



## Rekenkamer Amsterdam

Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

Gemeente Amsterdam  
t.a.v. de gemeenteraad  
Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

datum	4 december 2014
ons kenmerk	RA_14_212
behandeld door	J. Kooij
onderwerp	Indicatief overzicht effect labelstap op energierekening en huur
bijlage	1

Geachte leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van de technische sessie over ons rapport *Amsterdams klimaatbeleid: de effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen* is ons verzocht inzichtelijk te maken wat het effect van een labelstap is op de hoogte van de energierekening en de hoogte van de huur. In de bijlage bij deze brief treft u dit overzicht aan. Uit dit overzicht blijkt dat de maximaal toegestane huurverhoging aanzienlijk hoger uitvalt dan het positieve effect van een labelstap op de energierekening. Daarbij past wel de opmerking dat dit beeld dat uit het overzicht ontstaat uitsluitend een indicatief beeld is van het effect van een labelstap op energierekening en huur. Om verschillende redenen kan het werkelijke effect van een labelstap op de energierekening, de huur en het besteedbaar inkomen van huurders gunstiger uitvallen. Dit heeft onder meer te maken met de nauwkeurigheid van de beschikbare data over de hoogte van de energierekening en de complexe regels en mechanismen die een rol spelen bij de totstandkoming van de daadwerkelijke huur en eventuele huurtoeslag.

Met vriendelijke groet,

dr. J.A. de Ridder  
directeur Rekenkamer Metropool Amsterdam

## Bijlage: Indicatief overzicht effect labelstap op energierekening en huur

In de onderstaande overzichten geven wij een indicatief overzicht van het effect van een labelstap op de energierekening en de huur. Voor dit overzicht is gebruik gemaakt van de maximale huurprijsgrenzen voor zelfstandige sociale huurwoningen zoals die geldig waren per 1 juli 2014.<sup>1</sup> We hebben alleen gekeken naar de huurstijgingen voor sociale huurwoningen. Boven de liberalisatiegrens zijn er geen regels meer voor de maximaal toegestane huur waardoor er voor deze woningen geen relatie valt te leggen tussen energielabel en huur.

In tabel 1 geven wij een indicatief overzicht per labelstap van de toename in huurpunten voor een woning, de maximaal toegestane huurverhoging, het effect op de energierekening en het saldo van de maximaal toegestane huurverhoging en het effect op de energierekening. In deze tabel zijn de energielabels A+ en A++ buiten beschouwing gebleven omdat deze in Amsterdam (nog) erg weinig voorkomen en in ons onderzoek ook geen informatie over de hoogte van de energierekening voor deze woningen is verzameld. De waarden in tabel 1 zijn berekend op jaarbasis.<sup>2</sup>

Tabel 1: Relatie energielabel met gemiddeld toegestane huurverhoging en energierekening (jaarbasis)

Labelstap	Toename in huurpunten per labelstap <sup>3</sup>	Gemiddeld maximaal toegestane huurverhoging per labelstap (€)	Stijging (+) of daling (-) van energierekening per labelstap (€)	Saldo huurverhoging en effect energierekening per labelstap (€)
B naar A	4	239	-13	226
C naar B	10	598	-216	382
D naar C	8	478	-22	456
E naar D	6	359	10	369
F naar E	4	239	17	256
G naar F	4	239	-134	105

In tabel 2 op de volgende pagina geven wij een overzicht van het effect op het saldo van de energierekening en de huurlasten per labelsprong (een labelsprong bestaat uit één of meer labelstappen). De rechterkolom van tabel 1 (die het effect van 1 labelstap weergeeft) is terug te vinden in de diagonaal van tabel 2.

<sup>1</sup> Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, *Circulaire Huurprijsbeleid voor de periode 1 juli 2014 tot en met 30 juni 2015*, d.d. 22 januari 2014

<sup>2</sup> Omdat de mogelijke huurverhoging mede afhankelijk is van de uitgangssituatie (uitgedrukt in huurpunten) van een woning, is er in feite sprake van een bandbreedte voor de maximaal toegestane huurverhoging. Voor de leesbaarheid van deze tabel hebben wij het rekenkundig gemiddelde van de onder en bovengrens van de maximaal toegestane huurverhoging gepresenteerd. Een extra huurpunt kan voor een woning waarvan de uitgangssituatie (uitgedrukt in huurpunten) 40 punten was, leiden tot een maximale huurverhoging van € 4,82. Bij een woning waarvan de uitgangssituatie 250 punten bedroeg, kan de huur per extra huurpunt maximaal toenemen met € 5,14. Voor onze berekening zijn wij uitgegaan van het rekenkundig gemiddelde van deze ondergrens en bovengrens: € 4,98 per extra huurpunt.

<sup>3</sup> <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning/puntensysteem-en-energielabel>

Tabel 2: Effect per labelsprong op saldo van energierekening en huurverhoging op jaarbasis (€)

Van oud label	G	105	361	730	1.186	1.567	1.793
	F		256	625	1.081	1.462	1.688
	E			369	825	1.206	1.432
	D				456	838	1.064
	C					382	608
	B						226
		F	E	D	C	B	A
		Naar nieuw label					

Bij beide tabellen benadrukken wij dat het hier indicatieve overzichten betreft. Het werkelijke effect op de energierekening en de huurlasten kan om verschillende redenen afwijken. Hierna wordt een aantal van deze redenen opgesomd:

- Nauwkeurigheid informatie over hoogte energierekening per labelstap. Deze informatie is ontleend aan de hand van antwoorden van 667 respondenten. Dit is een voldoende groot aantal om trends te identificeren, maar onvoldoende om harde uitspraken te doen over de exacte hoogte van de energierekening per energielabel en het effect van een labelstap hierop.
- Verschil zittende huurder en nieuwe huurder. Voor zittende huurders en nieuwe huurders gelden verschillende regels voor het vaststellen van de nieuwe huur. De maximaal toegestane huurverhoging waarmee in deze overzichten is gerekend is alleen van toepassing op nieuwe huurders. Voor zittende huurders is de maximale huurverhoging afhankelijk van de landelijke regels en afspraken over maximale jaarlijkse huurverhogingen en eventuele andere afspraken.
- Beleid woningcorporaties bij huurverhogingen. In deze overzichten is gerekend met de maximaal toegestane huurverhoging. Het is aan de verhuurder om te bepalen in hoeverre dit toegestane maximum daadwerkelijk in rekening wordt gebracht.
- Effect op besteedbaar inkomen. De overzichten in tabellen 1 en 2 geven een overzicht van het effect van een labelstap (of labelsprong) op het saldo van de energierekening en huurverhoging. Het effect op het besteedbaar inkomen van een huurder kan anders uitvallen vanwege bijvoorbeeld verhoging van de huurtoeslag.