

# Passend toewijzen en energielabels

Onderzoek door Aedes, Woonbond en BZK

## 1. Samenvatting

In dit onderzoek is gekeken naar de mogelijkheden om bij passend toewijzen te differentiëren naar energielabel: het idee is dat een hogere huurprijs mag worden gevraagd bij passend toewijzen voor een woning met een beter energielabel, en juist een lagere huurprijs bij een slecht energielabel. Het differentiëren van passend toewijzen naar energielabels heeft als doel de betaalbaarheid van woonlasten (huur + energielasten) te verbeteren en de prijs/kwaliteit verhouding van woningen met een goed energielabel te verhogen en daarmee de financiële positie van corporaties te verbeteren.

Uit dit onderzoek blijkt dat de gemiddelde woonlasten voor zowel bestaande als recent gemuteerde corporatiewoningen met een slecht energielabel lager zijn dan die voor woningen met een goed energielabel. Woningen met een slecht energielabel hebben weliswaar hogere energielasten, maar de kale huurprijs ligt al lager waardoor de totale woonlasten in verhouding lager uitvallen. Dit pleit juist tegen het mogelijk maken van hogere huurprijzen voor woningen met een goed energielabel. Er is echter wel een spreiding rond deze gemiddelden en er zijn dus huishoudens in slecht geïsoleerde woning met zeer hoge woonlasten als gevolg van de hoge energiekosten. De spreiding rond deze gemiddelden wordt deels bepaald door bewonersgedrag.

Verder volgt uit dit onderzoek dat de prijs-kwaliteitverhouding (WWS-maximumhuurprijs versus feitelijke huurprijs) van recent gemuteerde woningen met een goed energielabel slechts gering lager is dan die van woningen met een slecht energielabel. Ook hieruit blijkt niet dat er noodzaak is voor het differentiëren van passend toewijzen. Overigens heeft slechts 9% van de recent gemuteerde corporatiewoningen een E, F of G-label. Het is de vraag of het differentiëren van de huurgrenzen naar energielabel doelmatig is wanneer het aantal muterende woningen met een slecht label zo laag is. Daarnaast hebben woningcorporaties 5% vrije ruimte die op dit moment niet volledig gebruikt wordt. Deze kan ook gebruikt worden voor het verhuren van woningen met een goed energielabel.

Verder neemt met deze maatregel de complexiteit toe en de begrijpelijkheid voor huurders af. De differentiatie zou van toepassing zijn op het moment van toewijzing waardoor het onvermijdelijk is dat de mate van differentiatie door veranderende energieprijzen niet meer representatief is voor de feitelijke energielasten. Dit kan leiden tot onbegrip en mogelijk tot bezwaren van zittende huurders. De maatregel houdt dus beperkt verband met de feitelijke energielasten en is daardoor beperkt gericht.

Tot slot, de maatregel heeft financiële consequenties voor zowel woningcorporaties als het Rijk. Verduurzaming en het verdwijnen van de slechtere energielabels zal op termijn leiden tot een grotere huursom en dus meer huurtoeslaguitgaven. Zonder extra financiële middelen zou dit gedekt moeten worden binnen de huurtoeslag, wat weer ten koste gaat van de betaalbaarheid.

## 2. Aanleiding en doelstelling

In de Nationale Prestatieafspraken<sup>1</sup> is overeengekomen dat BZK, Aedes en de Woonbond gezamenlijk de wenselijkheid onderzoeken om passend toewijzen te differentiëren naar energielabel. Met dit onderzoek wordt ook invulling gegeven aan de motie van leden Grinwis en Boulakjar<sup>2</sup> die de regering verzoekt te onderzoeken hoe woonlasten kunnen worden meegenomen bij passend toewijzen.

Passend toewijzen verplicht corporaties om aan tenminste 95 procent van de woningzoekende huurders, met een inkomen tot de inkomensgrens van passend toewijzen en die een woning betrekken waarvoor huurtoeslag kan worden gekregen, een woning te verhuren met een huurprijs die niet hoger is dan de voor dat huishouden geldende aftoppingsgrens.

