

Kwantitatieve nulmeting verduurzaming private verhuurders



In opdracht van

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland,
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Datum

19 juni 2024

Auteurs

Nick Wuestenenk, Tom Kleinepier, Ruud Steijvers

Kenmerk

r2024-0010RST



ABF Research

Verwersdijk 8, 2611 NH Delft

+31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl

Copyright ABF Research 2024 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Inleiding	9
Huidige voorraad	11
Soort verhuurder	11
Energielabels	14
Vereniging van Eigenaars (VvE's)	19
Monumenten	24
Totaaloverzicht huidige voorraad	26
Autonome ontwikkeling	27
Autonome ontwikkeling energielabels	28
Ontwikkeling vanuit drie perspectieven: verhuurders, huurders en maatschappij	30
Bijlagen	36
Bijlage A: Onderzoeksdocumentatie	37
Bijlage B: Extra tabellen en figuren	41
Bijlage C: Verschillen onderzoek enkelglas	49
Bijlage D: Begrippenlijst	53



Samenvatting

De verduurzaming van private huursector blijft achter bij de corporatiesector. Om deze reden wil het ministerie van BZK tot een plan van aanpak komen voor een versnellingsagenda voor de private huursector. Hiertoe zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd: een kwantitatieve nulmeting van verduurzaming in de private huursector (door ABF Research) en een (meer) kwalitatief onderzoek naar private verhuurders en verduurzaming door Ipsos I&O¹. Het huidige rapport beschrijft de uitkomsten van de kwantitatieve nulmeting. Hierbij is zowel gekeken naar de huidige stand (per 1-1-2023) van de (energetische kwaliteit van de) private huurvoorraad als naar de verwachte ontwikkelingen van de verduurzaming in de private huursector tot 2030 (uitgaande van het huidige beleid).

Huidige voorraad

De huidige stand van de (energetische kwaliteit van de) private huurvoorraad per 1-1-2023 is in beeld gebracht op basis van CBS-microdata. Hierbij zijn de private verhuurders getypeerd op basis van het aantal woningen in verhuur en hebben wij gekeken naar het energielabel, de aanwezigheid van een Vereniging van Eigenaar (VvE) en de monumentenstatus.

Relatief veel kleine private verhuurders

De totale private huurvoorraad per 1-1-2023 bestaat uit 1.166.600 woningen. Deze woningen worden verhuurd door 297.300 verschillende verhuurders². Een groot deel hiervan betreft kleine verhuurders met weinig woningen in verhuur: 195.000 van de private verhuurders verhuurt 1 woning en bijna 80.000 verhuurders hebben 2-5 woningen in verhuur. Gezamenlijk hebben deze verhuurders 403.800 woningen in verhuur.

Het aantal private verhuurders met een relatief grote portefeuille (meer dan 50 woningen) is beperkt: 2.160 verhuurders waarvan ruim 2.000 verhuurders met een portefeuille van tussen de 51 en 500 woningen en 130 private verhuurders met een portefeuille van meer dan 500. Hoewel het aantal verhuurders met een portefeuille van meer dan 50 woningen beperkt is, verhuren zij gezamenlijk wel circa 442.800 woningen. Dit komt overeen met 38% van de totale private huurvoorraad.

Kleine verhuurders hebben relatief meer slechte energielabels (E, F en G)

Binnen de gehele private huurvoorraad heeft circa 25% van de private huurwoningen energielabel E, F of G³. Tussen de verschillende typen verhuurders zijn grote verschillen te zien. Het aandeel slechte energielabels (E, F en G) ligt het hoogst bij de kleine private verhuurders (minder dan 10 woningen): ongeveer een derde van de woningen van deze verhuurders heeft energielabel E, F of

¹ Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming, Ipsos I&O

² Van een deel van de private huurwoningen (70.600) is de eigenaar niet bekend. Het aantal private verhuurders zal in de werkelijkheid daarom hoger liggen dan het getal dat hier is opgenomen.

³ Hierbij kijken we zowel naar de geregistreerde energielabels als naar de woningen waarvoor het energielabel is geëxtrapoleerd omdat er geen geregistreerd energielabel beschikbaar was.

G. Bij de verhuurders met meer dan 5.000 woningen (de institutionele verhuurders) ligt dit aandeel veel lager (circa 3%).

Het aandeel woningen met een goed energielabel ligt hoger bij grotere private verhuurders. Minimaal 40% van de woningen van grote private verhuurders (boven de 500 woningen) heeft energielabel A of beter. Bij kleine private verhuurders (minder dan 10 woningen) betreft het nog geen 20%.

Het bouwjaar van woningen heeft een sterke invloed op het energielabel. Oudere woningen hebben bij de bouw weinig tot geen isolatie gekregen terwijl nieuwbouwwoningen (zeer) goed geïsoleerd zijn bij de bouw. Kleine private verhuurders (5 woningen of minder) en middelgrote verhuurders (6-50 woningen) verhuren relatief veel oude woningen. Met name het aandeel vooroorlogse woningen valt hierbij op: dit is tussen de 34% en 49% voor kleine en middelgrote verhuurders, ten opzichte van 25% bij verhuurders met 51-500 woningen en 7% bij verhuurders met meer dan 500 woningen. Het hogere aandeel woningen met energielabel E, F en G bij de relatief kleinere verhuurders kan dus voor een deel worden verklaard door de leeftijd van het bezit.

Groot aantal private huurwoningen in Vereniging van Eigenaars (VvE's)

In het onderzoek is afgeleid of de huurwoning in een pand met verschillende eigenaars ligt. Indien dit het geval is, hebben wij de woningen gekenmerkt als onderdeel van een VvE. Op basis van deze afleiding ligt het totaal aantal private huurwoningen dat onderdeel is van een VvE op 363.700. In een recent onderzoek zijn het CBS en het Kadaster⁴ uitgekomen op een hoger aantal private huurwoningen in een VvE (453.000). Het verschil van circa 90.000 betreft vermoedelijk voornamelijk woningen in panden waar zowel woningen als niet-woningen aanwezig zijn. In ons onderzoek konden wij namelijk niet beschikken over de eigenaarsinformatie van niet-woningen, terwijl het CBS/Kadaster hier wel over kunnen beschikken. Deze gevallen hebben wij wel apart gecategoriseerd in het onderzoek ("mogelijk VvE met niet-woning"). Circa 238.500 private huurwoningen vallen in deze categorie.

Het grootste deel (256.300) van de woningen in een VvE is onderdeel van een VvE met alleen private woningen (koop en huur). Er zijn 233.700 meergezinswoningen die in een pand liggen waarvan alle woningen in het bezit zijn van dezelfde eigenaar en er zijn in het pand geen overige vastgoedobjecten aanwezig (bijv. winkels). Bij deze woningen is dus geen VvE aanwezig.

Het aandeel woningen in VvE's neemt af met de grootte van de verhuurder: van de verhuurders met één woning is 45% van de huurwoningen onderdeel van een VvE, tegenover 22% tot 25% van de huurwoningen van grote verhuurders (meer dan 50 woningen).

Circa 5,7% van de private huurvoorraad is een monument

In totaal zijn er 66.640 private huurwoningen met een monumentale status. Dit is 5,7% van het totale aanbod aan private huurwoningen. Van deze monumentale private huurwoningen is 52% een

⁴ <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/aantallen-en-kenmerken-van-verenigingen-van-eigenaren-2022>

gemeentelijk of provinciaal monument en 48% een Rijksmonument. Wanneer wij kijken naar het onderscheid naar type verhuurder, dan valt op dat van grote verhuurders (meer dan 500 woningen) slechts 1,8% van de woningen een monumentale status heeft. Het percentage monumenten ligt het hoogst bij middelgrote verhuurders (6-50 woningen): van deze groep heeft 9,0% van de huurwoningen een monumentale status.

Een (geregistreerd) energielabel is niet verplicht voor monumenten. Het aandeel woningen zonder energielabel ligt daarom ook hoger bij de monumentale woningen ten opzichte van de woningen zonder monumentale status: 66% ten opzichte van 37%. 8.520 monumentale private huurwoningen hebben energielabel E, F of G. In verhouding tot het totaal aantal monumentale private huurwoningen is dit 12,8%; ten opzichte van enkel de woningen met een geregistreerd energielabel betreft het 37,3%. Opvallend is dat er ook al 6.550 monumenten zijn met label B of beter. In deze woningen zijn dus al (vergaande) verduurzamingsmaatregelen getroffen.

Autonome ontwikkeling

Bij de autonome ontwikkeling hebben wij de verwachte ontwikkelingen in de private huursector in beeld gebracht in de periode 2023 tot 2030, uitgaande van het huidige beleid. Recentelijk zijn er veel beleidsontwikkelingen over (verduurzaming in) de private huursector. Deze ontwikkelingen zijn waar mogelijk meegenomen in het model. De impact van het (mogelijke) verbod op verhuur van woningen met een slecht energielabel (E, F of G) vanaf het jaar 2029 is meegenomen in de autonome ontwikkeling. De Wet betaalbare huur, met onder andere de regulering van de middenhuur en aftrekpunten voor woningen met een slecht energielabel, die mogelijk in 2024 van kracht wordt, is niet meegenomen binnen de autonome ontwikkeling. Mede gebaseerd op eerdere doorrekeningen, zullen de aftrekpunten (zeker in combinatie met de regulering middenhuur) naar verwachting leiden tot een versnelling in het uitschakelen van de woningen met energielabel E, F of G. De aftrekpunten zullen echter niet tot gevolg hebben dat alle slechte energielabels zijn uitgefaseerd per 2029. Verondersteld is dat het (mogelijke) verbod op verhuur van E, F en G woningen per 2029 wel dit effect sorteert.

Wij hebben de verwachte ontwikkeling van de energielabels in de private huursector in beeld gebracht. Daarnaast hebben wij de impact van de autonome ontwikkeling vanuit drie perspectieven in beeld inzichtelijk gemaakt: de benodigde investeringen (perspectief verhuurders), de ontwikkeling van de woonlasten (perspectief huurders) en de ontwikkeling van het gasverbruik en de CO₂-uitstoot (perspectief maatschappij).

Uitfasering woningen met een slecht energielabel (E, F of G)

Het uitgangspunt is dat het mogelijke verbod op verhuur van woningen met een slecht energielabel effectief is en dat de maatregel ertoe zal leiden dat een groot deel van de E, F en G woningen in de private huursector wordt uitgefaseerd. Daarbij is rekening gehouden met voorbehouden en

uitzonderingen als het gaat om woningen in VvE's, monumentale woningen en voor sloop aangemerkte woningen.

Het aantal private huurwoningen met energielabel E, F of G neemt naar verwachting af van 292.000 in 2023 tot circa 90.000 in 2029. In 2029 resteren, conform de gehanteerde uitgangspunten, enkel nog E, F en G woningen die onderdeel zijn van een VvE, een monumentale status hebben of voor sloop aangemerkt zijn. De verwachte afname van 202.000 woningen met een slecht energielabel komt overeen met een daling van 69%. Verondersteld is dat het tempo waarin de slechte labels worden uitgefaseerd toeneemt met de jaren tot een niveau van circa 40.000 per jaar in de jaren 2027 en 2028.

In de periode 2023 tot 2030 zien we een (verwachte) sterke toename in het aantal en aandeel private huurwoningen met een goed energielabel. Het aantal woningen met energielabel A of beter neemt toe tot 430.000 woningen, ten opzichte van 350.000 woningen in 2023. Een toename van 80.000 woningen, wat neerkomt op een stijging van bijna 23%. Ook het aantal woningen met energielabel B neemt naar verwachting sterk toe van 138.000 woningen in 2023 tot 182.000 in 2030, een toename van 44.000 woningen (+31,7%).

Ontwikkeling vanuit drie perspectieven: verhuurders, huurders en maatschappij

Private verhuurders moeten circa € 5,3 miljard investeren in verduurzamingsmaatregelen om de hierboven beschreven verbeteringen in energielabels te realiseren. Het merendeel van deze investeringen (€ 3,7 miljard) is nodig om de slechte energielabel E, F en G te verduurzamen naar energielabel D of beter. Het gemiddelde bedrag voor het verduurzamen van een woning met energielabel E, F en G tot energielabel D of beter is circa € 18.700 (kostenkengetallen in Bijlage B).

