

Energiebesparing bestaande koopwoningen

Effecten stimuleringspakket

Notitie
Delft, juli 2013

Opgesteld door:
Cor Leguijt
Frans Rooijers





1 Inleiding

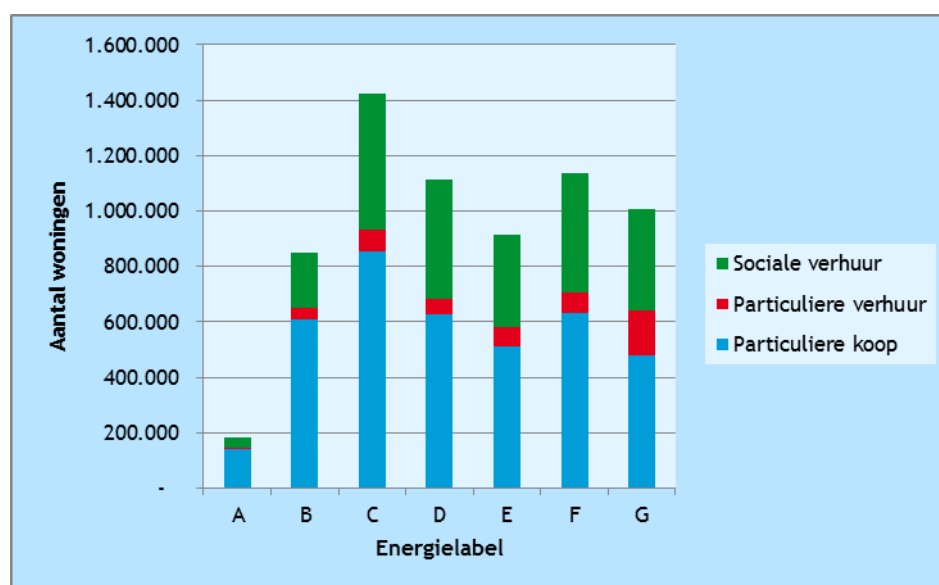
In de onderhandelingen voor het SER-energieakkoord speelt de bestaande woningbouw een relevante rol. Vele programma's zijn de afgelopen decennia de revue gepasseerd waarbij zeker besparingsmaatregelen zijn getroffen. Er is echter geen sprake van doorslaggevend succes dat de klimaatdoelen van de Rijksoverheid in de gebouwde omgeving daadwerkelijk binnen bereik brengt. Meer tempo is nodig. Voor de verbetering van de energiekwaliteit van bestaande woningen wordt op dit moment gekeken naar een pakket van verleden tot 2020, met na 2020 een verplichting tot label C of beter. Natuur & Milieu heeft CE Delft gevraagd om de effecten van zo'n pakket voor koopwoningen in beeld te brengen.

De cijfers in deze notitie zijn in belangrijke mate ontleend aan het dashboardmodel 'Nieuwe instrumenten voor de bestaande bouw' van CE Delft dat is ontwikkeld in samenwerking met ECN (zie bijlage).

2 Verbetering energiekwaliteit tot label C

Op dit moment worden nieuwe woningen gebouwd met een EPC van 0,6, dat komt overeen met een Energielabel A. Het gros van de bestaande woningen heeft echter een veel slechtere energiekwaliteit, zoals in Figuur 1 is weergegeven.

Figuur 1 Energielabelverdeling woningen in Nederland¹



¹ Bron: op basis van WOON 2006, en gebruikt als input voor de verdere berekeningsresultaten in deze notitie

Om de energiekwaliteit van bestaande woningen te verbeteren zijn de volgende maatregelen bekeken:

- Een revolverend fonds wordt ingesteld waaruit woningeigenaren hun energiebesparende maatregelen kunnen voorfinancieren.
- Het wordt mogelijk gemaakt om de eventuele lening terug te betalen via de energierekening. Op deze wijze kan de energiebesparende renovatie van de woning lastenneutraal plaatsvinden (aflossingskosten lening zijn gelijk of lager dan de verlaging van de energiekosten door de besparing).
- Per 2014 wordt tot tenminste 2020 een subsidie ingevoerd op basis van labelstappen. Om een energiesprong van meer dan twee labelstappen te stimuleren wordt de bonus groter naarmate de sprong groter wordt (exponentieel): € 700 bij 2-label stappen, € 1500 bij 3-labelstappen en € 2.500 bij 4-labelstappen. Door deze subsidie worden de terugverdientijden van energiebesparende maatregelen die nodig zijn om een grote labelstap te maken korter.
- Vanaf 2020 verplichting bij koper om de woning minimaal op niveau label C te brengen, gekoppeld aan overdrachtsmoment (oftewel: uitfaseren label D).