Met deze analyse is onderzocht of het wenselijk is om met passend toewijzen niet alleen te kijken naar de kale huurprijs maar ook naar de energielasten. Dit zou kunnen door de huurgrenzen van passend toewijzen te differentiëren naar energielabel. Deze systematiek wordt in paragraaf 4 in meer detail besproken. Een differentiatie van de passend toewijzen huurgrenzen naar energielabel is in theorie wenselijk om twee redenen:

### 1) Verbetering van de betaalbaarheid voor huishoudens

De energielasten hebben effect op de betaalbaarheid van de woonlasten en daarmee de passendheid van een woning. Het volgende voorbeeld illustreert dit. Woning 1 met een kale huur van €645, energielabel G en een energierekening van €250 (totale woonlasten €895) is passend. Woning 2 met een huur van €700, energielabel A en een energierekening van €150 (totale woonlasten €850) is vanwege de kale huurprijs niet passend. Dit betekent dat een huishouden dat passend is toegewezen in woning 1 duurder uit is dan wanneer het de niet-passende woning 2 had gehuurd. Dus, door de energielasten mee te nemen in het passend toewijzen kan de betaalbaarheid voor huurders verbeteren.

### 2) Verbetering van de financiële positie van corporaties

De maatregel biedt corporaties de mogelijkheid om investeringen in verduurzaming door te berekenen in de huurprijs. Dit kan zonder dat het effect heeft op de betaalbaarheid van de woning, omdat de huurder profiteert van een lagere energierekening. Op het moment zijn er situaties waarin een woning wordt verduurzaamd (zonnepanelen, warmtepomp), de huur wordt verhoogd van net onder naar net boven de aftoppingsgrens, maar waarbij bij mutatie de huur weer moet worden verlaagd naar (onder) de aftoppingsgrens. Hierdoor is de prijs-kwaliteitverhouding van woningen met een goed energielabel fors lager dan die van woningen met een slecht energielabel.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551

<sup>2</sup> Kamerstukken II, 2022-2023, 32813, nr. 1098

### 3. Probleemanalyse

#### *Energielasten en kale huur uitgesplitst naar energielabel*

De onderstaande tabel 1 toont de gemiddelde woonlasten (energie en kale huur) van huishoudens in een corporatiewoning uitgesplitst naar het energielabel van de woning. De cijfers laten zien dat huishoudens in een woning met een slecht energielabel doorgaans hogere energielasten hebben. Daartegenover staat dat de kale huur gemiddeld ook lager is waardoor de totale woonlasten van huishoudens in woningen met een slecht label lager zijn dan die van huishoudens in een woning met een goed energielabel. Dit geldt ook voor recent gemuteerde woningen (< 2 jaar), zie tabel 4 in bijlage I.

Er is gerekend met een gasprijs van €1,45/m<sup>3</sup> en een elektriciteitsprijs van €0,40/kWh<sup>3</sup>. Bij lagere energieprijzen en gelijkblijvend gebruik zullen de gemiddelde extra energielasten van slecht geïsoleerde woningen ten opzichte van goed geïsoleerde woningen lager zijn. Bij hogere energieprijzen zal het verschil in energielasten tussen goed en slecht geïsoleerde woningen toenemen. Echter, stijgende energieprijzen leiden ook tot gedragseffecten, lager verbruik.

Corporatiewoningen met een slecht energielabel worden doorgaans voor een lagere prijs verhuurd. Tegelijkertijd bestaat er een negatief verband tussen het energielabel van een woning en de energielasten van de bewoners: de gemiddelde energielasten zijn lager naarmate het energielabel beter is. Toch weegt de energiebesparing niet op tegen de hogere huurprijs wat betekent dat de woonlasten (kale huur + energielasten) toenemen met het energielabel.

*Conclusie: De woonlasten in woningen met een goed energielabel zijn gemiddeld genomen hoger dan die in woningen met een slecht energielabel. Dit pleit juist tegen het mogelijk maken van hogere huurprijzen voor energiezuinige woningen.*

*Tabel 1. Gemiddelde energielasten en huurprijs van huishoudens in een corporatiewoning met een individuele warmtevoorziening uitgesplitst naar energielabel. Circa 1,9 miljoen huishoudens. (Bron: WoON2021).*

