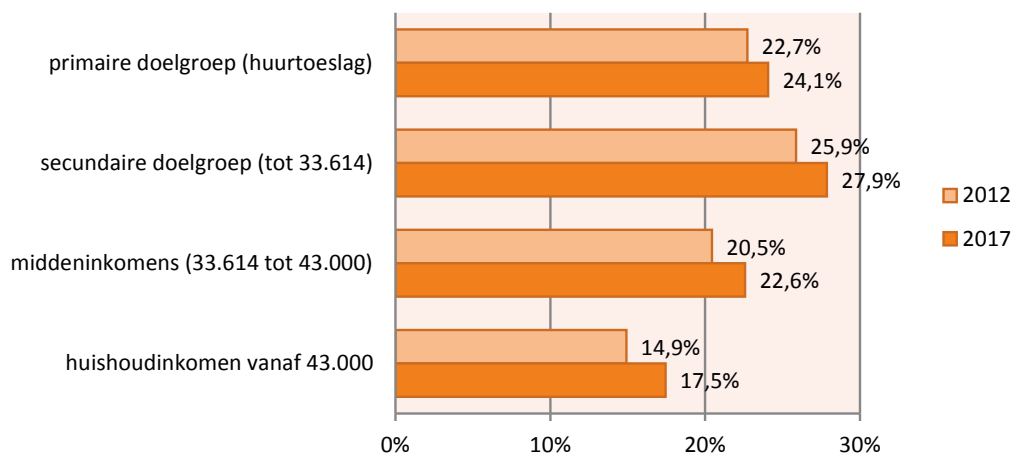
De netto huurquote geeft aan hoeveel procent van het besteedbaar inkomen²⁰ wordt uitgegeven aan (netto) huurlasten. Huurders uit de secundaire doelgroep geven het grootste deel van hun inkomen uit aan huur. De huurquote stijgt het meest bij huurders met een inkomen vanaf €43.000, van 14,9% in 2012 naar 17,5% in 2017.

figuur 4-6 Netto huurlasten van huurders van gereguleerde huurwoningen per regio, 2017



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

figuur 4-7 Netto huurquote (mediaan) van zittende huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep, 2012 en 2017²¹



Bron: WoON 2012, bewerking RIGO

4.2 Effecten van de energieprijzen

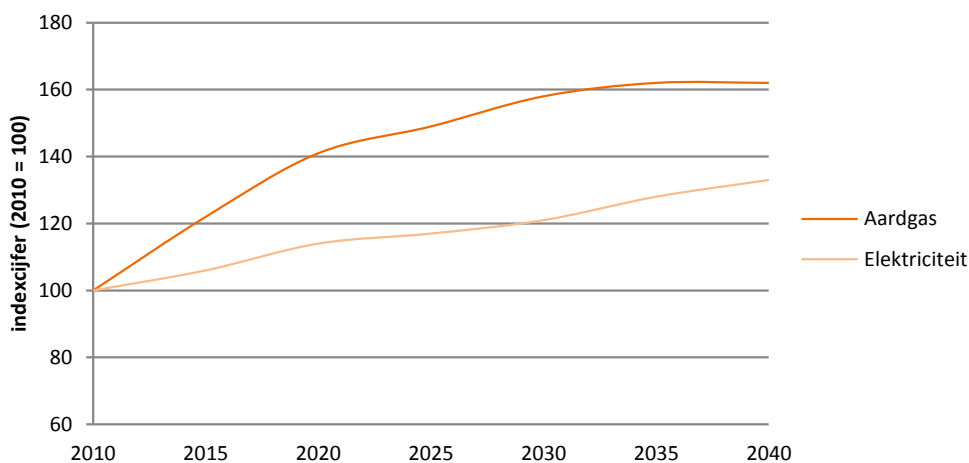
Voor de woonlasten van huurders zijn niet alleen de huurlasten van belang maar ook de energielasten. Om de ontwikkeling van de energielasten te kunnen doorrekenen moeten we aannames doen over de ontwikkeling van de energieprijzen.

Uit prijsindexcijfers van het CBS blijkt dat de energieprijzen in de afgelopen vijftien jaar ruim drie keer zo hard zijn gestegen als de consumentenprijsindex (CPI) voor alle goederen en diensten²². Net als bij de huizenprijzen biedt dit geen garantie voor de toekomst. De ontwikkeling van de energieprijzen is sterk afhankelijk van technologische innovaties²³, conflicten in het Midden-Oosten en de economische conjunctuur. Niet voor niets daalden de energieprijzen eind 2009.

Toch is de verwachting dat de energieprijzen ook in de toekomst zullen stijgen. ECN heeft in 2011 een raming gemaakt van de ontwikkeling van leveringsprijzen van gas en elektriciteit²⁴. Hierin wordt de stijging van de energieprijzen in de periode 2010-2040 geraamd op 62% voor aardgas en 33% voor elektriciteit (zie figuur 4-8).

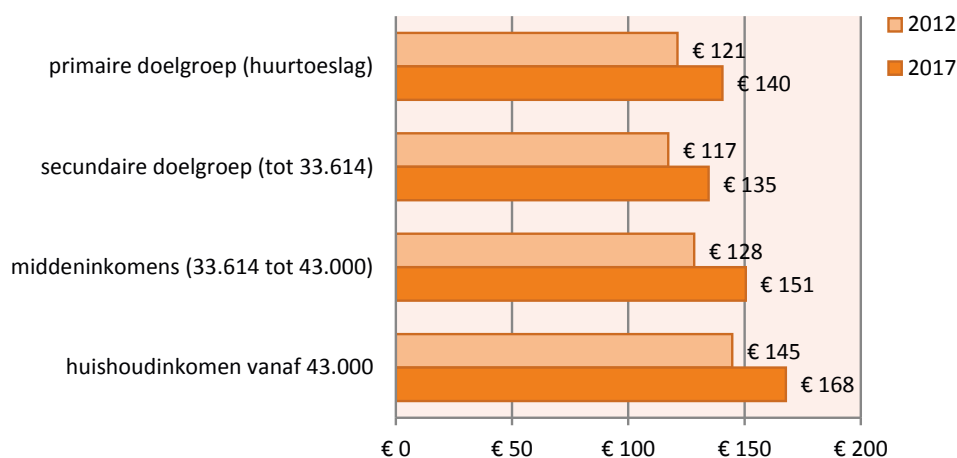
In deze verkenning van de energielasten maken we gebruik van de raming van ECN om de leveringsprijzen van gas en elektriciteit tussen 2012 en 2017 te indexeren. Daarbij hebben we gecorrigeerd voor de BTW-verhoging van 19% naar 21% in oktober 2012. Zo komen we op een reële toename van de leveringsprijzen tussen 2012 en 2017 van 21,4% voor gas en 8,4% voor elektriciteit. De bedragen voor vastrecht, netbeheer en teruggave van energiebelasting zijn in de berekeningen constant gehouden.