In totaal zijn er 2,2 miljoen koopwoningen die op dit moment niet voldoen aan de toekomstige norm van label C of beter.

3 Effecten op woonlasten

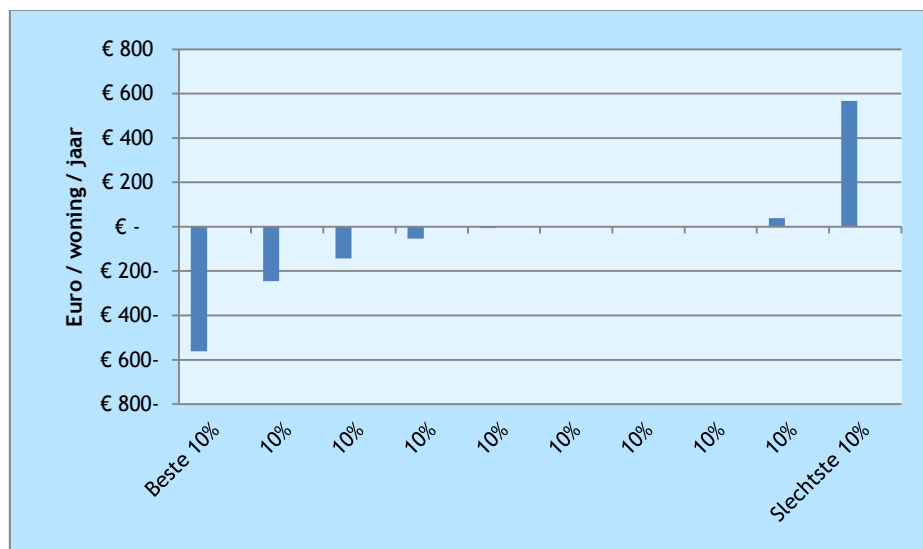
Op dit moment betalen huishoudens gemiddeld 1.500 m³ gas en 3.300 kWh elektriciteit per jaar². Het verschil per woning is echter groot. Enerzijds veroorzaakt door de energetische kwaliteit, anderzijds door de samenstelling van het huishouden en door verschillen in energieverbruiksgedrag. In nieuwbouwwoningen is het gasverbruik lager en het elektriciteitsverbruik hoger dan het gemiddelde.

Als in bestaande woningen besparingsmaatregelen worden getroffen (labelsprongen worden gemaakt) dan zijn zowel de investeringskosten als de besparingen ten opzichte van het huidige gebruik bepalend voor de rentabiliteit. De verschillen komen tot uitdrukking in de effecten op de woonlasten bij het uitfaseren tot een bepaald labelniveau. In Figuur 2 wordt die verdeling getoond als gevolg van het uitfaseren tot en met label D; een negatief getal in de figuur betekent een verlaging van de woonlasten. Gemiddeld heeft het uitfaseren tot en met label D een positief effect op de woonlasten. De groep huishoudens helemaal rechts in de figuur betreft huishoudens die een dermate laag jaarlijks energiegebruik hebben dat de investering niet wordt terugverdiend.