Vanuit het perspectief van de huurders zien we een verwachte toename in de gemiddelde huurprijs van € 853 per maand in 2023 tot € 898 in 2030 (beide prijspeil 2023), een stijging van 5,3%. Deze toename is met name het gevolg van de liberalisaties bij mutatie van de huurwoning. De Wet betaalbare huur, met regulering van de middenhuur, die (mogelijk) in 2024 van kracht wordt is niet meegenomen binnen de autonome ontwikkeling en heeft dus geen impact op de genoemde ontwikkelingen. Bij de verwachte ontwikkeling van de energielasten zien we een afname van € 229 per maand in 2023 naar € 192 per maand in 2030. Hierbij spelen twee factoren een rol: een afname in het energieverbruik als gevolg van de door verhuurders getroffen verduurzamingsmaatregelen en een verwachte afname in de energieprijzen. De variabele energieprijzen nemen naar verwachting af ten opzichte van de (hoge) niveaus in 2023. Aan de andere kant wordt er wel een toename verwacht in de vaste tarieven voor de levering van gas en elektra. De gehanteerde energietarieven staan in Bijlage B.

De totale netto woonlasten nemen naar verwachting zeer beperkt toe van € 1.061 per maand in 2023 tot € 1.078 in 2030 (+1,5%). De afname in energielasten heft de toename in netto huur name-lijk grotendeels op.

Vanuit het perspectief van de maatschappij kijken wij naar de verwachte ontwikkeling van het gasverbruik en de CO₂-uitstoot. Het totale gasverbruik neemt naar verwachting af van 1,15 miljard m³ per jaar in 2023 tot 0,99 miljard m³ per jaar in 2030, een afname van ruim 14%. De CO₂-uitstoot uit gasverbruik⁵ neemt in dezelfde periode af van 2,05 Mton per jaar in 2023 tot 1,76 Mton per jaar in 2030. Het gemiddeld gasverbruik per (gedeeltelijk) gasgestookte woning neemt naar verwachting af van 1.090 m³ per jaar in 2023 tot 960 m³ per jaar in 2030.

⁵ Gehanteerde CO₂-emissiefactor: 1,785 kg/m³ (CO₂/gas)

Inleiding

Inleiding en onderzoeksvragen

De verduurzaming van private huursector⁶ blijft achter bij de corporatiesector. Om deze reden wil het ministerie van BZK tot een plan van aanpak komen voor een versnellingsagenda voor de private huursector. In september 2023 is al een versnellingsagenda voor de verduurzaming van gebouwen in eigendom van Vereniging van Eigenaars (VvE's) gepubliceerd⁷.

Op dit moment is er nog onvoldoende bekend over de huidige stand van de energetische kwaliteit in de private huursector en de verwachte ontwikkeling uitgaande van het huidige beleid. Daarom heeft BZK (samen met de RVO) aan ABF Research gevraagd om een onderzoek uit te voeren naar de huidige energetische kwaliteit van woningen in de private huursector (stand 1-1-2023) en de verwachte ontwikkeling hierin op basis van het huidige beleid (tot 2030). Gelijktijdig heeft Ipsos I&O een (meer) kwalitatief onderzoek naar particuliere verhuurders en verduurzaming uitgevoerd⁸.

In dit rapport zullen wij antwoord geven op de volgende onderzoeksvragen:

1. Wat is de huidige energetische kwaliteit van private huurwoningen (stand 1-1-2023)?
2. Hoe verschilt de energetische kwaliteit van woningen in de private huursector tussen verschillende typen verhuurders, typen Vereniging van Eigenaars en woningen met/zonder monumentale status?
3. Hoe ontwikkelt de energetische kwaliteit in de private huursector zich naar verwachting tot 2030 uitgaande van het huidige beleid?
4. Wat is het effect van deze verwachte ontwikkeling op de benodigde investeringen voor verhuurders, de woonlasten van huurders en de CO₂-ontwikkeling in de private huursector?

Leeswijzer

Deze rapportage bestaat uit drie hoofdstukken, inclusief deze inleiding. In de komende hoofdstukken worden de onderzoeksvragen beantwoord.

- In hoofdstuk 2 (*Huidige voorraad*) richten wij ons op onderzoeksvragen 1 en 2. Wij brengen eerst de huidige private huurwoningvoorraad in kaart naar type verhuurder en energielabel. Vervolgens laten wij (onder andere) zien hoe de energetische kwaliteit verschilt tussen

⁶ Met private verhuurders bedoelen wij alle verhuurders die geen woningcorporatie (toegelaten instelling) zijn.

⁷ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brieven/2023/09/05/vve-versnellingsagenda-verduurzaming>

⁸ Onderzoek particuliere verhuurders en verduurzaming, Ipsos I&O

woningen die wel/geen onderdeel zijn van een VvE en woningen die wel/geen monumentale status hebben.

- In hoofdstuk 3 (*autonome ontwikkeling*) richten wij ons op onderzoeksvragen 3 en 4. Hier laten wij zien hoe de energielabels binnen de private huursector naar verwachting ontwikkelen. Ook brengen wij in beeld welke investeringen dit van de private verhuurders vraagt, wat de ontwikkeling van de woonlasten van huurders is en hoe het gasverbruik en de CO₂-uitstoot ontwikkelen.

In de bijlagen zijn achtereenvolgens de onderzoeksdocumentatie (Bijlage A), extra figuren en tabellen (Bijlage B) en de verschillen met het recente gepubliceerde rapport “Uitfasering enkelglas bij huurwoningen”⁹ (Bijlage C) beschreven.

Data

De analyses van de huidige private huurwoningvoorraad zijn gebaseerd op eigen berekeningen van ABF Research op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Deze microdata zijn onder voorwaarden voor statistisch en wetenschappelijk onderzoek toegankelijk. Binnen de microdata zijn onder andere gegevens beschikbaar over de eigenaars, de geregistreerde energielabels en de typen woningen in de private huursector. Aanvullend hebben wij gebruikgemaakt van een databestand, beschikbaar gesteld door het bureau Fenicks, waarin alle monumenten zijn opgenomen (met onderscheid tussen gemeentelijke monumenten, provinciale monumenten en Rijksmonumenten). Een uitgebreidere beschrijving van de gebruikte data en de toegepaste afleidingen en ‘bijschattingen’ is te lezen bij de onderzoeksdocumentatie (Bijlage A).

⁹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/05/19/rapport-abf-research-uitfasering-enkelglas-bij-huurwoningen>

Huidige voorraad

In dit hoofdstuk brengen wij de huidige private huurwoningvoorraad (op 1-1-2023) in kaart. Dit doen wij aan de hand van verschillende kenmerken, namelijk het type verhuurder (eerste paragraaf), het energielabel van de woning (tweede paragraaf), het type vereniging van eigenaars (hierna: “VvE’s”) (derde paragraaf) en de monumentenstatus (vierde paragraaf). In Bijlage B zijn de cijfers onderliggend aan enkele figuren uit dit hoofdstuk opgenomen. Ook bevat deze bijlage enkele extra figuren over de huidige voorraad (bijvoorbeeld naar type woning).

Soort verhuurder

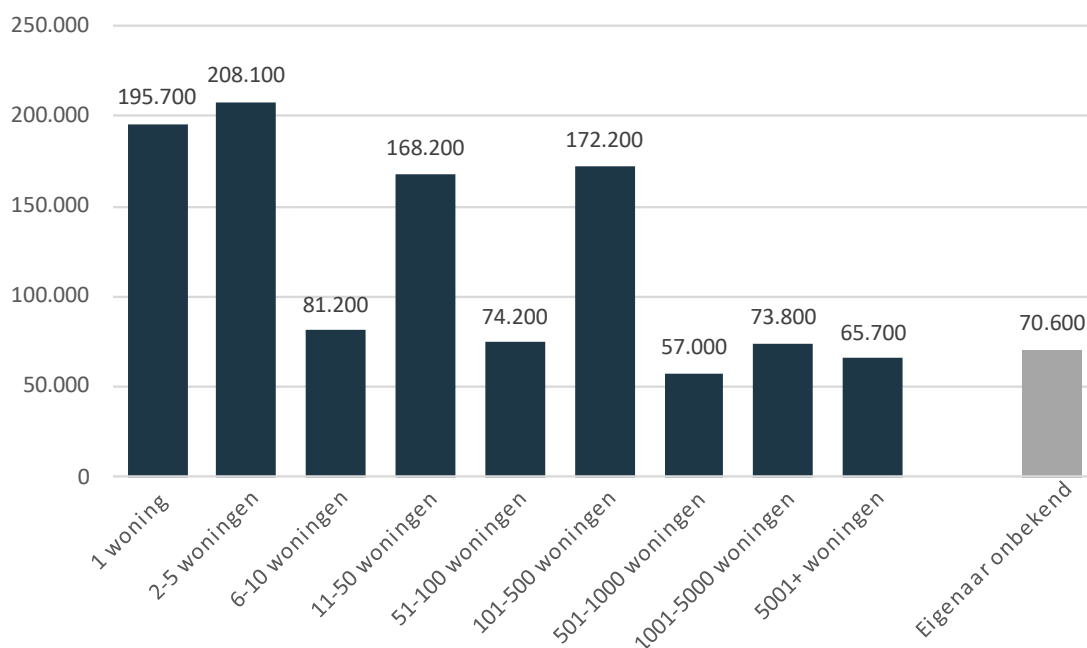
In dit rapport maken wij onderscheid tussen typen private verhuurders op basis van het aantal woningen dat de verhuurder in verhuur heeft. Ook laten we zien of de woningen als natuurlijk persoon (privé) of als rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV) worden verhuurd.

De onderstaande figuur laat het aantal huurwoningen zien naar type private verhuurder¹⁰. De totale private huurvoorraad per 1-1-2023 bestaat uit 1.166.600 woningen. Een groot aantal woningen wordt aangeboden door kleine private verhuurders met 1 woning (195.700) of 2-5 woningen (208.100). In totaal zijn bijna 250.000 huurwoningen in bezit van middelgrote private verhuurders (6 – 50 woningen): 81.200 woningen van private verhuurders met 6-10 woningen en 168.200 woningen van private verhuurders met 11-50 woningen. Grote private verhuurders (meer dan 50 woningen) hebben in totaal circa 442.800 woningen in verhuur. De institutionele verhuurders vallen binnen de categorie “5001+ woningen”.

Van ruim 70.000 private huurwoningen is de eigenaar niet bekend (bij het CBS/Kadaster) waardoor deze woningen niet gecategoriseerd zijn (en als “Eigenaar onbekend” zijn aangegeven in de figuur).

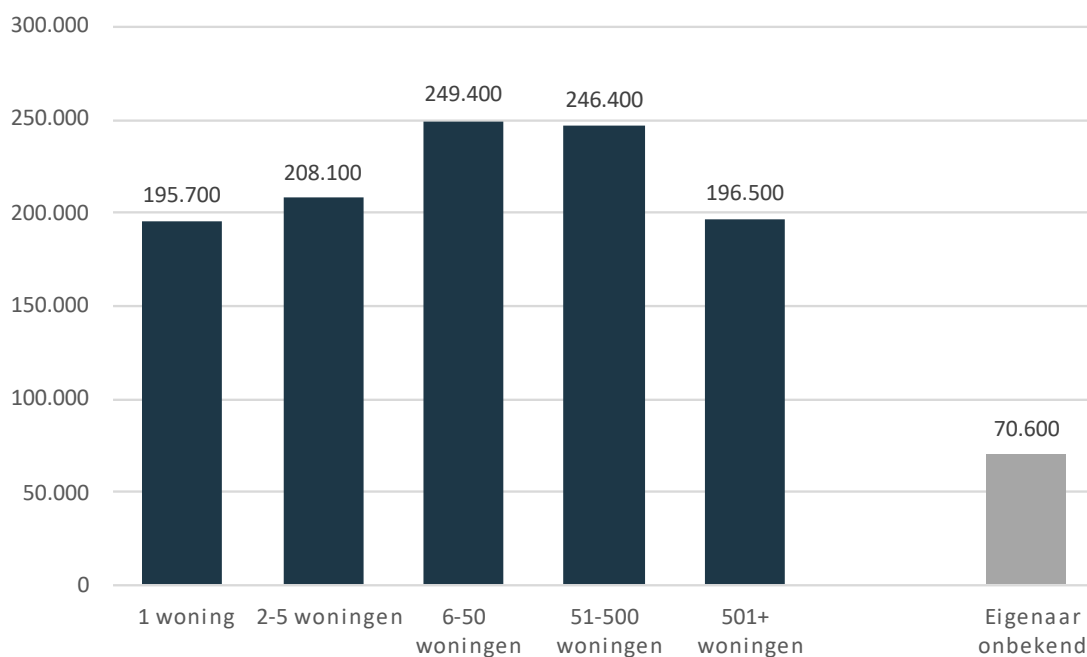
¹⁰ Indien een woning meerdere eigenaren/verhuurders heeft, dan is de eigenaar met het meeste woningen aangehouden ten behoeve van de typering. Zie de onderzoeksdocumentatie (Bijlage A) voor een uitgebreidere beschrijving van de manier waarop de typering van verhuurders is gemaakt.