	Gas/mnd	Elektra/mnd	Energie	Kale huur	Woonlasten	Energie t.o.v. gemiddelde	Huur t.o.v. gemiddelde	Woonlasten t.o.v. gemiddelde
A	€ 91	€ 67	€ 158	€ 615	€ 773	€ -25	€ 75	€ 50
B	€ 97	€ 65	€ 162	€ 583	€ 745	€ -20	€ 43	€ 23
C	€ 109	€ 67	€ 175	€ 566	€ 741	€ -7	€ 26	€ 19
D	€ 115	€ 68	€ 184	€ 538	€ 721	€ 1	€ -2	€ -1
E	€ 127	€ 72	€ 199	€ 515	€ 714	€ 16	€ -24	€ -8
F	€ 130	€ 74	€ 204	€ 496	€ 700	€ 21	€ -44	€ -23
G	€ 129	€ 67	€ 196	€ 466	€ 662	€ 14	€ -74	€ -60

#### *Kale huur ten opzichte van WWS-maximumhuur uitgesplitst naar energielabel*

De regels van passend toewijzen maken geen onderscheid in woningkenmerken zoals het energielabel, zo kan er uniformiteit ontstaan die geen recht doet aan het verschil in de kwaliteit van de woningen die passend worden toegewezen. Hierdoor kan het voorkomen dat woningen met een slecht label voor dezelfde prijs worden toegewezen als woningen met een goed label terwijl de woonlasten (inclusief energielasten) sterk verschillen. Daarnaast kan het ook voorkomen dat door passend toewijzen een

<sup>3</sup> Prijsplafond energieprijzen 2023. Zie bijlage I voor toelichting.

verduurzaamde woning bij bewonerswissel terugvalt in huurprijs waardoor de huurstijging door verduurzaming tenietgedaan wordt.

Doorgaans is de huurprijs van corporatiewoningen lager dan de WWS-maximumhuur. Woningen met een goed energielabel worden doorgaans verhuurd voor 70% van de WWS-maximumhuur, dit percentage loopt op tot 75% voor woningen met een slecht energielabel. Echter, is het mogelijk dat het energielabel wijzigt gedurende een lopende huurovereenkomst waardoor dit niet altijd zichtbaar is in de huurprijs. Tabel 2 laat zien dat de gemiddelde huurprijs van recent gemuteerde woningen t.o.v. de WWS-maximumhuur weinig verschilt per energielabel, dit geldt ook voor het nieuwe WWS-puntenstelsel.

Slechts 9% van de recent gemuteerde woningen heeft een E, F of G-label. Deze aantallen zijn dusdanig laag dat een analyse voor deze labels niet betrouwbaar is en daarom zijn deze woningen niet opgenomen in de onderstaande tabel. Het is de vraag of differentiëren van passend toewijzen überhaupt nuttig is wanneer het aantal muterende woningen met een slecht label zo laag is. Zeker wanneer men ervan uitgaat dat met de aanhoudende verduurzaming van woningen het aantal E,F en G-label woningen de komende jaren snel zal afnemen.<sup>4</sup>

*Conclusie: Het energielabel heeft beperkt effect op verhouding huurprijs t.o.v. de WWS-maximumhuur. Daarnaast is het aantal recent gemuteerde woningen met een slecht label erg laag wat de vraag oproept of het differentiëren van passend toewijzen nuttig is.*

*Tabel 2. Kale huur en WWS-maximumhuur (oud en nieuw) uitgesplitst naar energielabel. Alle corporatiewoningen met een individuele warmtevoorziening en recent gemuteerd. (Bron WoON2021).*

	Kale huur	WWS-punten	WWS-huur	Huur t.o.v. maxhuur	WWS-punten (nieuw)	WWS-huur (nieuw)	Huur t.o.v. maxhuur (nieuw)
A	€ 619,58	160	€ 836,62	74%	166	€ 882,60	70%
B	€ 595,61	151	€ 791,23	75%	154	€ 816,43	73%
C	€ 552,58	139	€ 724,53	76%	141	€ 745,79	74%
D	€ 508,22	127	€ 656,28	77%	129	€ 676,62	75%

*Terugval van de verhoogde huurprijs na verduurzaming naar de aftoppingsgrens bij mutatie van woning*

Met behulp van corporatiegegevens wordt onderzocht hoe vaak het voorkomt dat een woning, waarvan na verduurzaming de huur is verhoogd tot boven de aftoppingsgrens, terugvalt onder de aftoppingsgrens bij mutatie.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551.