² Bron: Energietrends 2012; ECN, Energie-Nederland, Netbeheer Nederland



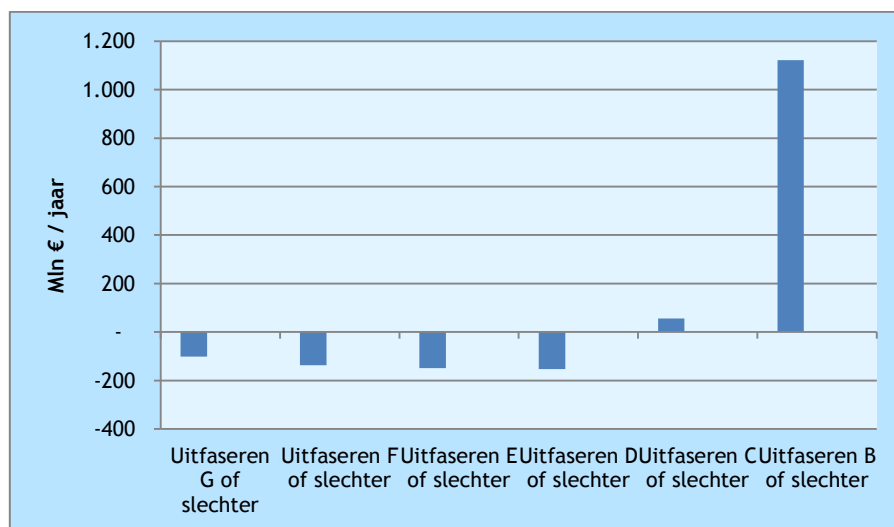
Figuur 2 Spreiding van effect op de woonlasten uitfasering label D en slechter



Uit de berekeningen blijkt dat een dergelijke groep ook al aanwezig is bij de categorie 'uitfaseren label G', zie Figuur 4.

De berekeningen zijn exclusief subsidies, inclusief BTW en energietarieven 2010 inclusief energiebelasting. Een subsidie van € 1.500 als 3 labelstappen wordt gemaakt, betekent een jaarlijkse verbetering van de woonlasten van circa € 150.

Figuur 3 Gemiddeld woonlasteneffect bij uitfasering van labelniveaus



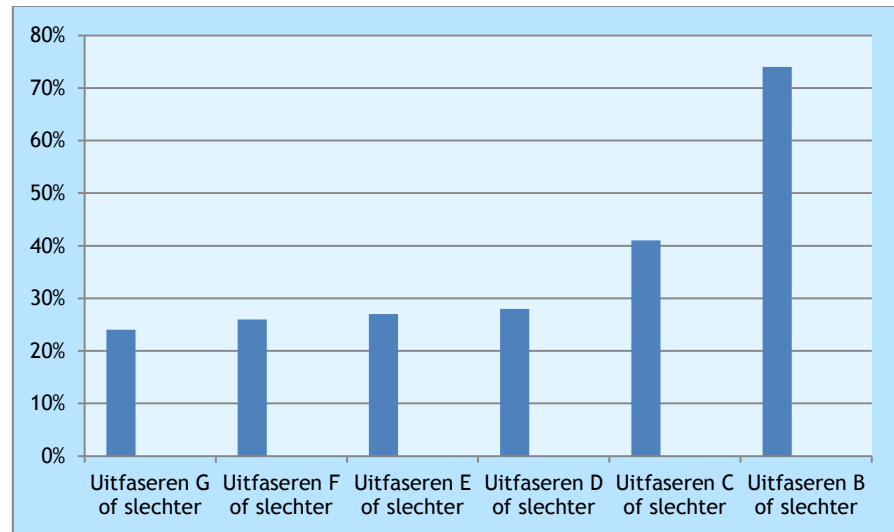
een negatieve waarde in de grafiek betekent een verlaging van de woonlasten

In Figuur 3 is af te lezen dat de gemiddelde woonlasten dalen bij het uitfaseren van labelniveaus tot het niveau van label D of slechter. Uitfaseren van label C en slechter leidt tot hogere woonlasten bij koopwoningen.

In Figuur 4 is zichtbaar dat bij het uitfaseren van een bepaald labelniveau er steeds een groep is die er niet op vooruit gaat, zelfs bij uitfaseren van label G. Tot en met uitfaseren label D is het minder dan 28%, bij uitfaseren label C neemt het toe tot boven de 40%. In Figuur 2 is te zien dat de

woonlastenverslechtering voor 'uitfaseren label D' groot is bij 10% van de woningeigenaren en marginaal bij de overige 18%.