figuur 4-8 Reële ontwikkeling marginale prijzen voor gas en elektriciteit (incl. belasting), 2010-2040



Bron: ECN, 2011; bewerking RIGO.

figuur 4-9 Gemiddelde energielasten per maand van huurders van gereguleerde huurwoningen, per inkomensgroep, 2012 en 2017

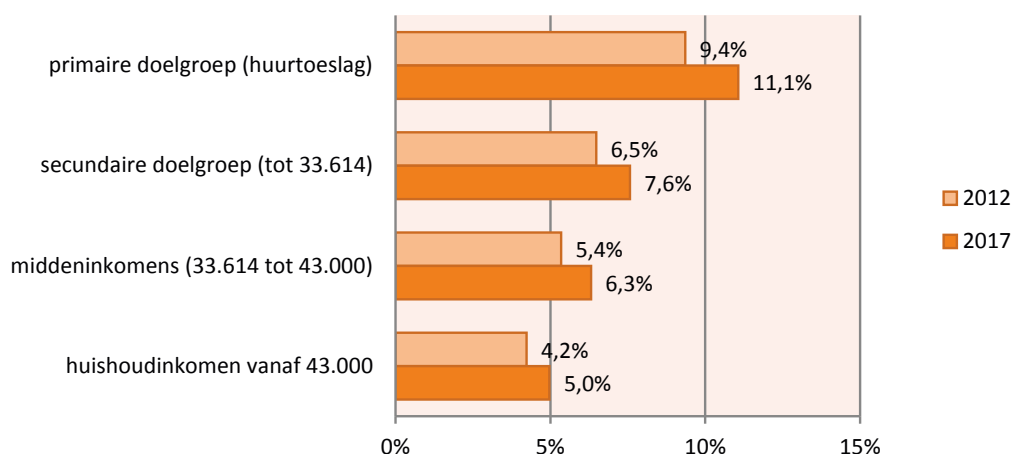


Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

Op basis van het energieverbruik in 2012 en de geïndexeerde leveringsprijzen zijn de energielasten van huurders in 2017 geraamd. Gemiddeld betalen huurders in 2012 €125 per maand aan gas en elektriciteit. Door de oplopende energieprijzen zou dit bij een gelijkblijvend energieverbruik in 2017 €144 per maand zijn (in reële prijzen).

Ook het beslag dat de energiekosten leggen op het huishoudenbudget neemt toe. De energiequote van een doorsnee huurder stijgt van 7,0% in 2012 naar 8,3% in 2017. In figuur 4-9 en figuur 4-10 zijn de energiebedragen en energiequotes per inkomensgroep weergegeven. Voor alle inkomensgroepen nemen de energielasten toe.

figuur 4-10 Energielastenquote (mediaan) van huurders van gereguleerde huurwoningen, per inkomensgroep, 2012 en 2017



Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

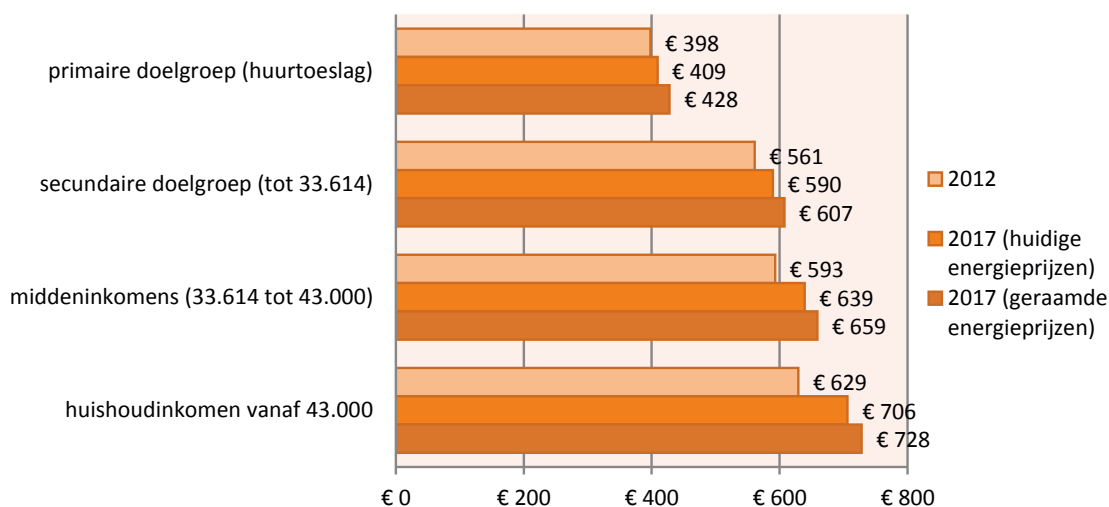
4.3 Ontwikkeling totale woonlasten

Als we de geraamde energielasten in 2017 optellen bij de huurlasten, dan krijgen we de ontwikkeling van de totale woonlasten in beeld. Dat doen we in figuur 4-11 voor de zittende huurders die tot 2017 in hun huidige woning blijven wonen (zie 4.1.2). We laten daarbij ook zien hoe de woonlasten zich zouden ontwikkelen als de energieprijzen niet zouden stijgen. Zo kunnen we het afzonderlijke effect van de huurverhoging laten zien.

De gemiddelde woonlasten van zittende huurders nemen door het gecombineerde effect van de huurverhoging en de stijgende energieprijzen toe met €42 per maand. Als de energieprijzen niet zouden stijgen, dan zou stijging van de woonlasten gemiddeld €23 per maand bedragen.