Figuur 1: aantal private huurwoningen naar type private verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



In onderstaande figuur zijn de typen verhuurders verder ingedikt in 5 segmenten van (groveweg) gelijke omvang: tussen de circa 200.000 en 250.000 woningen per categorie. Om de resultaten van de verdere analyses overzichtelijk te houden, laten wij in het merendeel van de figuren in dit rapport deze ingedikte typering van de private verhuurders zien.

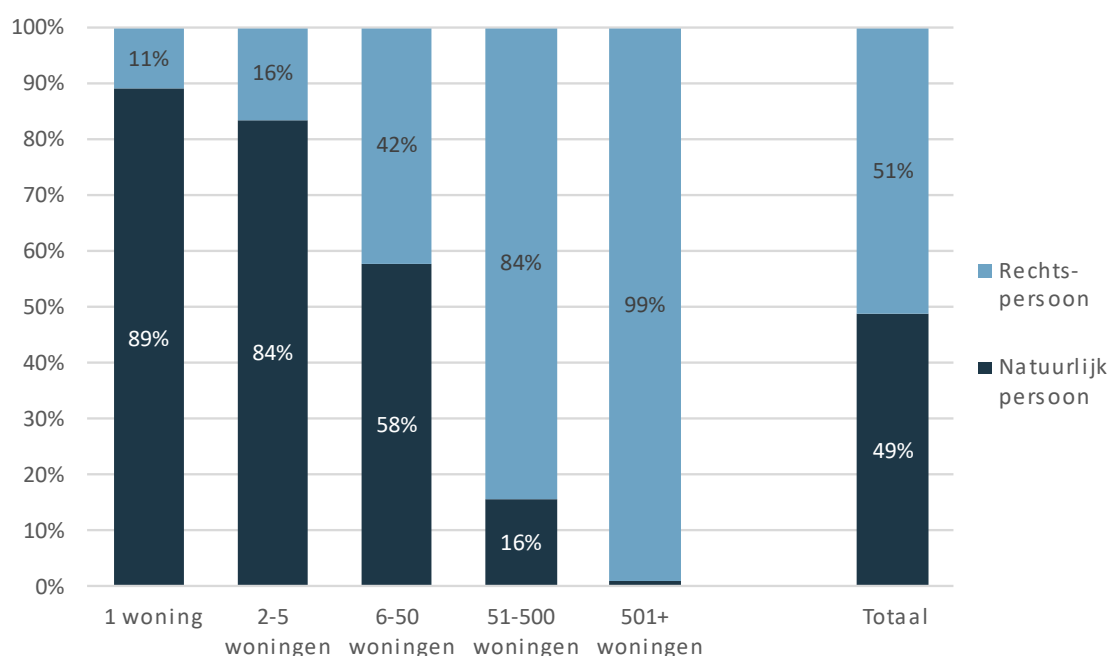
Figuur 2: aantal private huurwoningen naar type private verhuurder (indikking) 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



De wijze waarop het verhuren van een woning wordt belast en de persoonlijke aansprakelijkheid verschillen wanneer een woning privé (als natuurlijk persoon) of zakelijk (als rechtspersoon, bijvoorbeeld vanuit een bv) verhuurd wordt. Wanneer de woning privé wordt verhuurd, dan moet hier bijvoorbeeld vermogensbelasting over betaald worden (box 3) maar zijn de huurinkomsten onbelast. Bij zakelijke verhuur zijn de huurinkomsten wel belast.

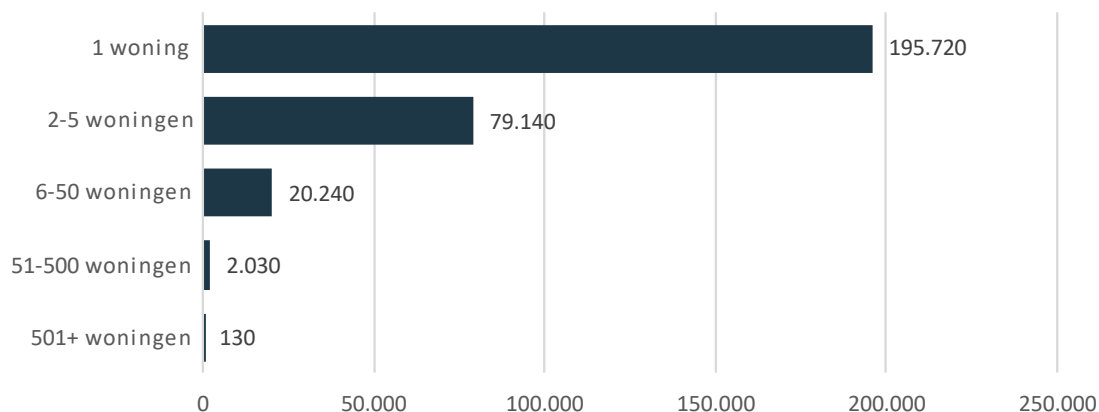
In de onderstaande figuur is duidelijk zichtbaar dat kleine private verhuurders (5 woningen of minder) de woningen overwegend privé verhuren (natuurlijk persoon), terwijl private verhuurders met meer dan 50 woningen deze grotendeels zakelijk verhuren (rechtspersoon).

Figuur 3: aantal private huurwoningen naar type private verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



In de onderstaande figuur zien wij het aantal private verhuurders uitgesplitst naar type verhuurder. Het totaal aantal private verhuurders per 1-1-2023 is 297.300. Dit beeld is niet helemaal volledig omdat de eigenaarsinformatie voor een deel van de private huurwoningen ontbreekt (70.600; Figuur 1) Anders dan de voorgaande figuren tonen wij hier het aantal verhuurders en niet het aantal woningen. Het grootste deel van de private verhuurders biedt een klein aantal woningen aan. Ruim 195.000 van de private verhuurders verhuurt 1 woningen en bijna 80.000 hebben 2-5 woningen in verhuur. Het aantal private verhuurders met meer dan 50 woningen in de verhuur is beperkt (2.160): ruim 2.000 private verhuurders verhuren tussen de 51 en 500 woningen en 130 private verhuurders bieden meer dan 500 woningen aan voor verhuur. Gezamenlijk hebben deze verhuurders (meer dan 50 woningen) wel een groot aantal woningen in verhuur, zoals eerder in het hoofdstuk beschreven: 442.800 woningen wat neerkomt op 38% van de totale private huurvoorraad.

Figuur 4: aantal private verhuurders naar type private verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster

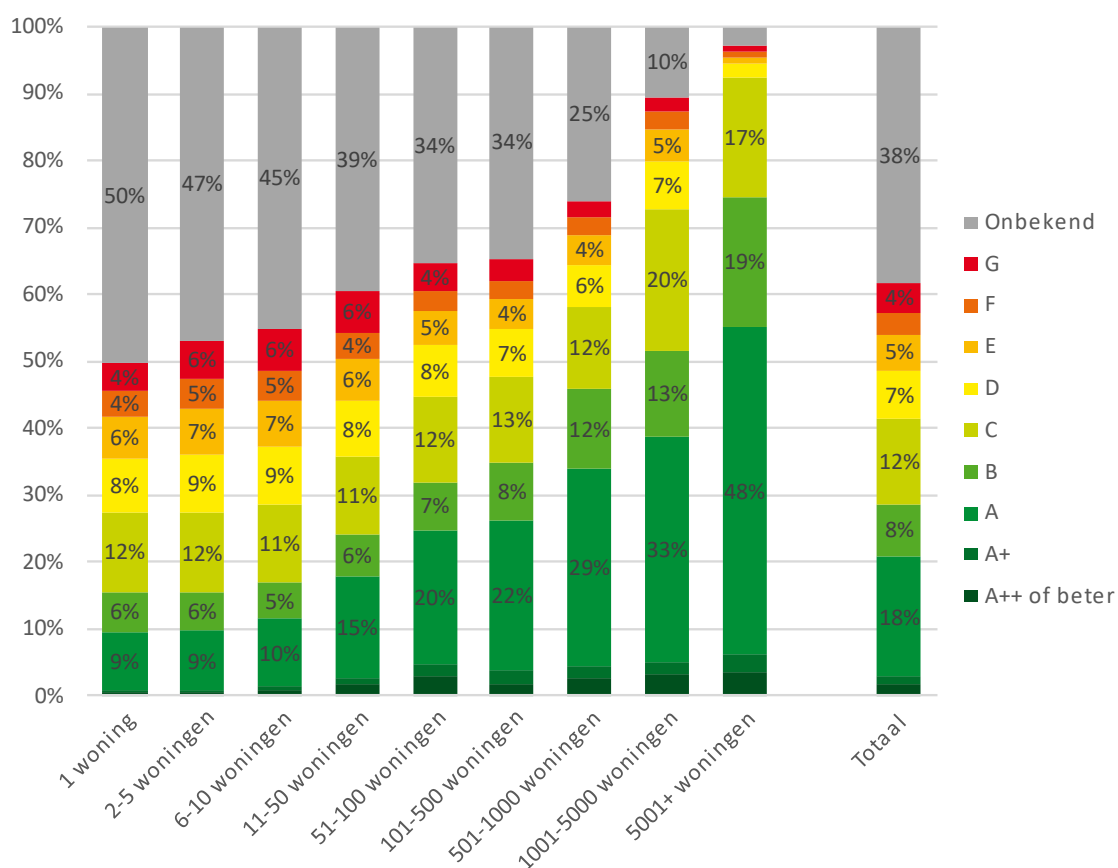


Energielabels

In deze paragraaf laten wij de energetische kwaliteit van de private huursector per 1-1-2023 zien, getoond aan de hand van de (verdeling van de) energielabels. Eerst presenteren wij enkel de geregistreerde energielabels met een (aanzienlijk) deel onbekende labels. Vervolgens tonen wij het totaaloverzicht waarbij de energielabels geëxtrapoleerd zijn.

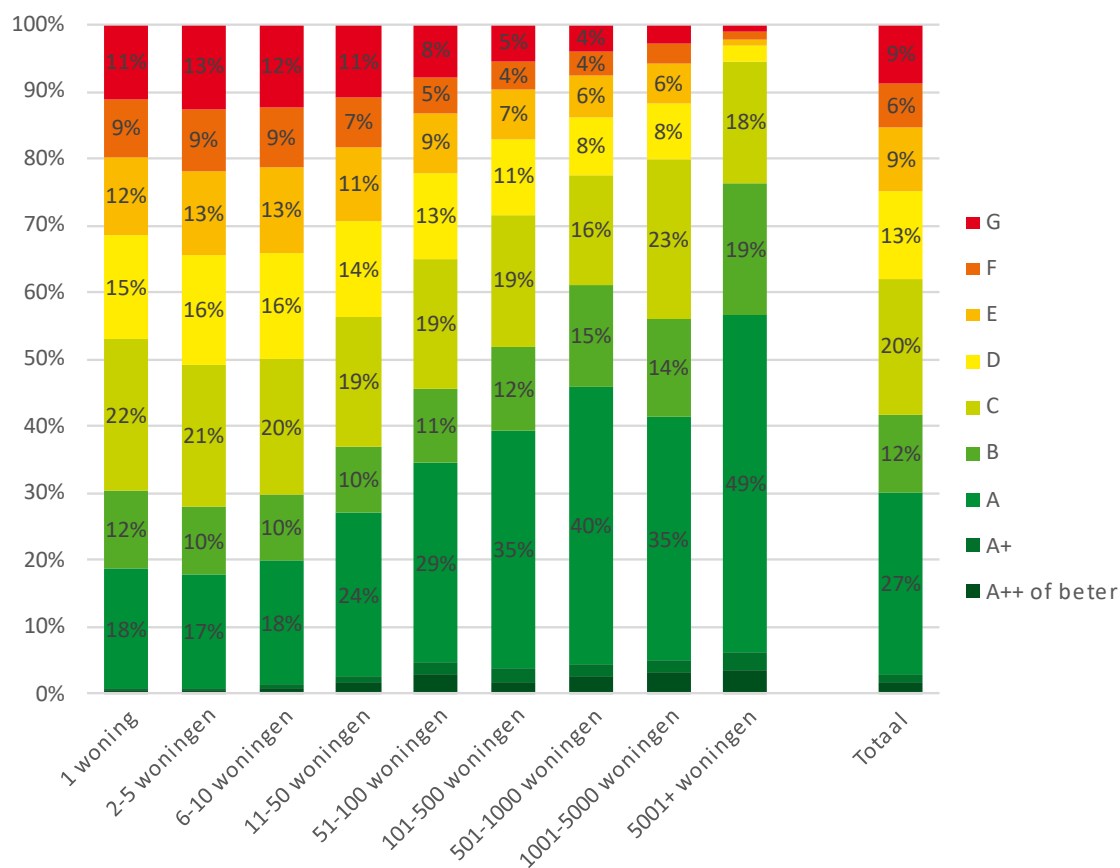
In de onderstaande figuur zien wij dat het aandeel woningen zonder geregistreerd energielabel het hoogst ligt bij de relatief kleinere private verhuurders (minder dan 10 woningen). Van deze aanbieders heeft tussen de 45% en 50% van de woningen geen geregistreerd energielabel. Het aandeel geregistreerde energielabels neemt toe met de grootte van de verhuurder. Ruim 97% van de woningen van institutionele verhuurders (meer dan 5.000 woningen) heeft een geregistreerd energielabel.