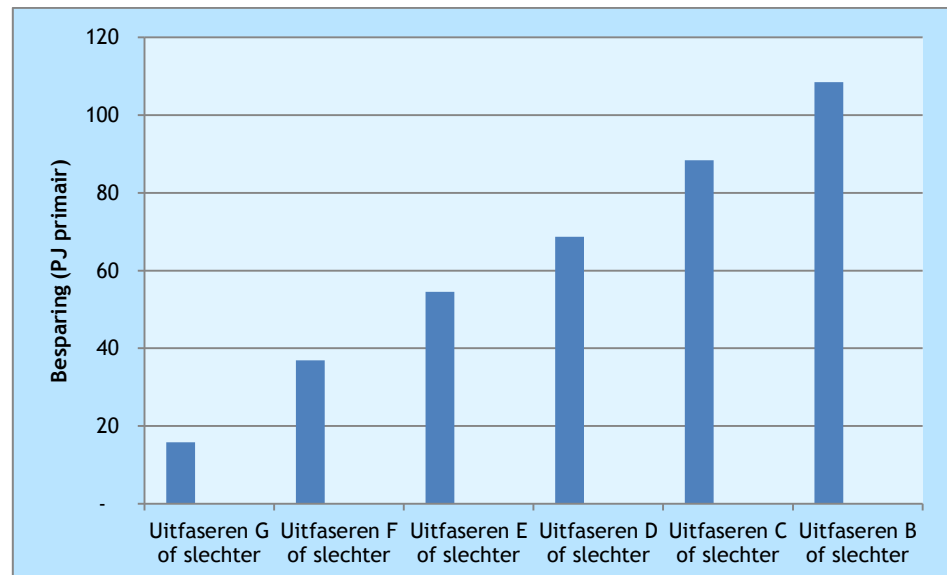
Figuur 4 Percentage huishoudens met woonlastenverslechtering



Het technische besparingspotentieel in bestaande koopwoningen is 108 PJp, waarvan 69 PJp voor de bewoners kostenoptimaal (en rendabel) te realiseren is (kostenoptimaal is hier het pakket wat leidt tot de laagste woonlasten voor de bewoner).

Het besparingspotentieel van het uitfaseren van labelniveaus neemt toe naarmate de lat van uit te faseren labels hoger wordt gelegd. In Figuur 5 is het energiebesparingspotentieel per uitgefaseerd labelniveau weergegeven.

Figuur 5 Energiebesparingseffecten in PJp/jr per uitgefaseerd labelniveau



In Tabel 1 staan voor de doelgroep koopwoningen de woonlasteneffecten gegeven, de energiebesparingseffecten en het percentage huishoudens waarvoor de maatregel niet rendabel is. Een negatieve waarde bij woonlasteneffect betekent een woonlastendaling.

Tabel 1 Kosten en besparingen van uitfaseren label D en slechter (koopwoningen)

	Aantallen woningen totaal	% koop	Investering uitfaseren labelniveau (mln Euro)	Besparing (PJp/jr)	Woonlasteneffect (mln Euro/jr)	% huishoudens onrendabel
Label A	183.303	78%				
Label B	849.027	72%				
Label C	1.425.885	60%	28.413	88	+56	41%
Label D	1.113.095	56%	18.442	69	-153	28%
Label E	916.579	56%	14.129	55	-149	27%
Label F	1.137.342	56%	8.843	37	-137	26%
Label G	1.006.136	48%	3.097	16	-101	24%

De gemiddelde investering bij het uitfaseren tot en met label D voor deze doelgroep bedraagt € 8.186 per woning. De investering varieert tussen € 248 per woning als gemiddelde voor de 10% woningen waar de maatregelen het goedkoopst zijn, tot € 24.487 per woning voor die 10% van de woningen waar de maatregelen het duurst zijn, dit betreft een uitzonderingscategorie, net zoals de genoemde € 248. Voor de overige categorieën varieert de investering tussen de € 2.749 en € 9.562 per woning.

Een subsidie van € 1.500 als 3 labelsprongen worden gemaakt zorgt voor een sterke verbetering van de rentabiliteit, gemiddeld een besparing op de kosten van circa 20%. Maar zoals eerder gemeld zegt het gemiddelde onvoldoende over individuele gevallen. De 10% woningeigenaren met woonlastenverslechtering van gemiddeld € 570 per jaar (Figuur 2) kan hiermee circa € 150 tot € 250 per jaar tegemoet worden gekomen.