Zowel procentueel als in absolute bedragen is de gemiddelde stijging van de woonlasten groter naarmate het inkomen hoger is. Huurders uit de primaire doelgroep zijn in 2017 gemiddeld 7% meer kwijt aan woonlasten dan in 2012, huurders met een inkomen vanaf €43.000 betalen 16% meer.

figuur 4-11 Gemiddelde woonlasten van zittende huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep, in 2012 en 2017

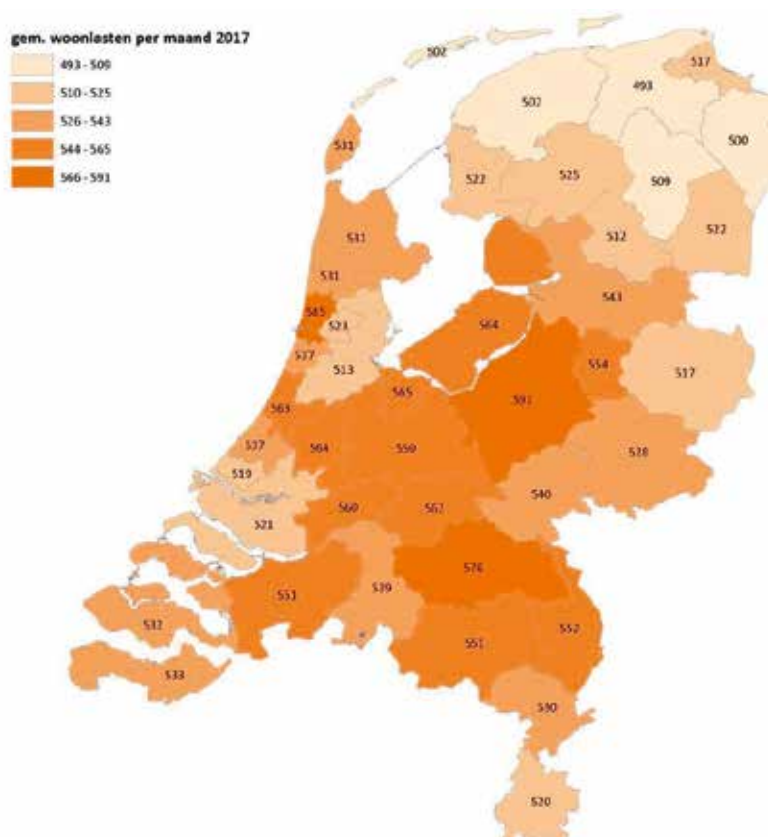


Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

De gemiddelde woonlasten van huurders stijgen zowel absoluut als relatief het sterkst in het Gelderse rivierengebied. In het noordelijke provincies is de stijging van de woonlasten relatief beperkt. De laagste stijging vinden we echter in de regio rond Haarlem (zie figuur 4-12).

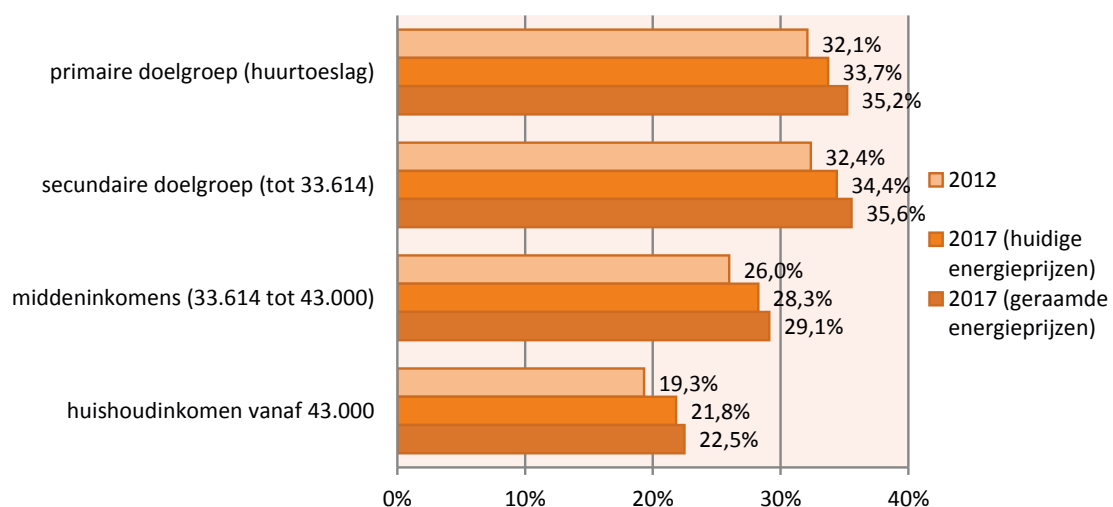
In figuur 4-13 is de ontwikkeling van de woonquote van zittende huurders afgebeeld: het percentage van het besteedbaar inkomen dat huurders uitgeven aan woonlasten. Als gevolg van de huurverhoging stijgt de woonquote van een doorsnee huurder van 29,4% naar 31,4%. Inclusief stijgende energielasten komt de woonquote op 32,6%.

figuur 4-12 Woonlasten van huurders van gereguleerde huurwoningen per regio, 2017 (geraamde energieprijzen)