Figuur 5: verdeling energielabels naar type private verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster, RVO (bewerking ABF Research)



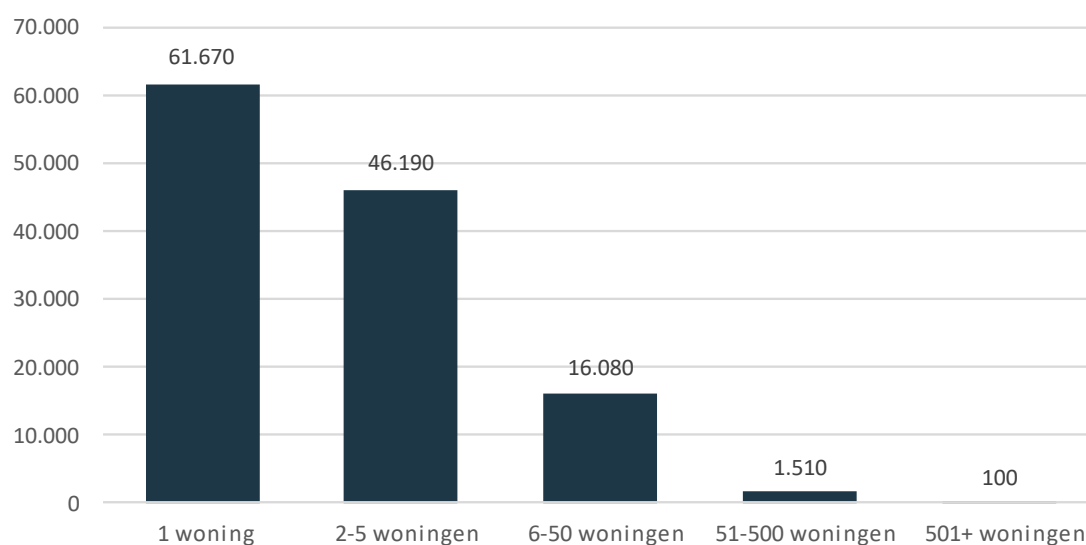
De onderstaande figuur toont de verdeling van de energielabels naar de omvang van de private verhuurder, waarbij de ontbrekende energielabels zijn geëxtrapoleerd. De manier waarop de extrapolatie is uitgevoerd, staat beschreven in de onderzoeksdocumentatie (Bijlage A). De figuur laat zien dat het aandeel woningen met een goed energielabel hoger ligt bij grotere private verhuurders. Minimaal 40% van de woningen van grote private verhuurders (boven de 500 woningen) heeft energielabel A of beter. Bij kleine private verhuurders (minder dan 10 woningen) is dit aandeel nog geen 20%. Het aandeel slechte energielabels (E, F en G) ligt het hoogst bij de kleine private verhuurders (minder dan 10 woningen): ongeveer een derde van de woningen van deze verhuurders heeft energielabel E, F of G. Bij de institutionele verhuurders (meer dan 5.000 woningen) ligt dit aandeel veel lager (circa 3%).

Figuur 6: verdeling energielabels naar type private verhuurder (extrapolatie onbekende labels) 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster, RVO (bewerking ABF Research)



De onderstaande figuur toont het aantal private verhuurders met minimaal één woning met energielabel E, F of G, uitgesplitst naar het aantal woningen dat zij in verhuur hebben. In totaal zijn er circa 125.500 private verhuurders met minimaal één E, F of G woning. Naarmate de omvang van woningportefeuille toeneemt is het ook waarschijnlijker dat er ten minste één woning is met energielabel E, F of G. Wanneer wij de aantallen uit onderstaande figuur vergelijken met het totaal aantal verhuurders naar type verhuurder (Figuur 4) dan zien wij dat ongeveer driekwart van de grote verhuurders (meer dan 50 woningen) ten minste één woning met energielabel E, F of G in bezit heeft.

Figuur 7: aantal private verhuurders met minimaal één woning met energielabel E, F of G, naar type private verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster, RVO (bewerking ABF Research)

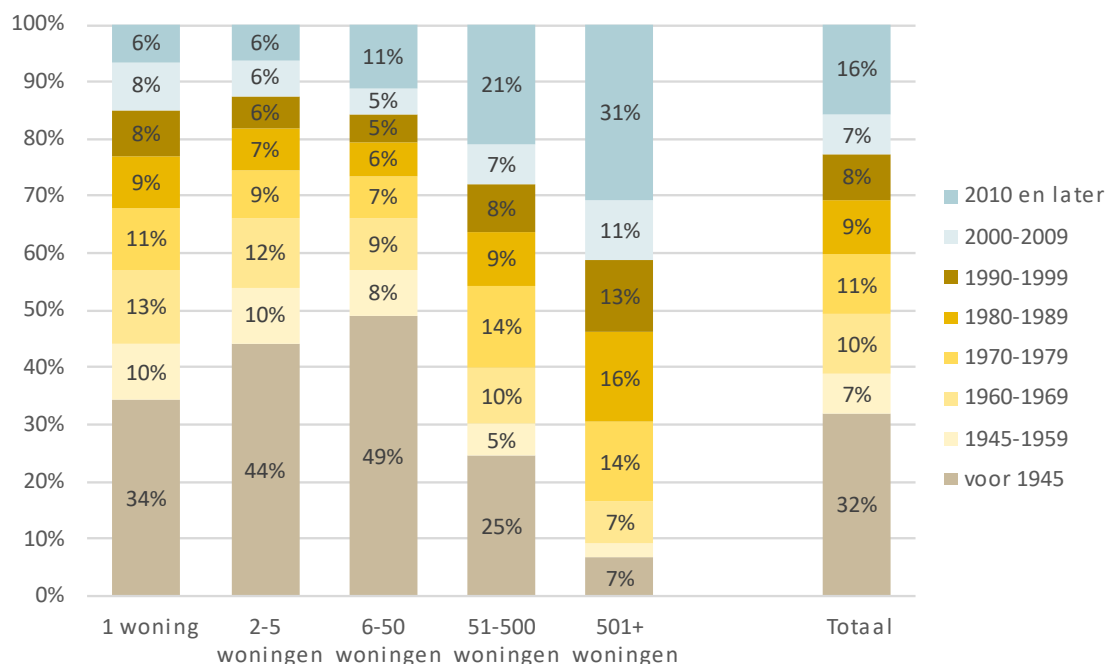


Het bouwjaar van woningen heeft een sterke invloed op het energielabel. Oudere woningen hebben bij de bouw weinig tot geen isolatie gekregen terwijl nieuwbouwwoningen (zeer) goed geïsoleerd zijn bij de bouw. Het hogere aandeel woningen met energielabel E, F en G en het lagere aandeel woningen met energielabel A of beter bij de relatief kleinere verhuurders kan voor een deel worden verklaard door de leeftijd van het bezit.

De onderstaande figuur toont de verdeling van het bouwjaar van de private huurwoningen, uitgesplitst naar type verhuurder. De figuur laat zien dat kleine private verhuurders (5 woningen of minder) en middelgrote verhuurders (6-50 woningen) relatief veel oude woningen verhuren. Met name het aandeel vooroorlogse woningen valt hierbij op: dit is tussen de 34% en 49% voor kleine en middelgrote verhuurders, ten opzichte van 25% bij verhuurders met 51-500 woningen en 7% bij verhuurders met meer dan 500 woningen.

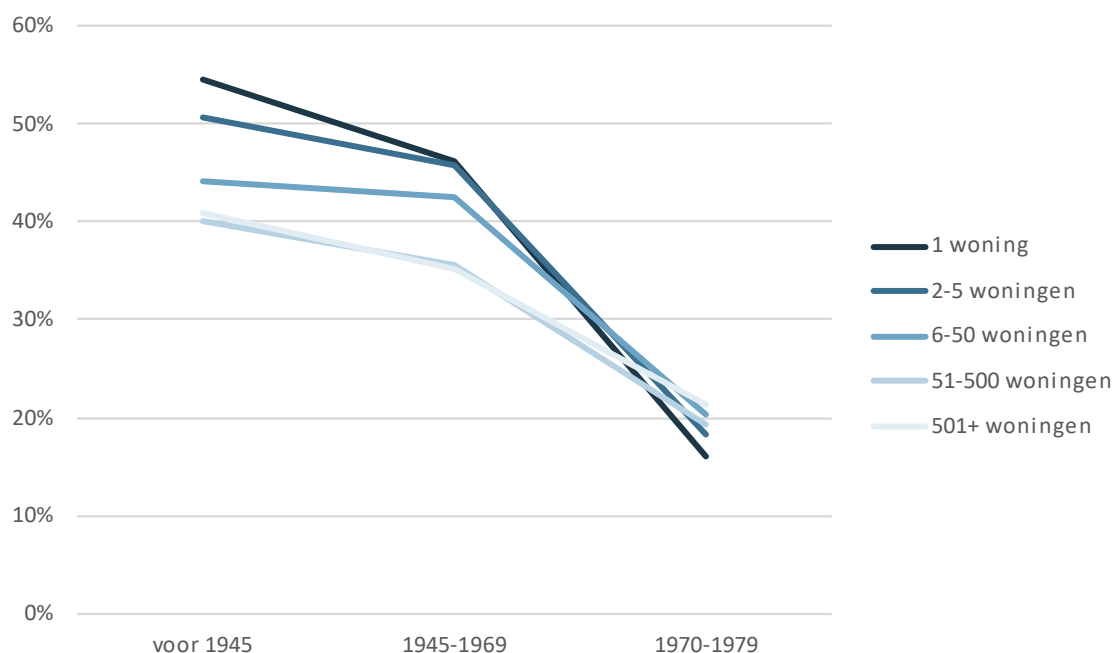
Grote verhuurders verhuren daarnaast relatief meer recent gebouwde woningen (bouwjaar vanaf 2000) vergeleken met kleine en middelgrote verhuurders. 42% van de huurwoningen van grote verhuurders (500 woningen en meer) heeft een bouwjaar vanaf 2000, terwijl dit aandeel voor kleine en middelgrote verhuurders (tot en met 50 woningen) tussen de 12% en 16% ligt.

Figuur 8: verdeling bouwjaar naar type private verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



De figuur hierboven liet zien dat kleinere verhuurders relatief meer oude woningen (met name vooroorlogs) in verhuur hebben. Als wij verder inzoomen op het aandeel woningen met energielabel E, F of G per bouwjaar (onderstaande figuur), dan valt op dat kleinere verhuurders (ook per bouwjaar-klasse) relatief meer woningen met energielabel E, F of G in verhuur hebben. De analyses laten zien dat in de periode van voor 1945 en 1945-1969 het percentage woningen met energielabel E, F, en G hoger is voor kleine en middelgrote verhuurders (tot en met 50 woningen) dan voor grote verhuurders (meer dan 50 woningen). In deze periode ligt het percentage grofweg tussen de 45% en 55% voor de kleine verhuurders, tegenover 35% en 40% voor grote verhuurders. Kleine en middelgrote verhuurders hebben dus niet alleen relatief meer oudere huurwoningen dan grote verhuurders, deze oudere huurwoningen hebben gemiddeld genomen ook slechtere energielabels dan oudere woningen van grote verhuurders. De verschillen zijn echter minder groot dan wanneer wij enkel naar de verdeling van de energielabels kijken, zonder uit te splitsen naar bouwjaar (Figuur 6).

Figuur 9: percentage woningen met energielabel E, F en G naar bouwperiode en type verhuurder 1-1-2023.
Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



Vereniging van Eigenaars (VvE's)

In deze paragraaf splitsen wij de huidige private huurwoningvoorraad uit naar de aanwezigheid van een Vereniging van Eigenaars (VvE's). Hiervoor hebben wij gekeken of de huurwoning in een pand met verschillende eigenaars ligt. Indien dit het geval is, hebben wij de woningen gekenmerkt als onderdeel van een VvE. De eigendomsinformatie van niet-woningen is niet bekend binnen de micro-data van het CBS. Wanneer alle woningen in een pand van dezelfde eigenaar zijn maar er ook een niet-woning aanwezig is, dan kan het zijn dat de niet-woning in het bezit is van een andere eigenaar en er dus een VvE aanwezig zou kunnen/moeten zijn. Deze woningen hebben wij ingedeeld in de categorie "mogelijk VvE met niet-woning".