#### **4. Technische uitwerking en budgettaire kosten**

De energielasten kunnen worden meegenomen in de systematiek van passend toewijzen door de huurgrenzen van passend toewijzen te differentiëren naar energielabel. Deze paragraaf beschrijft enkele aspecten die hierbij komen kijken.

##### *Op- en afslag op aftoppingsgrenzen*

Passend toewijzen is geregeld in de Woningwet (en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting), maar de huurgrenzen voor passend toewijzen verwijzen naar de aftoppingsgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag. Het differentiëren van de aftoppingsgrenzen in de Wet op de huurtoeslag heeft niet alleen effect op passend toewijzen, maar ook op de huurtoeslagberekening. Het is de vraag op welke termijn Toeslagen deze systeemwijziging kan doorvoeren. Een alternatief is om in de Woningwet een op- en afslag op aftoppingsgrenzen op te nemen. Woningen met een goed energielabel krijgen een opslag op de aftoppingsgrens wat betekent dat verhuurders deze woningen passend kunnen toewijzen voor een hogere huurprijs. Woningen met een slecht energielabel krijgen een afslag. Een op- en afslag per label (A++++ t/m G) is gericht maar ook complex. Het is ook mogelijk om de labels te groeperen; dit is minder gericht maar ook minder complex en daarmee makkelijker in de uitvoering. Deze tweede methode heeft geen doorwerking op de huurtoeslagberekening maar kan wel tot vragen leiden wanneer huurders een passende woning krijgen toegewezen boven de aftoppingsgrens en daardoor voor het huurdeel boven de aftoppingsgrens maximaal 40% huurtoeslag krijgen.

##### *Hoogte van de op- en afslag bij toewijzing*

De probleemanalyse toont aan dat er een positief verband lijkt te bestaan tussen het energielabel en de energielasten. Echter, het is lastig om te bepalen in welke mate een verbetering van het energielabel leidt tot een besparing op de energierekening. Eerdere onderzoeken laten zien dat er verschillende methodes zijn om de hoogte differentiatie te bepalen. Bijvoorbeeld aan de hand van het daadwerkelijke verbruik van huishoudens of de theoretische besparing bij verbetering van het energielabel. Het is wenselijk dat de op- en afslag een representatieve weergave zijn van de besparing op de energielasten als gevolg van het energielabel. Dit is echter niet mogelijk omdat de energieprijzen erg volatiel zijn en dus sterk kunnen wijzigen ten opzichte van het moment van toewijzen (zie volgend kopje). Het is voor de hand liggend om de op- en afslag jaarlijks bij te stellen op basis van de actuele energieprijzen (op een voortschrijdend gemiddelde om volatilititeit te beperken), gelijktijdig met de aftoppingsgrenzen. Ook hier is een afweging te maken tussen gerichtheid en uitvoerbaarheid.

##### *Herijking op- en afslag van reeds toegewezen woningen*

De op- en afslag zijn van toepassing op het moment van toewijzing. Hierdoor kan het voorkomen dat door veranderende energieprijzen de op- en afslag niet meer representatief zijn voor de energielasten. Dit kan leiden tot onbegrip bij huurders. Bij een daling van de energieprijzen zal de opslag voor een woning met een goed energielabel hoger zijn dan de daadwerkelijke energiebesparing. Bij een stijging van de energieprijzen zal de afslag voor een woning met een slecht energielabel niet in verhouding staan tot de energielasten. Deze systematiek is dus niet gericht omdat de op- en afslag op de huurprijs van zittende huurders niet aansluit bij de actuele energielasten. In theorie is het mogelijk om de op- en afslag van zittende huurders bij te stellen op basis van de actuele energieprijzen. Echter, dit is fundamenteel anders dan passend toewijzen en daarom niet onderdeel van dit onderzoek.

### *Afhandeling bezwaren*

Huishoudens kunnen bezwaar maken tegen de vaststelling van het energielabel omdat zij het direct terugzien in de huurprijs. Het afhandelen van deze bezwaren kan mogelijk mee in de bestaande werkwijze van de Huurcommissie.