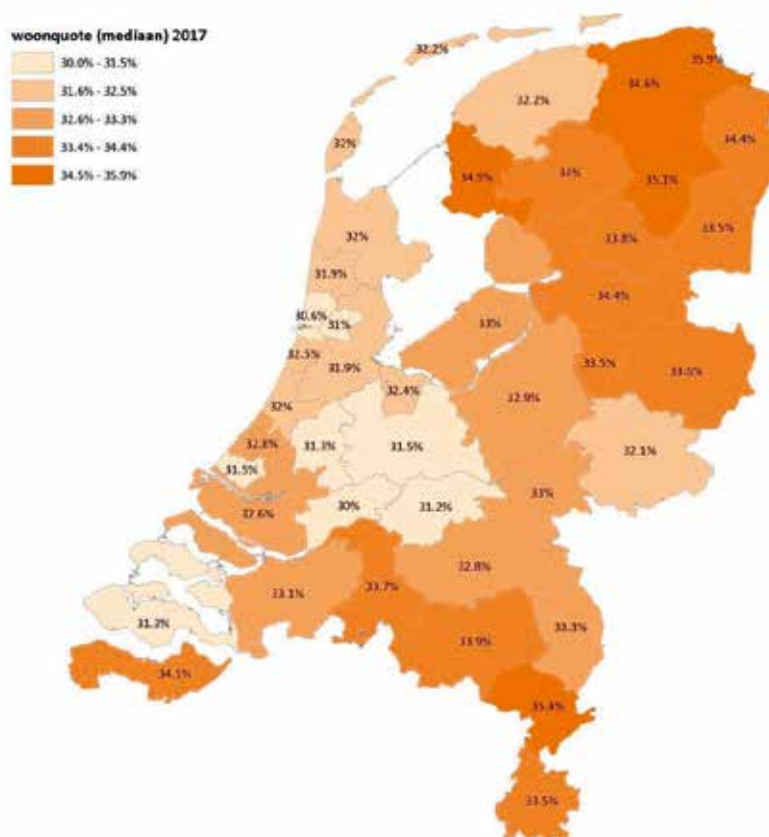
Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

figuur 4-13 Woonquote (mediaan) van zittende huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep, in 2012 en 2017



Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

figuur 4-14 Woonquote (mediaan) van huurders van gereguleerde huurwoningen per regio, 2017 (geraamde energieprijzen)



Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

In figuur 4-14 zijn de woonquotes van zittende huurders in 2017 in kaart gebracht. Dit levert bijna het tegenovergestelde beeld op van figuur 4-12, waarin de woonlasten in bedragen te zien waren. De hoge woonquotes in het noorden van het land worden vooral veroorzaakt door de lage besteedbare inkomens van de huurders daar.

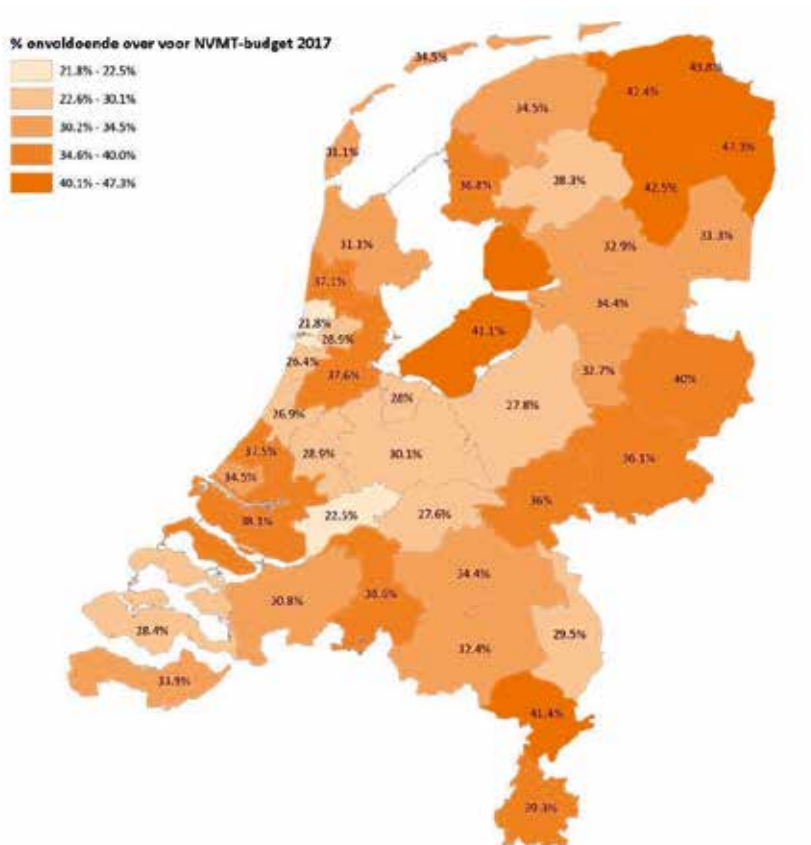
4.4 Effecten op de armoede onder huurders

In hoofdstuk 3 is berekend dat ongeveer 724.000 huurders van gereguleerde huurwoningen in 2012 na aftrek van woonlasten te weinig overhouden om de minimale kosten van andere noodzakelijke uitgaven en sociale participatie te kunnen betalen. Wat betekent de ontwikkeling van de huur- en energieprijzen en de inkomens voor dit aantal?

Als we veronderstellen dat de huurders van gereguleerde tot 2017 in hun huidige woning blijven, dan groeit het aantal huurders dat onvoldoende overhoudt als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging tot 850.000 huurders in 2017. Betrekken we ook de stijgende energieprijzen in het geheel, dan komt het aantal huurders dat volgens de SCP-definitie in armoede leeft in 2017 op 891.000: 35% van de huurders.

In figuur 4-15 is te zien in welke regio's de huurders die in 2017 te weinig overhouden oververtegenwoordigd zijn. Naast regio's waar de woonquotes hoog zijn, komt met name Flevoland naar voren als regio waar relatief veel huurders in de financiële problemen dreigen te komen.

figuur 4-15 *Percentage huurders van gereguleerde huurwoningen met onvoldoende bestedingsruimte voor overige uitgaven in NVMT-budget SCP, 2017 (geraamde energieprijzen)*



5 Effectverkenning energiebesparing

In hoeverre kunnen de stijgende woonlasten worden afgewend door middel van energiebesparende maatregelen? Die vraag staat in dit hoofdstuk centraal.

Medio 2012 hebben het Rijk, Aedes, de Woonbond en Vastgoed Belang hun handtekeningen gezet onder het Convenant Energiebesparing Huursector. Volgens artikel 2 “beogen Aedes en Woonbond met dit convenant in 2020 ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken voor de totale huurwoningenvoorraad van de corporaties” en “beoogt Vastgoed Belang de realisatie van een verbetering van de woningvoorraad van haar leden, leidend tot een woningvoorraad in 2020 waarvan 80% label C of beter”²⁵. Om dit doel te bereiken is afgesproken dat de verhuurders energiebesparende maatregelen nemen die “na de ingreep (op complexniveau) tot lagere woonlasten voor de huurders leiden”.