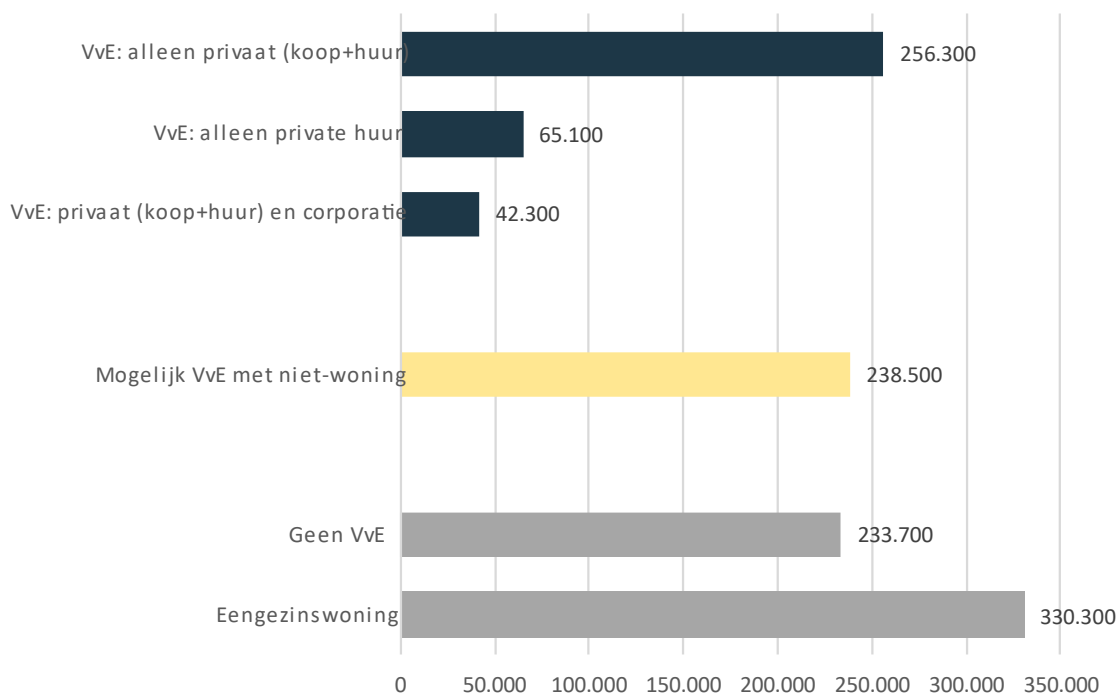
In totaal zijn er volgens onze afleiding 363.700 private huurwoningen onderdeel van een VvE en zijn er mogelijk nog eens 238.500 onderdeel van een VvE met niet-woning. Het grootste deel (256.300) van de woningen in een VvE is onderdeel van een VvE met alleen privaat bezit (koop en huur). Er zijn 233.700 meergezinswoningen die in een pand liggen waarvan alle woningen in het bezit zijn van dezelfde eigenaar. Bij deze woningen is geen VvE aanwezig.

In een recent onderzoek zijn het CBS en het Kadaster¹¹ uitgekomen op een hoger aantal private huurwoningen in een VvE: 453.000 (CBS/Kadaster) ten opzichte van 363.700 ons onderzoek. Het

¹¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2023/aantallen-en-kenmerken-van-verenigingen-van-eigenaren-2022>

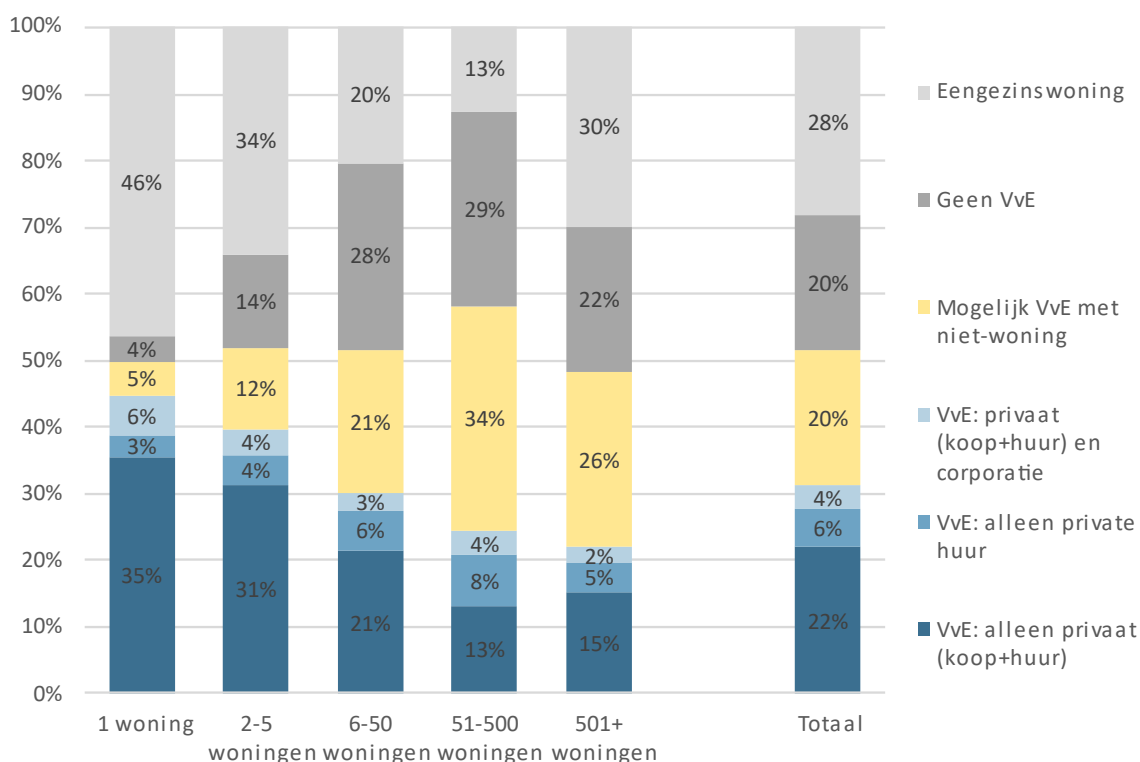
verschil van circa 90.000 betreft vermoedelijk voornamelijk woningen in VvE's met niet-woningen. Zoals hierboven beschreven, beschikken wij niet over eigenaarsinformatie van niet-woningen terwijl het CBS en het Kadaster hier wel over konden beschikken.

Figuur 10: aantal private huurwoningen naar type VvE 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



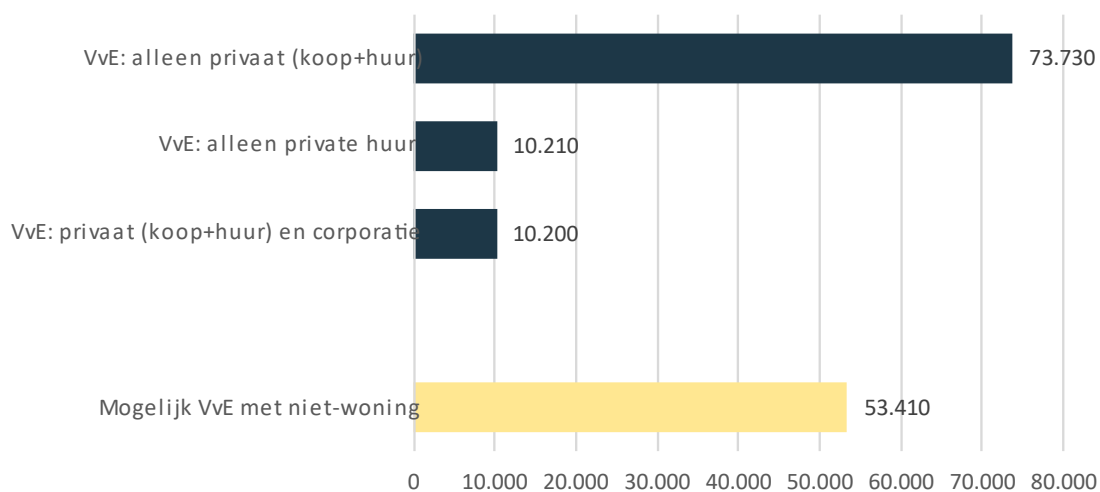
De onderstaande figuur laat het aandeel van de verschillende types VvE zien naar het aantal woningen dat de private verhuurder aanbiedt. Het aandeel woningen in VvE's neemt af met de grootte van de verhuurder: van de verhuurders met één woning is 45% van de huurwoningen onderdeel van een VvE, tegenover 22% tot 25% van de huurwoningen van grote verhuurders (meer dan 50 woningen). Vergeleken met (middel)grote verhuurders hebben kleine verhuurders minder vaak alle woningen binnen één pand in hun bezit, waardoor een VvE verplicht is voor dat pand.

Figuur 11: aantal private huurwoningen naar type VvE en type private verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



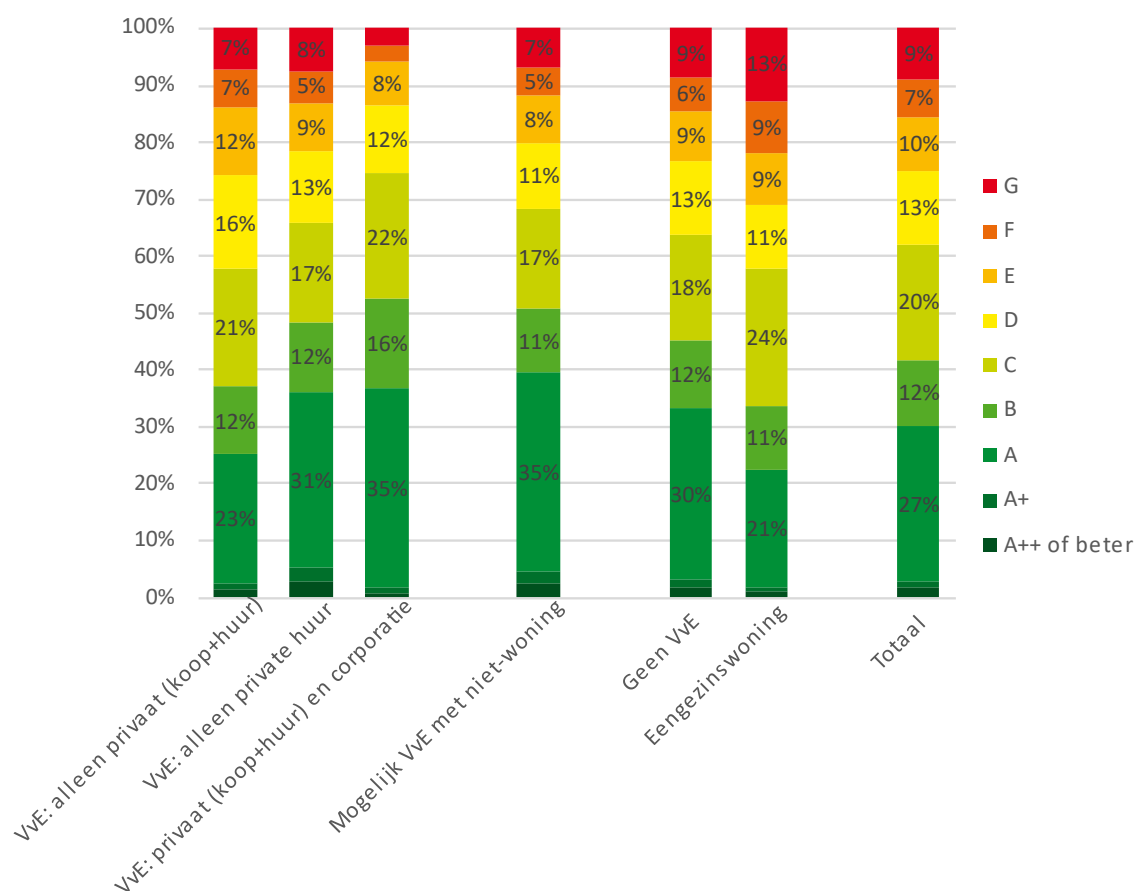
In de voorgaande figuren hadden de analyses betrekking op het aantal woningen. Hieronder maken wij het aantal VvE's (met minimaal één private huurwoning) inzichtelijk. In totaal zijn er 94.140 VvE's met minimaal één private huurwoning. Het merendeel van deze VvE's betreft een VvE met alleen private woningen (koop en huur): 73.730 VvE's wat neerkomt op 78% van het totaal. Daarnaast zijn er 53.410 mogelijke VvE's met een niet-woning. Binnen deze VvE's zijn alle woningen van dezelfde eigenaar, maar is er ook een niet-woning in het pand waarvan de eigenaar (voor ons) onbekend is.