### *Handhaving*

Er moet controle plaatsvinden op het toewijzen op basis van energielabel. Hiervoor moet het accountantsprotocol worden uitgebreid.

### *Samenloop energiecompensatie*

Het kabinet heeft het afgelopen jaar enkele incidentele koopkrachtmaatregelen genomen o.a. ter compensatie van de gestegen energieprijzen. Het is niet onwaarschijnlijk dat dit in de toekomst vaker en mogelijk structureel gaat gebeuren. Het moet voorkomen worden dat huishoudens op verschillende manieren voor hetzelfde gecompenseerd worden. Daarnaast is het de vraag of passend toewijzen de juiste manier is om de betaalbaarheid van energielasten te verbeteren.

### *Huurtoeslaguitgaven en andere kosten*

Deze maatregel leidt tot meer huurtoeslaguitgaven, zeker op de lange termijn wanneer het aantal woningen met een goed energielabel toeneemt. Het heeft een prijsopdrijvend effect. De betaalbaarheid van wonen zal juist verslechteren wanneer er geen extra middelen beschikbaar komen en de doorwerking van deze maatregel op de huurtoeslag binnen het instrument gedekt moeten worden.

## Bijlage I Technische toelichting en tabellen

In deze analyse zijn woningen met een onwaarschijnlijk laag energieverbruik buiten beschouwing gelaten. Vermoedelijk zijn dit registratiefouten of woningen die gedeeltelijk bewoond zijn geweest. Het betreft een beperkt aantal woningen.

Het energieverbruik per jaar is afhankelijk van de temperaturen gedurende het jaar. In deze analyse is het energieverbruik niet gecorrigeerd naar een gemiddeld jaar. Het WoON2021 bevat gegevens uit het jaar 2020. In dat jaar was er sprake van lockdown vanwege de coronacrisis. Hierdoor waren mensen meer thuis waardoor de verwarming meer (en op een gemiddeld hogere temperatuur) heeft aangestaan. Door het hogere energieverbruik in 2020 waren de gemiddelde energielasten hoger dan in ander jaar en daardoor is ook het verschil in energielasten tussen goed en slecht geïsoleerde woningen groter.

Vanaf de 2e helft van 2021 zijn de energieprijzen sterk toegenomen. Mede als gevolg hiervan is het energieverbruik door huishoudens sindsdien sterk afgenomen. In deze analyse is gerekend met energieprijzen ter hoogte van het prijsplafond, deze liggen hoger dan in het jaar 2020 (moment van opname WoON2021). Mede gezien de waargenomen gedragseffecten naar aanleiding van de hogere energietarieven, leidt de combinatie van verbruiken uit 2020 (corona én lage energietarieven) met de hogere energietarieven tot een overschatting van de gemiddelde energielasten per energielabel.

Deze analyse is uitgevoerd op basis van de door RVO aangeleverde geregistreerde energielabels (per februari 2021). Deze labels zullen vrijwel allemaal bepaald zijn op de oude systematiek (NEN 7120; vervangen door de NTA8800 per 1-1-2021). Bij de overgang naar de NTA8800 is getracht om het aantal labelveranderingen gemiddeld zo neutraal mogelijk te laten uitpakken (gemiddeld geen labelverandering). Desondanks is een deel van de voorraad ten minste één energielabel veranderd met de overgang naar de NTA8800. Wanneer dezelfde analyse op basis van NTA8800-labels uitgevoerd zou worden zal deze een ander beeld kunnen geven.

*Tabel 3. Woonlasten uitgesplitst naar energielasten en kale huur (exclusief huurverlaging 2021 en 2023). Zelfstandige corporatiewoningen met eigen gasaansluiting.*

	Gas/mnd	Elektra/mnd	Energie	Kale huur	Woonlasten	Energie t.o.v. gemiddelde	Huur t.o.v. gemiddelde	Woonlasten t.o.v. gemiddelde
A	€ 91	€ 67	€ 158	€ 615	€ 773	€ -25	€ 75	€ 50
B	€ 97	€ 65	€ 162	€ 583	€ 745	€ -20	€ 43	€ 23
C	€ 109	€ 67	€ 175	€ 566	€ 741	€ -7	€ 26	€ 19
D	€ 115	€ 68	€ 184	€ 538	€ 721	€ 1	€ -2	€ -1
E	€ 127	€ 72	€ 199	€ 515	€ 714	€ 16	€ -24	€ -8
F	€ 130	€ 74	€ 204	€ 496	€ 700	€ 21	€ -44	€ -23
G	€ 129	€ 67	€ 196	€ 466	€ 662	€ 14	€ -74	€ -60

Er zijn weinig woningen met een slecht energielabel die recent gemuteerd zijn. Daardoor zijn de ongewogen aantallen niet betrouwbaar. In de onderstaande tabel 4 zijn de woningen met een E, F of G-label achterwege gelaten.