Door middel van een effectverkenning proberen we in te schatten welke effecten het behalen van de doelstelling kan hebben op de woonlasten van huurders. Daarvoor kijken we in de eerste plaats naar de effecten op het energieverbruik en de energielasten, vervolgens naar de huurlasten en ten slotte naar het totale woonlastenplaatje.

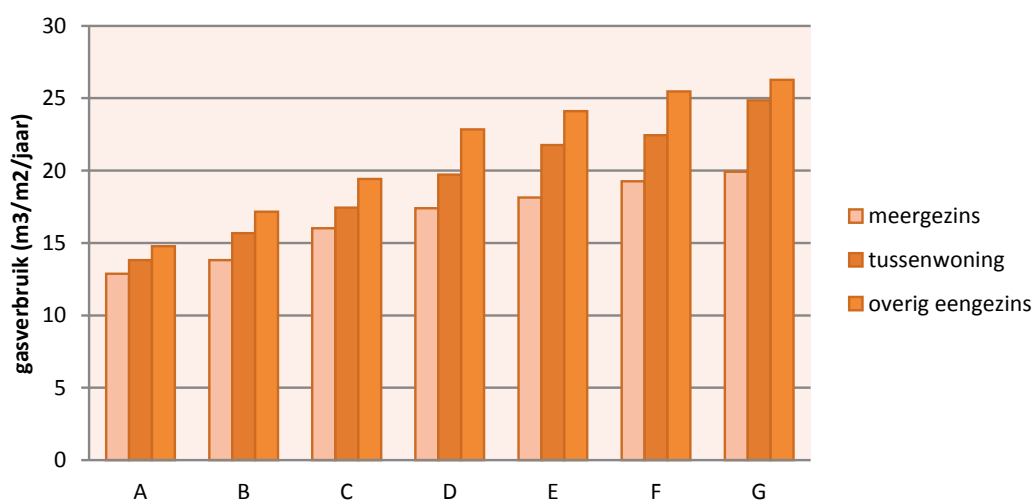
5.1 Effecten op energieverbruik en energielasten

De eerste vraag is in welke mate het energieverbruik daalt wanneer de woning energiezuiniger wordt. Uit recent onderzoek van de TU Delft komt naar voren dat er een groot verschil is tussen het theoretisch energieverbruik uit de Energielabeldatabase van Agentschap NL en het werkelijke verbruik uit de Energiegebruikdatabase van het CBS²⁶. Zowel het theoretische als het werkelijke gasverbruik (per m²) neemt af naarmate een woning een beter energielabel heeft, maar de verschillen zijn bij het werkelijke verbruik veel kleiner dan bij het theoretische verbruik. Een verklaring hiervoor is dat bewoners van minder energiezuinige woningen genoeg nemen met een lagere temperatuur en minder ruimtes verwarmen²⁷. Bij het elektriciteitsverbruik is er geen duidelijke samenhang met het energielabel.

Om het effect van de energiebesparende maatregelen op de energielasten van huurders te kunnen schatten, maken we gebruik van de gegevens over het werkelijke energieverbruik in het WoON 2012. In het WoON 2012 zijn van 73% van de corporatiewoningen en 22% van de overige huurwoningen de energielabels bekend.

In figuur 5-1 is per woningtype en energielabel het gemiddelde gasverbruik per vierkante meter geschat, waarbij gecontroleerd is voor het aantal kamers, het aantal personen in het huishouden en het bruto inkomen. Op basis van deze gemiddelden is per woningtype de reductie van het gasverbruik per vierkante meter geschat wanneer het energielabel van een woning dankzij energiebesparende maatregelen verbeterd wordt.

figuur 5-1 Gemiddeld gasverbruik per vierkante meter van huurders, naar woningtype en energielabel

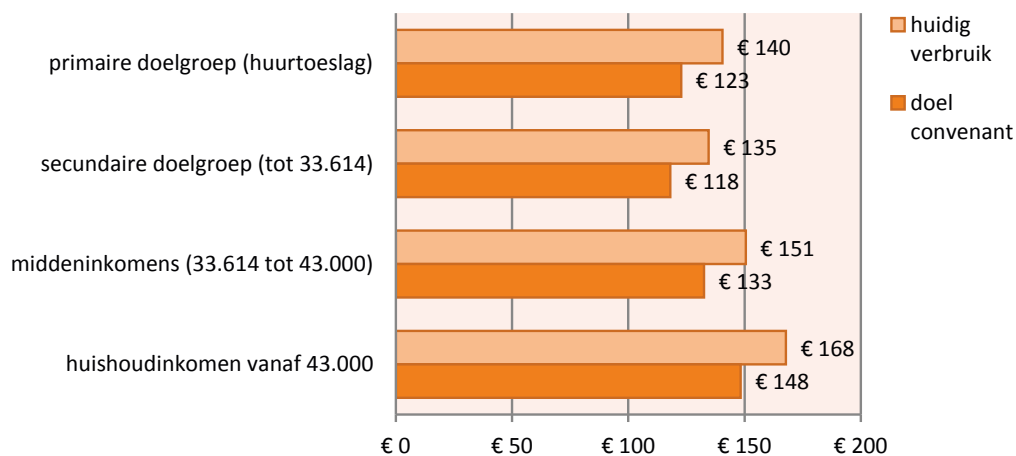


Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

Vervolgens is berekend wat het betekent voor het gemiddelde gasverbruik wanneer corporatiewoningen met energielabel C t/m G conform het Convenant Energiebesparing worden verbeterd tot label B en overige huurwoningen met energielabel D t/m G worden verbeterd tot label C. Het gemiddelde gasverbruik van huurders neemt in dit scenario af met ruim 19%. De potentiële afname van het gasverbruik is voor alle inkomensgroepen ongeveer gelijk.