Figuur 12: aantal VvE's (gebouwen) met minimaal één private huurwoning 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



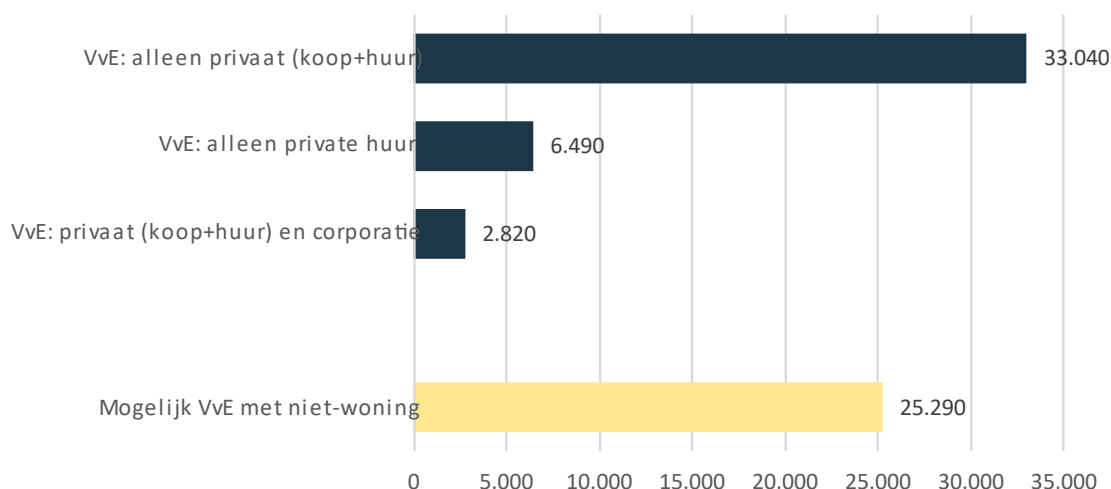
De onderstaande figuur laat de verdeling van energielabels zien naar type VvE. Hier is te zien dat woningen in VvE's met enkel private woningen (koop en huur) minder vaak energielabel A of beter hebben (25%) vergeleken met VvE's met alleen private huur (36%) en VvE's bestaande uit private en corporatiewoningen (37%). Het aandeel private huurwoningen met energielabel E, F of G ligt lager in de VvE's bestaande uit een combinatie van private en corporatiewoningen dan voor de andere typen VvE's: 13% ten opzichte van 22% tot 26%. De energielabels van woningen in VvE's en meergezinswoningen zonder VvE zijn vergelijkbaar.

Figuur 13: verdeling energielabels private huurwoningen naar type VvE 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



In totaal zijn er 42.350 VvE's met minimaal één private huurwoning met energielabel E, F of G. Dit komt neer op 45% opzichte van het totaal aantal VvE's met minimaal één private huurwoning (94.140; Figuur 12). Het merendeel (33.040) van de in totaal 42.350 VvE's met ten minste één private huurwoning met energielabel E, F of G betreft VvE's met alleen private woningen (koop en huur). Daarnaast zijn er nog 25.290 mogelijke VvE's met een niet-woning met minimaal één private huurwoning met energielabel E, F of G.

Figuur 14: aantal VvE's (gebouwen) met minimaal één private huurwoning met energielabel E, F of G 1-1-2023.
Bron: CBS, Kadaster, RVO (bewerking ABF Research)



Monumenten

In deze paragraaf kijken wij naar het aantal private huurwoningen dat een monumentale status heeft. In de onderstaande tabel tonen wij het aantal en percentage woningen met een monumentale status. Wij splitsen deze resultaten uit naar het aantal woningen dat de private verhuurder aanbiedt en het type monument (gemeentelijke/provinciale monumenten en Rijksmonumenten). In totaal zijn er 66.640 private huurwoningen met een monumentale status. Dit is 5,7% van het totale aanbod aan private huurwoningen. Van deze monumentale private huurwoningen is 52% een gemeentelijk of provinciaal monument en 48% een Rijksmonument.

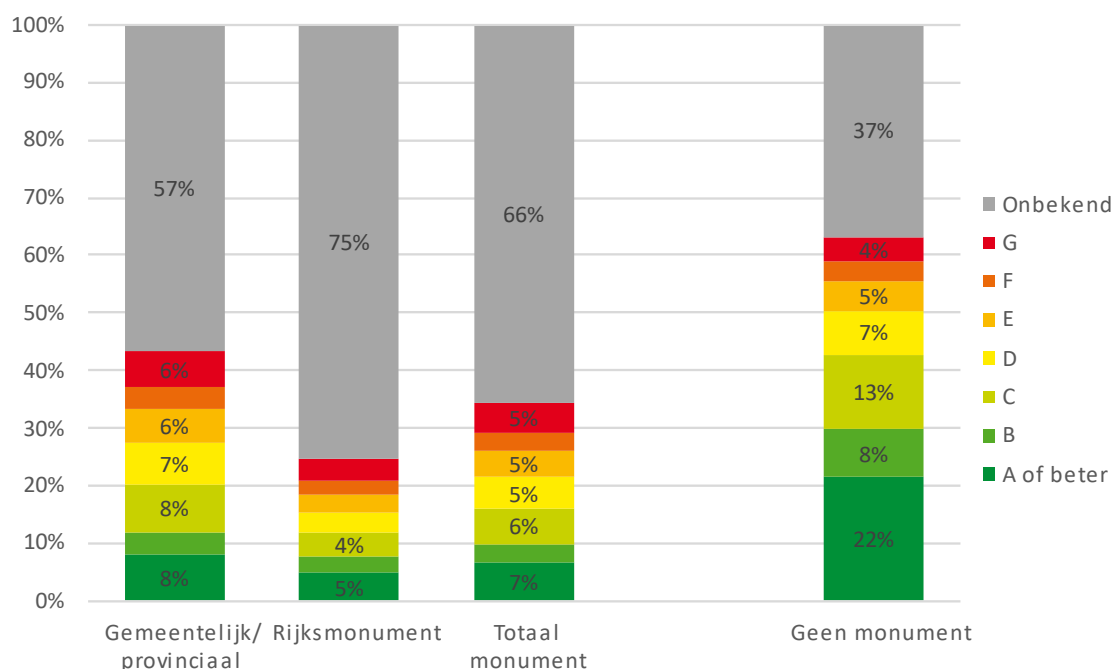
Wanneer wij kijken naar het onderscheid naar type verhuurder, dan valt op dat van grote verhuurders (meer dan 500 woningen) slechts 1,8% van de woningen een monumentale status heeft. Dit percentage ligt het hoogst bij middelgrote verhuurders (6-50 woningen): van deze groep heeft 9,0% van de huurwoningen een monumentale status.

Tabel 1: aantal monumenten in private huurvoorraad naar type verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster, Fe-nicks (bewerking ABF Research)

	Gemeentelijk/provinciaal		Rijksmonument		Totaal	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
1 woning	4.870	2,5%	3.680	1,9%	8.550	4,4%
2-5 woningen	7.100	3,4%	6.680	3,2%	13.780	6,6%
6-50 woningen	11.900	4,8%	10.440	4,2%	22.340	9,0%
51-500 woningen	7.640	3,1%	7.270	2,9%	14.910	6,1%
501+ woningen	1.230	0,6%	2.300	1,2%	3.530	1,8%
Eigenaar onbekend	1.750	2,5%	1.790	2,5%	3.540	5,0%
Totaal	34.490	3,0%	32.150	2,8%	66.630	5,7%

In onderstaande analyses bekijken wij de verdeling van de energielabels van de woningen met een monumentale status, in relatie tot de woningen zonder monumentale status. Een (geregistreerd) energielabel is niet verplicht voor monumenten. Het aandeel woningen zonder geregistreerd energielabel ligt daarom ook hoger bij de monumentale woningen ten opzichte van de woningen zonder monumentale status: 66% ten opzichte van 37%. Van de monumenten met een geregistreerd energielabel hebben 8.520 woningen energielabel E, F of G. In verhouding tot het totaal aantal monumentale woningen is dit 12,8%, ten opzichte van enkel de woningen met een geregistreerd energielabel betreft het 37,3%. Opvallend is dat er ook al 6.550 monumenten zijn met label B of beter. In deze woningen zijn dus al (vergaande) verduurzamingsmaatregelen getroffen.

Figuur 15: aantal private huurwoningen naar energielabel en naar monumentale status 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster, Fenicks (bewerking ABF Research)



Een deel van de private verhuurders heeft relatief veel monumentale woningen in verhuur. Onderstaande figuur laat zien dat er 13.130 verhuurders zijn waarvan minimaal 50% van de woningen een monumentale status heeft. Opvallend is dat zich hier ook een aantal relatief grote verhuurders onder bevindt: 560 verhuurders met 11-50 woningen en circa 80 verhuurders met meer dan 51 woningen. Een deel hiervan zal zich vermoedelijk specifiek richten op de verhuur van monumenten.

Tabel 2: kenmerken woningen van private verhuurders waarvan minimaal 50% van de portefeuille een monument is 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster, Fenicks (bewerking ABF Research)

Type verhuurder	Aantal verhuurders	Totaal	Monument	Aantal woningen		
				Geen monument	Monument - label E, F en G	Monument - label onbekend
1 woning	8.550	8.550	8.550	0	1.230	5.950
2-5 woningen	3.260	9.380	8.330	1.050	860	6.480
6-10 woningen	680	4.860	3.960	900	450	2.910
11-50 woningen	560	10.530	8.320	2.210	1.000	5.320
51-100 woningen	50	3.310	2.750	560	270	1.750
101+ woningen	30	7.250	5.520	1.730	240	3.830
Totaal	13.130	43.880	37.420	6.460	4.040	26.230

Totaaloverzicht huidige voorraad

In deze afsluitende paragraaf van dit hoofdstuk geven wij het totaaloverzicht van de huidige (per 1-1-2023) private huurvoorraad. Dit is een samenvoeging van de eerder in dit hoofdstuk gepresenteerde cijfers en bevat het totaal aantal private huurwoningen met onderverdeling: het aantal private huurwoningen dat onderdeel is van een VvE, het aantal private huurwoningen dat een monumentale status heeft en het aantal private huurwoningen dat geen onderdeel is van een VvE én geen monumentale status heeft.

De totale private huurvoorraad per 1-1-2023 bestaat uit 1.166.670 woningen. In totaal zijn er volgens onze afleiding 363.700 private huurwoningen onderdeel van een VvE en zijn er mogelijk nog eens 238.500 onderdeel van een VvE met niet-woning. In totaal zijn er 66.640 private huurwoningen met een monumentale status. Er zit overlap tussen deze genoemde aantallen; het komt namelijk ook voor dat monumenten onderdeel zijn van een VvE of mogelijke VvE met niet-woning. Bij 36.130 private huurwoningen is dit het geval. Ten slotte zijn er 533.460 private huurwoningen die geen monumentale status hebben én geen onderdeel zijn van een (mogelijke) VvE.

Tabel 3: totaaloverzicht private huurvoorraad 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster, Fenicks (bewerking ABF)

Type	Aantal woningen	Aantal label A of beter	Aantal label B/C/D	Aantal label E/F/G
Totaal private huursector	1.166.670	349.900	524.850	291.920
Waarvan in VvE en geen monument	348.730	101.740	166.640	80.350
Waarvan (mogelijk) in VvE* en geen monument	217.740	90.360	86.520	40.860
Waarvan in VvE en monument	15.290	2.170	7.290	5.830
Waarvan (mogelijk) in VvE* en monument	20.840	3.930	9.330	7.580
Waarvan monument en niet in VvE	30.610	3.740	11.850	15.020
Waarvan niet in VvE en geen monument	533.460	147.960	243.220	142.280

* Situaties waarin alle woningen in een pand van dezelfde eigenaar zijn maar er ook een niet-woning aanwezig is. De eigendomsinformatie van niet-woningen is niet bekend waardoor het niet met zekerheid te zeggen of er wel/geen VvE aanwezig is.

Autonome ontwikkeling

In dit hoofdstuk beschrijven wij de analyses voor de autonome ontwikkeling van de private huursector. Met autonome ontwikkeling bedoelen wij de verwachte ontwikkelingen in de private huursector, uitgaande van het huidige beleid. Een beleidsmaatregel met (potentieel) grote impact op de ontwikkeling van de verduurzaming in de private huursector is het (mogelijke) verbod op verhuur van woningen met een slecht energielabel (E, F of G) vanaf het jaar 2029. Het effect hiervan is zo goed mogelijk meegenomen in binnen de autonome ontwikkeling. De Wet betaalbare huur, die mogelijk in 2024 van kracht wordt, is potentieel ook van (grote) invloed op de autonome ontwikkeling van de energielabels in de private huursector. In eerdere doorrekeningen was de impact van aftrekpunten ($G=-10$, $F=-5$ en $E=0$) op de verduurzaming in de private huursector beperkt. Er was toen nog geen sprake van een (eventuele) regulering van de middenhuur. Met een dergelijke regulering gaat het woningwaarderingsstelsel (WWS) voor meer private huurwoningen gelden (tot en met 186 punten). Hierdoor krijgen de aftrekpunten voor slechte energielabels een (grotere) impact op veel meer private huurwoningen. Bovendien wordt het puntenstelsel afdwingbaar via de Wet goed verhuurderschap, wat de effectiviteit van de aftrekpunten vergroot. In het huidige wetsvoorstel zijn de aftrekpunten ten slotte nog verzwakt ($G=-15$, $F=-9$, $E=-4$).