Een mogelijkheid om dit probleem te ondervangen is om de mogelijkheid te scheppen onder de verplichting uit te komen als (met behulp van een EPA-adviseur) aangetoond kan worden dat label C voor de betreffende woning sterk onrendabel is.

4 Energiebesparingseffect

Als alle woningen (koop, huur) op energiekwaliteit label C of beter worden gebracht zal de besparing ongeveer 127 PJp bedragen, oftewel 6,9 Mton CO₂. Dit wordt echter niet bereikt in 2020. Dit is een eindsituatie.

Koopwoningen vormen hiervan 54% met een totale besparing van circa 69 PJp oftewel 3,7 Mton CO₂.

De verwachting is dat met het genoemde pakket in een periode van 7 jaar ongeveer 25% hiervan kan worden gerealiseerd.

5 Effect op woningwaarde

Door het feit dat de woningen op een hogere energiekwaliteit worden gebracht neemt het wooncomfort meestal sterk toe. De temperatuurverdeling in de woning is gelijkmatiger wat hoog wordt gewaardeerd. Hierdoor neemt meestal ook het gebruiksoppervlak toe, vooral in de wintermaanden. Voor een deel leidt dit tot een reboundeffect: een deel van de besparing gaat verloren.

Uit onderzoek van Brounen en Kok³ blijkt dat er een lichte correlatie is tussen de woningwaarde en de energetische kwaliteit van de woning, ook al wordt het energielabel in de huidige praktijk nog weinig gebruikt. De waarde van goed geïsoleerde woningen is iets hoger dan van vergelijkbare woningen met minder isolatie.

Een lastige groep is de groep woningeigenaren binnen een Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze groep is sterk afhankelijk van instemming en medewerking van hun collega-eigenaren. Niet alle VvE's functioneren zodanig dat een rationele kosten-baten analyse kan worden gemaakt. Het verdient daarom aanbeveling om VvE's van de verplichting na 2020 uit te sluiten vanwege uitvoeringsperikelen. Dat hoeft niet te gelden voor het stimuleringspakket (financiering en subsidie).

Het totaal aantal woningen in Nederland dat onder een VvE valt bedraagt naar schatting 645.000. Het totaal aantal VvE's bedraagt naar schatting 121.000⁴.

6 Effect op werkgelegenheid

Samen met SEO heeft CE Delft begin 2013 een studie uitgevoerd die zich richt op energiebesparing in de gebouwde omgeving, zowel de particuliere woningen als sociale verhuur⁵. Energiebesparing vraagt investeringen in isolatiemaatregelen en installatietechnische maatregelen in woningen. Maar de effecten van die investeringen zijn voelbaar in de hele economie, bijvoorbeeld omdat sectoren toeleveranciers zijn van de bouw. Tal van andere sectoren krijgen hierdoor impulsen die variëren van enkele tientallen tot honderden miljoenen euro's. Extra investeringen van € 2,5 miljard per jaar zorgen via deze indirecte effecten uiteindelijk voor een omzetimpuls van € 3,8 miljard per jaar aan de Nederlandse economie.

De conclusie van dit rapport is dat de investering in extra energiebesparing in de gebouwde omgeving een fors aantal extra banen oplevert. Afhankelijk van het scenario resulteren investeringen in energiebesparing in de gebouwde omgeving in een bruto werkgelegenheid van opgeteld 200 tot 350 duizend arbeidsjaren in de periode 2013-2020. Dit zijn de werkgelegenheidseffecten voor de hele economie vergeleken met het referentiescenario waarin het tempo van de energiebesparing uitkomt op minder dan 2% per jaar. De bouw profiteert het meest van het investeringsprogramma. Dit is van groot belang gelet op de oplopende werkloosheid in de bouw, die momenteel ongeveer 40.000 werkzoekenden bedraagt. De netto werkgelegenheid in diezelfde periode is in totaal 67 tot 110 duizend arbeidsjaren. Er is immers sprake van verdringing, ook tijdens laagconjunctuur.