Wat betekent dit voor de energielasten van huurders van gereguleerde huurwoningen? In figuur 5-2 is de afname van de woonlasten per inkomensgroep te zien.

figuur 5-2 Raming van gemiddelde energielasten van huurders van gereguleerde huurwoningen in 2017, bij huidig energieverbruik en na energiebesparing

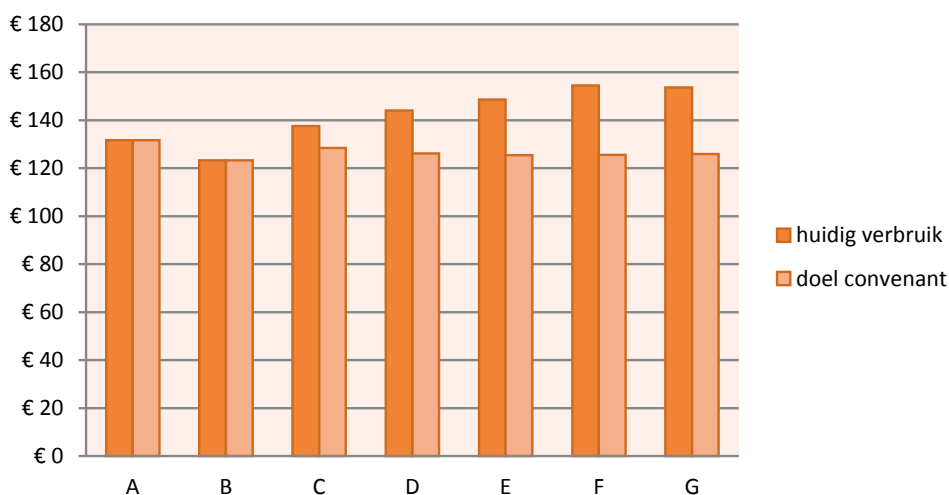


Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

Uitgaande van de raming van de energieprijzen in 2017 zou de geraamde afname van het gasverbruik uiteindelijk een maandelijkse besparing van gemiddeld €18 op de energierekening opleveren. In percentages gemeten profiteren huurders uit de primaire doelgroep het meest van lagere energielasten, maar de verschillen tussen de inkomensgroepen zijn klein.

De gemiddelde besparing op de energielasten is het grootst bij huurders van woningen met een energielabel F en G: €28 per maand. Zij besparen 18% van de energierekening. De daadwerkelijke verschillen in energielasten tussen huurders van woningen met verschillende energielabels zijn veel lager dan de verschillen waar het Nibud mee rekent bij adviezen aan corporaties over betaalbare huren²⁸. Het Nibud gaat in haar adviezen uit van een flatwoning met label C en biedt kengetallen voor de extra energielasten waar huurders van andere (typen) woningen met andere energielabels rekening mee moeten houden om hetzelfde energiecomfort te houden. In de praktijk zien we echter dat huurders hun verbruik aanpassen aan de energiezuinigheid van de woning²⁹. Daardoor komt de besparing op de energierekening lager uit.

figuur 5-3 Raming van gemiddelde energielasten van huurders van gereguleerde huurwoningen, naar energielabel, in 2017 (prijspeil 2012)



Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

De raming laat tevens zien dat ook huurders van woningen met label A of B in 2017 nog een forse energierekening zullen hebben. Dit geldt niet voor huurders van woningen die daadwerkelijk energieneutraal zijn (A ++++). Volgens internationale afspraken zullen alle nieuwe woningen vanaf 2020 bijna energieneutraal moeten zijn. Bij renovatie van bestaande woningen is energieneutraal moeilijker te realiseren. Toch zijn er wel praktijkvoorbeelden³⁰. Om energieneutrale woningen te realiseren zijn naast energiebesparende maatregelen ook duurzame energiebronnen nodig, bijvoorbeeld door het plaatsen van zonnepanelen.

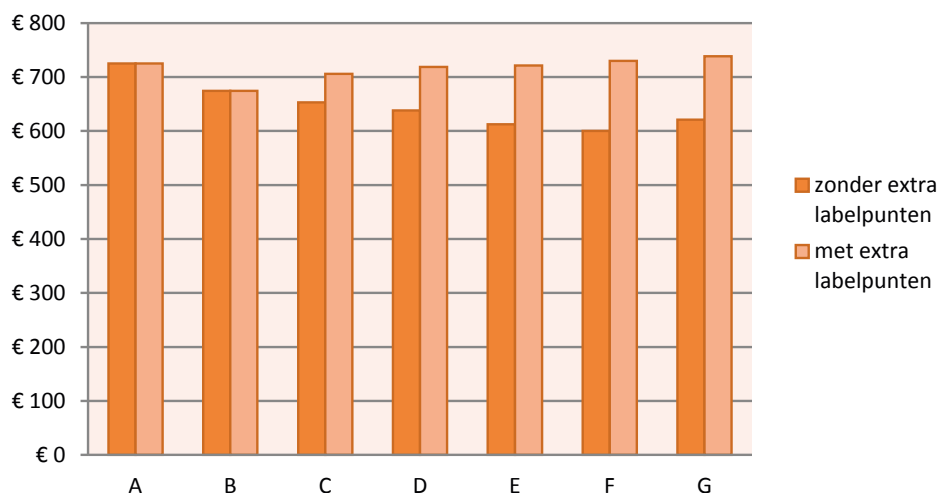
5.2 Effecten op de huurlasten

Verhuurders zullen (een deel) van hun investeringen in energiebesparing willen terugverdienen door hogere huren te vragen. De mate waarin verhuurders dit zullen doen, is afhankelijk van de maximale huur, het huurbeleid van de verhuurder en lokale afspraken met gemeenten en huurders.

De maximale huur die verhuurders bij mutatie kunnen vragen, wordt bepaald door het aantal punten volgens het woningwaarderingstelsel. In het huidige woningwaarderingstelsel krijgen woningen meer punten naarmate zij een beter energielabel hebben. Zo krijgt een eengezinswoning met energielabel B 32 punten meer dan een eengezinswoning met label G. Woningen die na energiebesparende maatregelen een beter energielabel krijgen, krijgen dus ook meer punten in het woningwaarderingstelsel en daarmee een hogere maximale huur.

Stel dat de ambitie om alle woningen van corporaties naar label B te tillen en woningen van particuliere verhuurders naar label C wordt gerealiseerd, dan stijgt de maximale huur van gereguleerde huurwoningen door de extra punten met gemiddeld €81. Bij de woningen met energielabel E, F of G bedraagt de gemiddelde stijging meer dan €100.