Tabel 4. Woonlasten uitgesplitst naar energielasten en kale huur (exclusief huurverlaging 2021 en 2023). Zelfstandige corporatiewoningen met eigen gasaansluiting. Recent gemuteerd <2 jaar.

	Gas/mnd	Elektra/mnd	Energie	Kale huur	Woonlasten	Energie t.o.v. gemiddelde	Huur t.o.v. gemiddelde	Woonlasten t.o.v. gemiddelde
A	€ 83	€ 62	€ 144	€ 620	€ 764	€ -8	€ 51	€ 43
B	€ 92	€ 58	€ 150	€ 596	€ 746	€ -2	€ 26	€ 24
C	€ 97	€ 54	€ 151	€ 553	€ 703	€ -1	€ -17	€ -18
D	€ 104	€ 59	€ 163	€ 509	€ 672	€ 11	€ -60	€ -49

In de bovenstaande tabellen is geen rekening gehouden met de huurverlagingen in 2021 en 2023 omdat deze alleen gelden voor zittende huurders en daarom geen effect hebben bij passend toewijzen. Daarnaast is ook geen rekening gehouden met de huurtoeslag, omdat bij passend toewijzen geen rekening wordt gehouden met de huurtoeslag voor het specifieke huishouden dat passend wordt toegewezen.

Tabel 5. Kale huur en WWS-maximumhuur uitgesplitst naar energielabel. Alle corporatiewoningen met een individuele warmtevoorziening. (Bron WoON2021).

	Kale huur	WWS-punten	WWS-huur	Huur t.o.v. maxhuur
A	€ 614,70	168	€ 880,13	70%
B	€ 583,68	159	€ 835,96	70%
C	€ 565,47	153	€ 799,84	71%
D	€ 537,24	142	€ 738,78	73%
E	€ 516,14	135	€ 700,38	74%
F	€ 497,10	129	€ 669,80	74%
G	€ 464,68	121	€ 622,77	75%

Tabel 6. Kale huur en WWS-maximumhuur uitgesplitst naar energielabel. Alle corporatiewoningen met een individuele warmtevoorziening en recent gemuteerd. (Bron WoON2021).

	Kale huur	WWS-punten	WWS-huur	Huur t.o.v. maxhuur
A	€ 619,58	160	€ 836,62	74%
B	€ 595,61	151	€ 791,23	75%
C	€ 552,58	139	€ 724,53	76%
D	€ 508,22	127	€ 656,28	77%



## **Bijlage II Eerder onderzoek naar differentiatie grenzen passend toewijzen**

### *Companen (2021)*

Dit onderzoek komt tot de gemiddelde besparing op de energielasten bij een sprong van het energielabel. Deze besparing is berekend op basis van het daadwerkelijk verbruik en het onderzoek toont naast de gemiddelden ook de standaarddeviatie. De spreiding is een indicator voor het effect van woningkenmerken en het gebruikersgedrag. Er is onderscheid gemaakt in gebruiksoppervlak wat resulteert in drie tabellen (<70m<sup>2</sup>, 70-90m<sup>2</sup> en >90m<sup>2</sup>). De tabellen tonen alle mogelijke sprongen tussen energielabels F tot en met A++, in totaal 36. De gehanteerde gasprijs is €0,77/m<sup>3</sup>. Elektraverbruik wordt buiten beschouwing gelaten, omdat dat in veel mindere mate wordt beïnvloed door de energetische kenmerken van de woning en dus geen goed verband houdt met het energielabel. Woningvoorraad doorgerekend met de methode NTA 8800. Woningen met collectieve systemen of stadsverwarming worden buiten beschouwing gelaten. Er is gebruik gemaakt van SHAERE-database en een CBS-dataset met gasverbruik uit 2018 resulterend in een dataset van ruim 65 duizend woningen.