7 Conclusies

Door een pakket van verleiding (subsidie en financiering) en verplichting op termijn (na 2020) kan zowel bespaard worden op de woonlasten van eigenaren als op het gebruik van fossiele brandstoffen als alle woninglabels D en slechter worden uitgefaseerd (rendabel tot 69 PJp oftewel 3,9 Mton CO₂ per jaar). Dit is rendabel voor de gemiddelde koopwoning. Altijd zal een deel van de woningen niet rendabel op label C of beter kunnen worden gebracht. Door de subsidie kan dit aantal kleiner worden gemaakt, maar zal nooit geheel verdwijnen.

³ Bron: <http://www.maastrichtuniversity.nl/web/Main1/SiteWide/SiteWide3/HuisMetGroenEnergielabelMeerWaard1.htm>

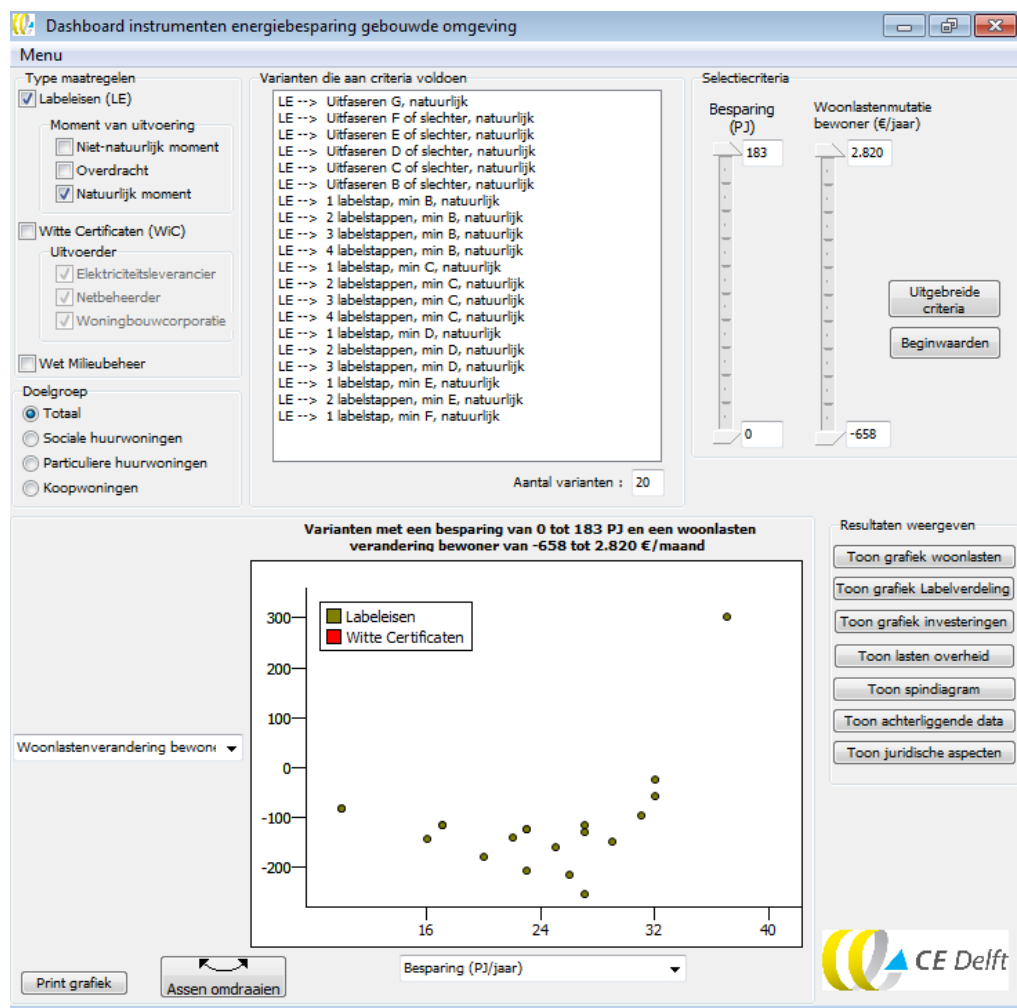
⁴ Bron: <http://www.nederlandvve.nl/informatie/vve-trivia/>

⁵ Bron: Bouwen en banen, SEO en CE Delft, 2012



BIJLAGE: Dashboardmodel

De rekenresultaten van alle maatregelen waaruit in deze notitie wordt geciteerd zijn opgenomen in een 'dashboard', waarmee gericht maatregelen kunnen worden geselecteerd op basis van effect-schuifbalken. Een schermafdruk van het dashboardmodel is hieronder opgenomen. Het model is door CE Delft ontwikkeld in samenwerking met ECN.