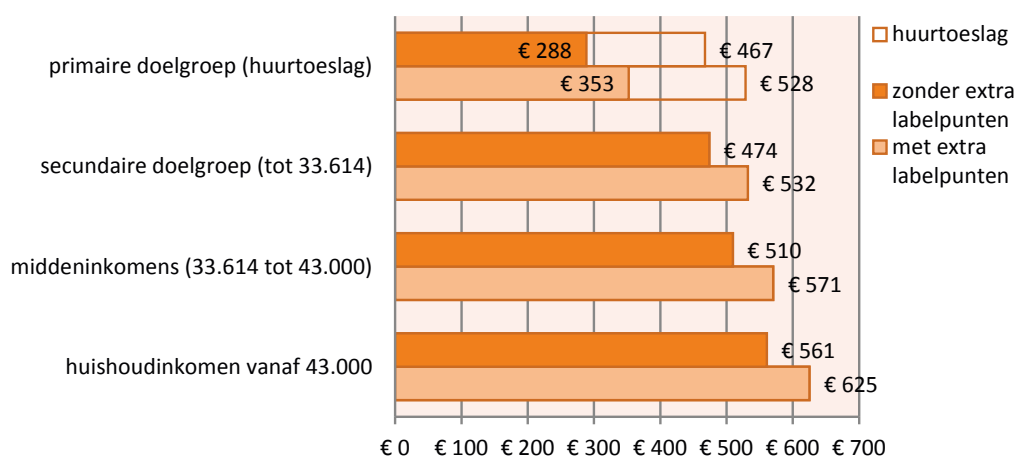
figuur 5-4 Gemiddelde maximale huur van gereguleerde huurwoningen zonder en met extra labelpunten



Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

De daadwerkelijke huurverhoging is niet alleen afhankelijk van de maximale huur, maar ook van het huurbeleid van de verhuurders. Het is niet te verwachten dat verhuurders de stijging van de maximale huur volledig zullen doorberekenen aan de huurder. De meeste verhuurders vragen immers nu ook niet de maximale huur. Daarom laten we de uitkomsten van een scenario zien waarin de verhuurders het huidige percentage van de maximale huur gelijk houden en dit toepassen op de nieuwe maximale huur na bijtelling van extra energielabelpunten (figuur 5-5).

figuur 5-5 Gemiddelde huurlasten van zittende huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep in 2017, met en zonder extra labelpunten

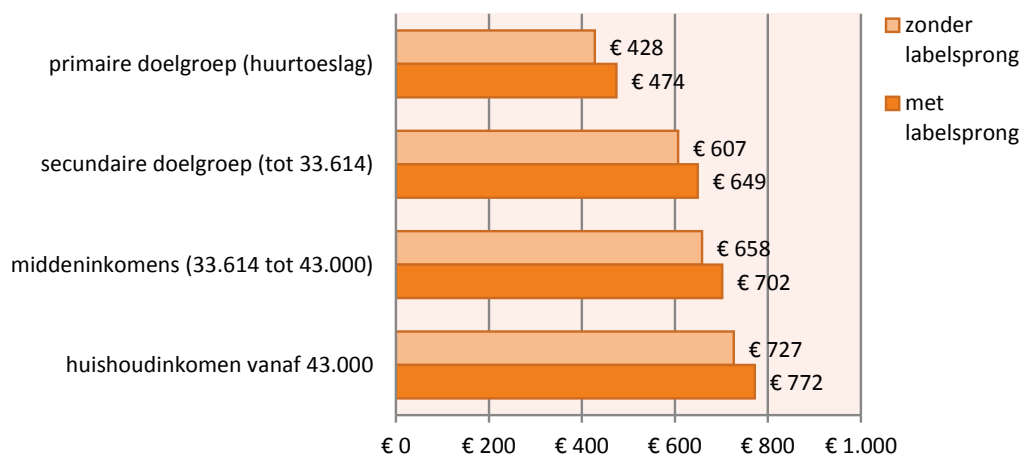


Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

Uit figuur 5-5 valt af te lezen dat ook wanneer verhuurders hun streefhuurpercentage constant houden, de huurlasten van huurders fors stijgen door de extra energielabelpunten. Veel gereguleerde huurwoningen zouden boven de huurtoeslaggrens komen, waardoor de huurtoeslag de stijging van de huurlasten voor de primaire doelgroep nauwelijks dempt. Alleen wanneer de verhuurder de huur aftopt op de huurtoeslaggrens kan de netto huurstijging voor de primaire doelgroep beperkt blijven.

Als we de geraamde huurstijging (bij constante streefhuurpercentages) vergelijken met de eerder geraamde energielastenbesparing (in 2017), dan blijkt dat de energielastenbesparing niet opweegt tegen de extra huur die een huurder in dit scenario moet betalen. Huurders van gereguleerde huurwoningen zouden er gemiddeld €45 in de maand op achteruit gaan (zie figuur 5-6).

figuur 5-6 Gemiddelde woonlasten van zittende huurders van gereguleerde huurwoningen per inkomensgroep in 2017, met en zonder labelsprongen



Bron: WoON 2012, ECN 2011, bewerking RIGO.

De uitkomsten van deze raming tonen aan dat de huurstijging die verhuurders na energiebesparende maatregelen als gevolg van de extra energielabelpunten kunnen doorvoeren, al snel meer bedraagt dan de besparing op de energielasten. Om te voorkomen dat huurders erop achteruit gaan, zullen verhuurders dus gematigd om moeten gaan met de extra huurruimte die de energielabelpunten hen bieden. Gemeenten en huurdersverenigingen kunnen hier invloed op uitoefenen door afspraken met verhuurders hierover te maken. Een instrument dat hierbij kan helpen is de Woonlastenwaarborg.

5.3 Woonlastenwaarborg

In het Convenant Energiebesparing Huursector is een instrument opgenomen om huurders bij energiebesparende maatregelen tegen een stijging van de woonlasten te beschermen: de Woonlastenwaarborg. Daarbij krijgen huurders de garantie dat hun werkelijke woonlasten (op complexniveau gemeten) niet stijgen.