De Wet betaalbare huur is niet meegenomen in de doorrekeningen van de autonome ontwikkeling. Deze wet zou naar verwachting kunnen leiden tot een snellere uitfasering van de private huurwoningen met energielabel E, F of G, maar zal er niet toe leiden dat alle private huurwoningen met een slecht energielabel zijn uitgefaseerd in 2029. Het (mogelijke) verbod op verhuur van woningen met een slecht energielabel is zoals gezegd wel meegenomen in de doorrekeningen en dit leidt, binnen de gehanteerde uitgangspunten, (wel) tot een uitfasering van de E, F en G woningen.

Om de autonome ontwikkeling in beeld te brengen zijn er veel verschillende bronnen, modellen en uitgangspunten gehanteerd. Voor het in beeld brengen van de voorraad- en huishoudensontwikkeling is gebruik gemaakt van de prognosemodellen Primos en Primos Woningmarkt (voorheen Socrates). Dezelfde modellen zijn gehanteerd voor het onderzoek Opgaven en Middelen in de corporatiesector, onder andere gebruikt ten behoeve van de Nationale Prestatieafspraken. Om de verwachte verduurzamingsmaatregelen in de private huursector in beeld te brengen is zo goed mogelijk aangesloten bij gegevens uit de Klimaat- en Energieverkenning (2020) van PBL/TNO. Aanvullend is de impact van het (mogelijke) verbod op verhuur van woningen met een slecht energielabel E, F of G vanaf 2029 meegenomen in de autonome ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat deze beleidsmaatregel effectief is en dat de maatregel ertoe zal leiden dat een groot deel van de E, F en G woningen in de private huursector wordt uitgefaseerd. Daarbij is rekening gehouden met voorbehouden en uitzonderingen als het gaat om woningen in VvE's, monumentale woningen en voor sloop aangekeurde woningen. In de onderzoeksdocumentatie (Bijlage A) staan de bronnen en uitgangspunten uitgebreider beschreven.

Hieronder beschrijven wij eerst de analyses over de verwachte ontwikkeling van de energielabels in de private huursector. Daarna brengen wij de impact van de autonome ontwikkeling vanuit drie perspectieven in beeld: de benodigde investeringen (perspectief verhuurders), de ontwikkeling van de woonlasten (perspectief huurders) en de ontwikkeling van het gasverbruik en de CO₂-uitstoot (perspectief maatschappij).

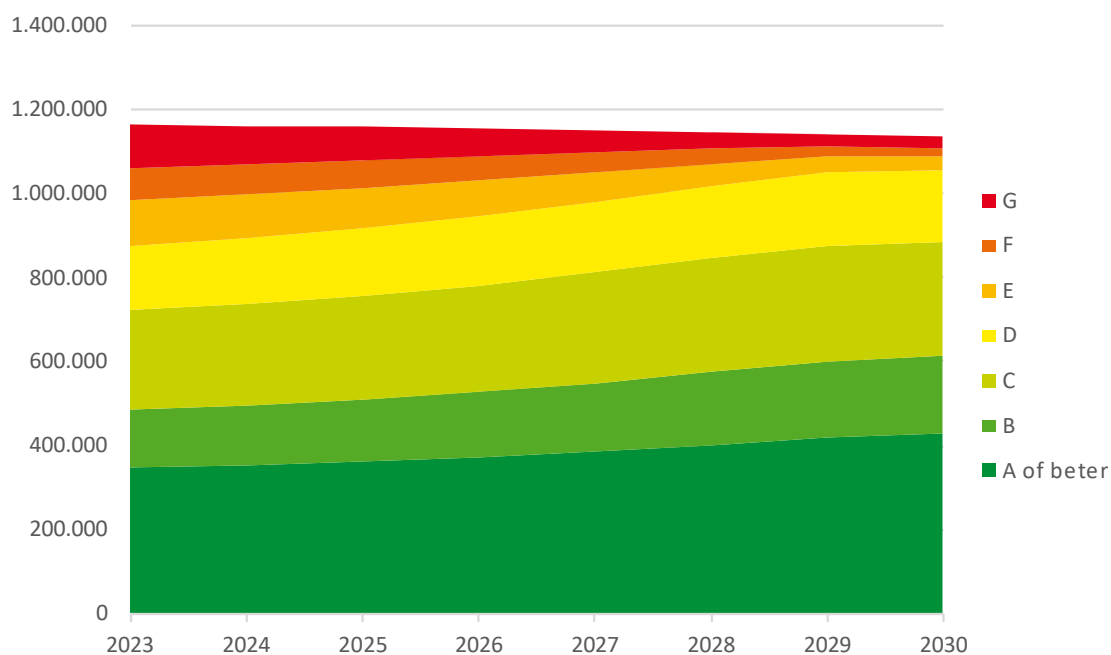
Autonome ontwikkeling energielabels

In onderstaande figuren tonen wij de verwachte ontwikkeling van het aantal private huurwoningen naar energielabel. Hierbij volgen wij alle woningen die op 1-1-2023 onderdeel uitmaakten van de private huurvoorraad over de periode 2023 tot 2030. Alleen de bestaande bouw is dus meegenomen in de analyses omdat dit een goed beeld geeft van de ontwikkeling van de energielabels in de bestaande bouw over de tijd.

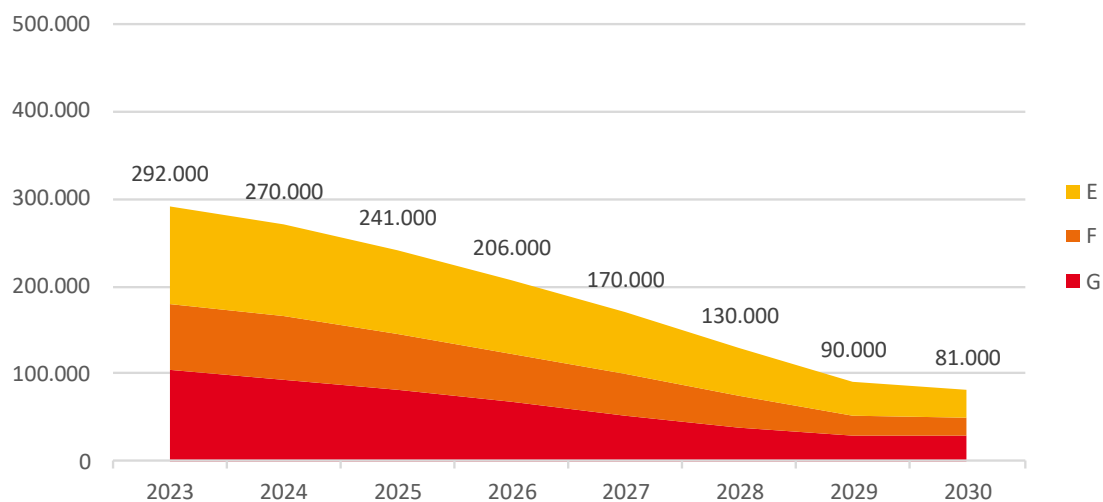
De eerste figuur laat zien dat het aantal en aandeel woningen met een goed energielabel naar verwachting sterk toeneemt in de periode 2023 tot 2030: 430.000 woningen met energielabel A of beter in 2030 ten opzichte van 350.000 woningen in 2023. Een toename van 80.000 woningen, wat neerkomt op een stijging van bijna 23%. Ook het aantal woningen met energielabel B neemt naar verwachting sterk toe van 138.000 woningen in 2023 tot 182.000 in 2030, een toename van 44.000 woningen (+31,7%).

Als we kijken naar de ontwikkeling van de private huurwoningen met energielabel E, F en G, dan zien we daar een sterke verwachte afname in de periode 2023 tot 2029. Het uitgangspunt is dat het (mogelijke) verbod op verhuur van woningen met een slecht energielabel geldt vanaf 2029. Binnen de autonome ontwikkeling is ervan uitgegaan dat de woningen met energielabel E, F en G grotendeels uitgefaseerd zijn, met uitzondering van de monumenten, (een deel van de) woningen in VvE's en voor sloop aangemerkte woningen. Rekening houdend met deze uitzonderingscategorieën resteren er circa 90.000 private huurwoningen met energielabel E, F of G in 2029. In de onderzoeksdocumentatie (Bijlage A) staat beschreven waar dit aantal op gebaseerd is. In 2023 zijn er nog ongeveer 292.000 private huurwoningen met een slecht energielabel. Naar verwachting neemt het aantal E, F en G woningen dus af met 202.000 woningen, een afname van 69%. Verondersteld is dat het tempo waarin de slechte labels worden uitgefaseerd toeneemt met de jaren tot een niveau van circa 40.000 per jaar in de jaren 2027 en 2028. Figuur 17 laat het verduurzamingstempo van de woningen met energielabel E, F en G zien.

Figuur 16: ontwikkeling aantal (bestaande) private huurwoningen naar energielabel, exclusief nieuwbouw 2023 - 2030. Bron: Primos Woningmarkt (ABF), Syswov (ABF), KEV (PBL/TNO), CBS Huurenquête; bewerking ABF



Figuur 17: ontwikkeling aantal private huurwoningen met energielabel E, F en G 2023 - 2030. Bron: Primos Woningmarkt (ABF), Syswov (ABF), KEV (PBL/TNO), CBS Huurenquête; bewerking ABF



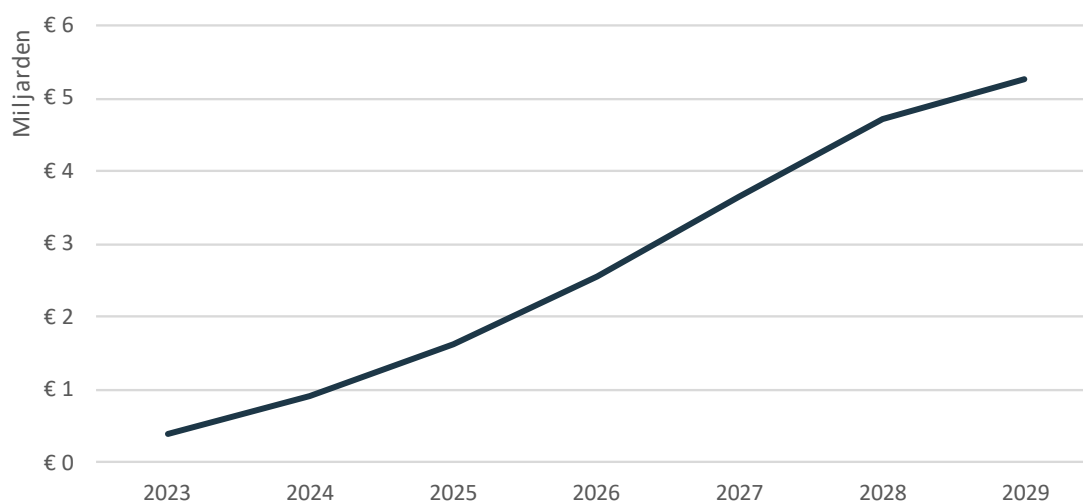
Ontwikkeling vanuit drie perspectieven: verhuurders, huurders en maatschappij

In deze paragraaf brengen we de autonome ontwikkeling vanuit drie verschillende perspectieven in beeld. Als eerste laten wij, vanuit het perspectief van de verhuurders, zien welke investeringen er nodig zijn om alle isolatiemaatregelen te treffen. Vanuit het perspectief van de huurders kijken wij naar de ontwikkeling van woonlasten. En ten slotte, vanuit het perspectief van de maatschappij, tonen wij analyses over de verwachte ontwikkeling van het gasverbruik en de CO₂-uitstoot.

Onderstaande figuur laat zien dat private verhuurders circa € 5,3 miljard (moeten) investeren in verduurzamingsmaatregelen om de hierboven beschreven verbeteringen in energielabels te realiseren. Het merendeel van deze investeringen (€ 3,7 miljard) is nodig om de slechte energielabel E, F en G te verduurzamen naar energielabel D of beter. Het gemiddelde bedrag voor het verduurzamen van een woning met energielabel E, F en G is circa € 18.700.

In de onderzoeksdocumentatie (Bijlage A) staan de gehanteerde investeringskosten per labelsprong (bijvoorbeeld van energielabel F naar energielabel C).