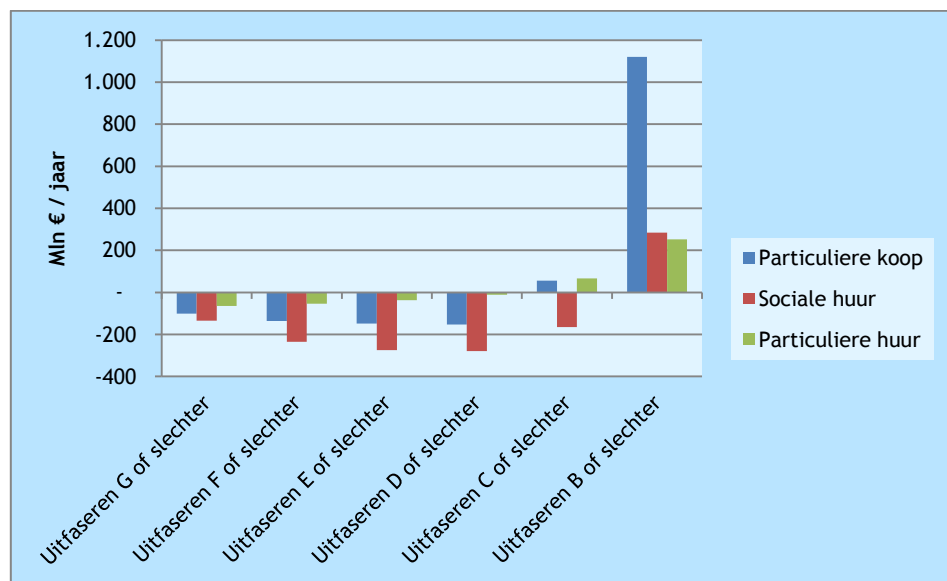


Figuren waarin alle eigendomscategorieën zijn opgenomen.

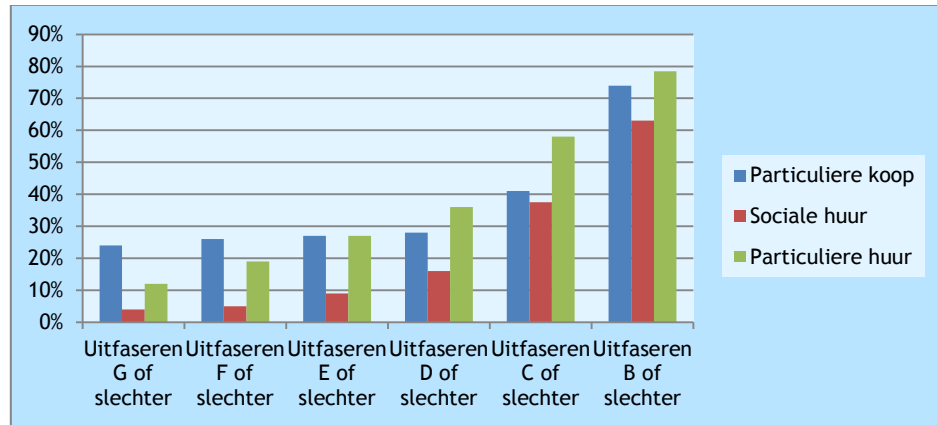
Figuur 6 Spreiding van effect op de woonlasten uitfasering label D en slechter



Figuur 7 Gemiddeld woonlasteneffect bij uitfasering van labelniveaus



Figuur 8 Percentage huishoudens met woonlastenverslechtering



Figuur 9 Energiebesparingseffecten in PJp/jr per uitgefaseerd labelniveau