De daadwerkelijke besparing wordt een jaar een jaar na de maatregelen gemeten, op basis van gebruiksgegevens van de netbeheerder. Vervolgens wordt op complexniveau de gemiddelde besparing op de woonlasten per woning berekend. Daarbij worden het prijspeil voor de huur en energiekosten, de buitentemperatuur en het stookgedrag constant gehouden. Als de woonlasten gemiddeld op complexniveau niet gedaald zijn, vindt een eenmalige compensatie en herberekening van de huurverhoging plaats.

De Woonlastenwaarborg is inmiddels in diverse gemeenten toegepast. Bijvoorbeeld in de gemeente Montfoort, waar een huurverhoging van €29 na een energielabelsprong van E naar A ruimschoots gecompenseerd werd door een daling van de energierekening³¹. Dit voorbeeld laat zien dat het mogelijk is om met ambitieuze energie-maatregelen en een gematigde huurverhoging lagere woonlasten voor huurders te creëren. Daarbij moet wel worden opgemerkt dat de Woonlastenwaarborg alleen van toepassing is op zittende huurders. Om ook voor nieuwe huurders lagere woonlasten te waarborgen zullen verhuurders na energiebesparende maatregelen een gematigd streefhuurbeleid moeten (blijven) hanteren.

Eindnoten

- ¹ De kale huurprijs is voor dit onderzoek afgetopt op de maximale huurprijs volgens de geïmputeerde woningwaarderingspunten in het WoON 2012.
- ² In de eerste DANS-versie van het WoON 2012 zijn niet de juiste inkomensgrenzen gebruikt om de primaire doelgroep (aandachtsgroep) af te bakenen. Voor dit onderzoek hebben we dit zelf gecorrigeerd.
- ³ Hiervoor is het besteedbaar inkomen volgens de CBS-definitie verminderd met het totale bedrag aan huurtoeslag volgens de CBS-registratie.
- ⁴ Het gaat om huurders die in de twee jaar voorafgaand aan het WoON 2012 zijn verhuisd.
- ⁵ We gebruiken hier Corop-gebieden als regio-indeling.
- ⁶ Voor de huurtoeslag is bij deze berekening niet uitgegaan van de huurtoeslag volgens het WoON 2012, omdat dit bedrag niet klopt met de overige gegevens van de respondenten in het WoON. Daarom hebben we de huurtoeslag zelf berekend op basis van de huur, het inkomen, de leeftijd en de huishoudensamenstelling van de respondenten.
- ⁷ We rekenen hier niet met gemiddelden maar met de mediaan, om te corrigeren voor de invloed van uitschieters.
- ⁸ Voor alleenstaanden geldt in de huurtoeslagregeling een hogere maximale inkomensgrens dan voor meerpersoonshuishoudens.
- ⁹ De tarieven (leveringsprijs, vastrecht en netbeheer) voor gas en elektriciteit in 2012 zijn aangeleverd door BuildDesk, op basis van een prijsvergelijking van drie landelijke aanbieders. Bij de berekening is de teruggave van energiebelasting van de energielasten afgetrokken.
- ¹⁰ SCP en CBS. Armoedesignalement 2012. Den Haag, december 2012.
- ¹¹ De referentiebudgetten uit het Armoedesignalement 2012 zijn geüpdatet met cijfers uit het Budgethandboek 2012 van het Nibud.
- ¹² In de definitie van het SCP zijn de kosten voor de basiszorgverzekering (€103 in 2012) al meegenomen bij de berekening van het besteedbaar inkomen.
- ¹³ CBS. Equivalentiefactoren 1995-2000. Voorburg/Heerlen, 2004.
- ¹⁴ Daarnaast verminderen we het besteedbaar inkomen ook met de premie voor de basiszorgverzekering. Zie noot 12.
- ¹⁵ M. Haffner & H. Boumeester, Is huren te duur? Real Estate Research Quarterly, oktober 2012.
- ¹⁶ Daarmee maken we een andere keuze dan Boelhouwer en Lamain, die in hun onderzoek 'Marktconforme huren en woonuitgaven' (maart 2013) voor de jaren na 2014 wel een variant van de huursombenadering doorrekenen.
- ¹⁷ Brief minister Blok aan TK over vormgeving en effecten huurbeleid en verhuurderheffing, 28 februari 2013.
- ¹⁸ Voor de indeling in huurklassen is de bruto huurprijs inclusief subsidiabele servicekosten gebruikt. Daardoor komen er ook bij de huidige huur gereguleerde huurwoningen voor met een huur boven de huurtoeslaggrens.
- ¹⁹ Maximale huren zijn gebaseerd op de (geïmputeerde) wws-punten uit het WoON. Kale huurprijzen boven de maximale huur en onder de liberalisatiegrens zijn afgetopt op de maximale huur. Huurders met die geen huur betalen zijn buiten beschouwing gelaten in de analyse.
- ²⁰ De berekende netto huurlasten zijn gedeeld door het besteedbaar inkomen volgens het CBS, na aftrek van huurtoeslag.
- ²¹ Alleen huishoudens met een besteedbaar inkomen met meer dan €0 zijn meegenomen.
- ²² Consumentenprijzen van CBS Statline.

²³ Denk aan de opkomst van schaliegas.

²⁴ P. Vethman & J. Gerdes. Energieprijzen en disconteringsvoeten voor gebouweisen ten behoeve van de EPBD. ECN, september 2011.

²⁵ Convenant energiebesparing huursector, 28 juni 2012.

²⁶ Uit eerder onderzoeken door ECN en RIGO komen gelijksoortige bevindingen naar voren.

²⁷ D. Majcen, L.C.M. Itard & H.J. Visscher, Energielabels en werkelijk energiegebruik. TVVL Magazine, nr. 1, 2013.

²⁸ Zie bijvoorbeeld: Nibud, Betaalbare huren 2012. Berekeningen voor Vidomes. Utrecht, 2012.

²⁹ K. Leidelmeijer, & P. van Grieken. Wonen en Energie; stook- en ventilatiegedrag van huishoudens. RIGO i.o.v. VROM/DGW, 2005

³⁰ Bijvoorbeeld de renovatie van ca. 250 woningen in de Roosendaalse wijk Kroeven door woningcorporatie Aramis Allee Wonen. Zie www.energiesprong.nl

³¹ Zie voor meer voorbeelden: www.bespaarenergiemetdewoonbond.nl/goede_initiatieven