### *ABF (2023)*

Dit onderzoek ging uit van de energiemodule van het WoON2018. Voor de woningen is het energielabel (NTA 8800) berekend met behulp van een rekenkern.<sup>5</sup> Voor de woningen zijn tal van maatregelenpakketten (isolatie en installaties) doorgerekend met voor ieder pakket het resulterend energielabel, de energiebesparing en de investeringskosten. Vervolgens zijn de gemiddelden van de verschillende maatregelenpakketten per woning berekend. Er is gebruik gemaakt van inputparameters (zoals gewenste binnentemperatuur) zodat een betere inschatting gemaakt kan worden van het energieverbruik en de besparingen. De gehanteerde gasprijs is €1,39/m<sup>3</sup> en elektraprijs €0,35/kWh. Deze uitkomsten zijn gebruikt als basis voor een vergoedingentabel waarbij de vergoeding gelijk is aan de besparing in energielasten, tenzij de maandelijkse investeringskosten lager zijn dan de energielastenbesparing, in dat geval is de vergoeding gelijkgesteld aan de maandelijkse investeringskosten. Onderscheid in oppervlakteklassen (<70m<sup>2</sup>, 70-90m<sup>2</sup> en >90m<sup>2</sup>).

### *Opgave/middelen*

In de achtergrondrapportage wordt een maatregel benoemd waarbij woningcorporaties voor een energiezuinige nieuwbouwwoning een hogere aanvangshuur mogen rekenen. Dit geldt voor woning met een label B of beter. De huurverhoging is gelijk aan de energiebesparing ten opzichte van de gemiddelde corporatiewoning. Hiervoor zouden hogere passendheidsgrenzen gehanteerd moeten worden voor nieuwbouwwoningen en voor latere nieuwe verhuringen van die woningen, waardoor corporaties tot en met 2035 ruim 5 miljard meer aan investeringen in de maatschappelijke opgave kunnen doen. Deze maatregel heeft geen negatieve gevolgen voor de betaalbaarheid van de huurder. Voor de verduurzaming van de bestaande voorraad wordt, net als bij de in het hoofdrapport gepresenteerde doorrekeningen, uitgegaan van de tabellen bij het Sociaal Huurakkoord. Die tabel gaat uit van de daadwerkelijke besparing bij verduurzaming van bestaande woningen. Voor de Rijksoverheid leidt deze maatregel tot hogere huurtoeslaguitgaven. Het bedrag hangt af van welk deel van de extra huur boven de aftoppingsgrens voor het huishouden ligt en het aandeel huurtoeslaggerechtigden onder de nieuwe huurders. Onder de aannames dat het hele programma wordt gerealiseerd, dat de gehele extra huur boven de aftoppingsgrens ligt en dat de huurderssamenstelling gelijk is aan die in de bestaande voorraad, leidt dit jaarlijkse oplopende extra

---

<sup>5</sup> Verbeter je huis wizard: [Doe de verbetercheck | Verbeterjehuis](#)

huurtoeslaguitgaven van ca. € 20 miljoen per jaar in 2024 en jaarlijks circa € 45 miljoen in 2029. Over de gehele periode 2020-2029 betreft het ongeveer € 225 miljoen euro. Dit betekent dat iets minder dan een kwart van de extra huur gedekt wordt door huurtoeslag. Deze beleidsoptie vergt aanpassing van regelgeving. Afhankelijk van de uitwerking kan het betrekking hebben op de aanpassing van de toewijzingseisen voor corporaties: het differentiëren van DAEB-huurgrenzen en passendheidsgrenzen in de Woningwet. De optie kan een nadere uitwerking hebben in de Wet op de huurtoeslag (en lagere regelgeving). Daarnaast wordt de regelgeving complexer. De differentiatie van passendheidsgrenzen betekent dat corporaties een meer gedetailleerde huur- en toewijzingsadministratie zullen moeten bijhouden. Ook de controle door accountants en toezichthouders wordt ingewikkelder en tijdrovender. Dit zal tot een verhoging van de administratieve lasten leiden.