Figuur 18: cumulatieve investeringen isolatiemaatregelen private huursector 2023 t/m 2029 (prijsspeil 2023).
Bron: PBL/TNO (KEV), CBS Huurenquête, Vesta MAIS; bewerking ABF



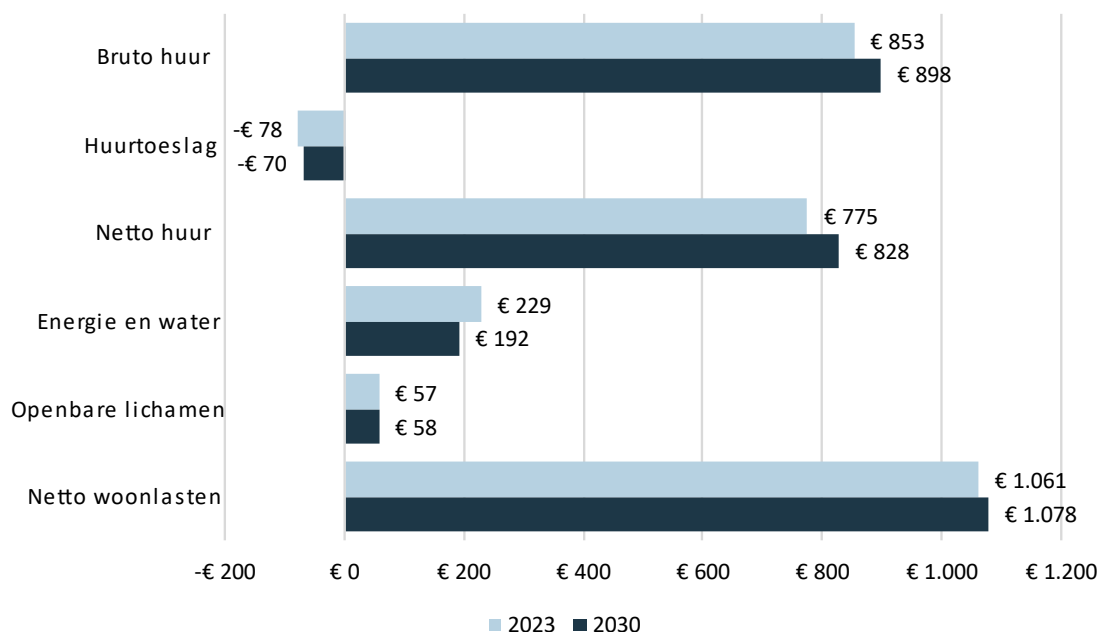
Onderstaande figuur toont de verwachte ontwikkeling van de woonlasten van huurders in de private huursector. Alle gegevens zijn in prijspeil 2023 wat betekent dat er geen rekening is gehouden met verwachte inflatie. Naar verwachting zal de gemiddelde huurprijs in de private huursector toenemen van € 853 per maand in 2023 tot € 898 in 2030, een toename van 5,3%. Deze toename is met name het gevolg van de liberalisaties bij mutatie van de huurwoning. Deze liberalisaties hebben ook tot effect dat het gemiddelde bedrag aan huurtoeslag (over alle huurders) iets afneemt (van € 78 naar € 70 per maand). Zoals eerder aangegeven is de Wet betaalbare huur, met onder andere de regulering van de middenhuur, die (mogelijk) in 2024 van kracht wordt, niet meegenomen binnen

de autonome ontwikkeling Deze wet zou een grote impact hebben op de huurprijzen (binnen de autonome ontwikkeling). Huurwoningen (met een slecht energielabel) die binnen de gereguleerde middenhuur komen te vallen krijgen mogelijk te maken met een sterke daling van de huur. Daarnaast is ook de 'ruimte' voor verhuurders na huurdersmutaties beperkter waardoor nieuwe huurders een lagere huurprijs zullen krijgen dan momenteel gangbaar is (en dan verondersteld is in de autonome ontwikkeling).

Bij de verwachte ontwikkeling van de energielasten zien we een afname van € 229 per maand in 2023 naar € 192 per maand in 2030. Hierbij spelen twee factoren een rol. Ten eerste de verduurzamingsmaatregelen die private verhuurders nemen (binnen de autonome ontwikkeling) waardoor het energieverbruik van huurders daalt. Ten tweede de verwachte ontwikkeling in de energieprijzen. In 2023 hadden we te maken met hoge (variabele) energieprijzen, gedeeltelijk gedempt door het prijsplafond. Naar verwachting zullen de variabele energietarieven afnemen in de periode tot 2030. Aan de andere kant wordt er wel een toename verwacht in de vaste tarieven voor de levering van gas, elektra en warmte. In de onderzoeksdocumentatie (Bijlage A) staat een overzicht van de gehanteerde energietarieven.

De totale netto woonlasten nemen naar verwachting zeer beperkt toe van € 1.061 per maand in 2023 tot € 1.078 in 2030 (+1,5%). De afname in energielasten heft de toename in netto huur namelijk grotendeels op.

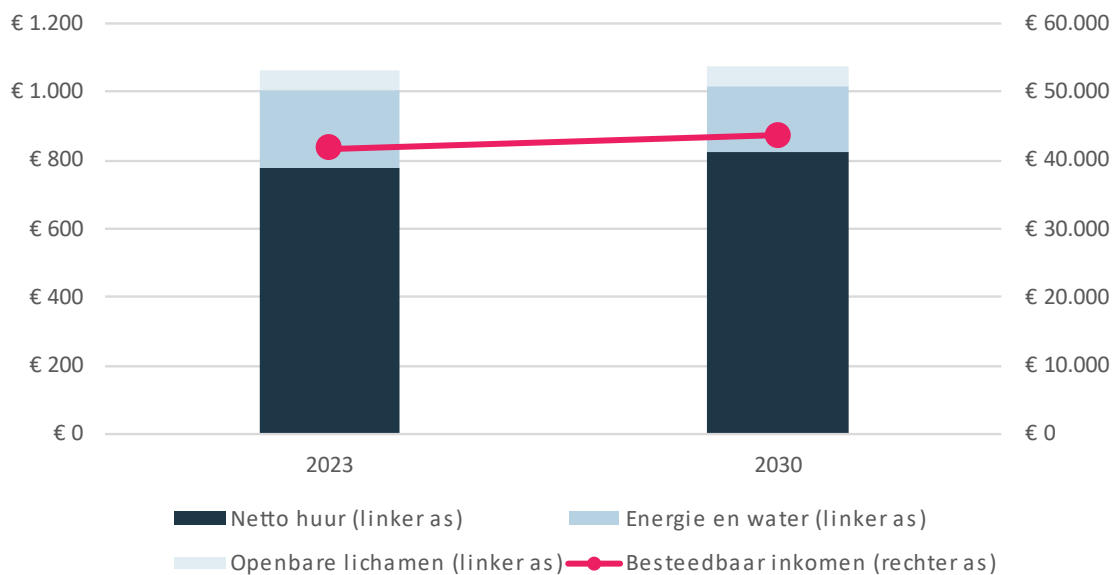
Figuur 19: ontwikkeling woonlasten private huurders 2023 – 2030 (prijsspeil 2023). Bron: ABF (Socrates opgaven en middelen 2021, Syswov), PBL/TNO (KEV), CBS Huurenquête; bewerking ABF



In onderstaande figuur hebben wij de verwachte ontwikkeling van het besteedbaar inkomen naast de verwachte ontwikkeling van de woonlasten gezet. Het besteedbaar (huishoud)inkomen neemt

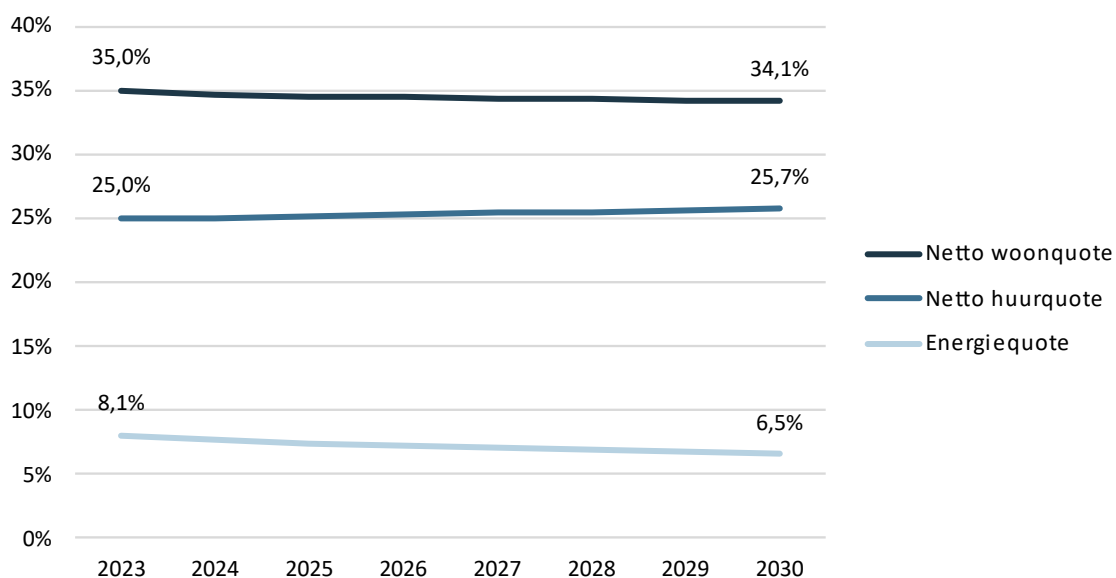
naar verwachting toe van € 41.800 per jaar tot € 43.700, een stijging van 4,6%. Hiermee neemt het besteedbaar inkomen sterker toe dan de woonlasten die met circa 1,5% stijgen in de periode 2023 tot 2030.

Figuur 20: ontwikkeling woonlasten en besteedbaar inkomen private huurders 2023-2030 (prijspeil 2023). Bron: ABF (Socrates opgaven en middelen 2021, Syswov, Hera), PBL/TNO (KEV), CBS Huurenquête; bewerking ABF



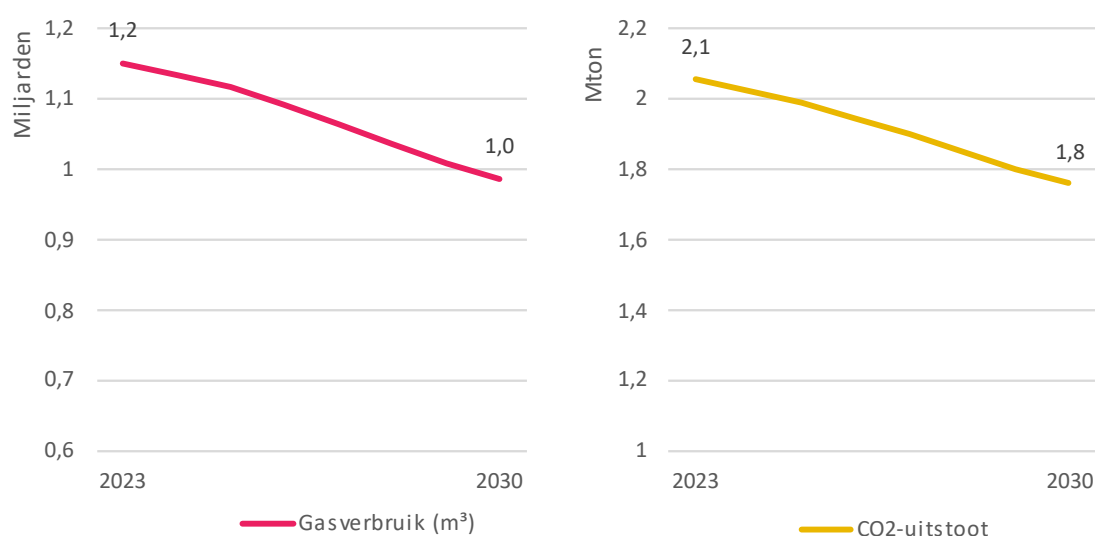
Aangezien het besteedbaar inkomen naar verwachting sterker toeneemt dan de netto woonlasten, daalt de netto woonquote van 35,0% in 2023 tot 34,1% in 2030. De energiequote daalt binnen de autonome ontwikkeling van 8,1% in 2023 tot 6,5% in 2030. Dit vanwege een verwachte afname in energielasten en een verwachte toename van de het besteedbaar inkomen.

Figuur 21: ontwikkeling energie-, huur- en woonquote private huurders 2023 - 2030 (prijspeil 2023). Bron: ABF (Socrates opgaven en middelen 2021, Syswov, Hera), PBL/TNO (KEV), CBS Huurenquête; bewerking ABF



Onderstaande figuren tonen de verwachte afname van het totale gasverbruik in de private huursector (linker figuur) en de verwachte afname van de CO₂-uitstoot (rechter figuur). Het totale gasverbruik neemt naar verwachting af van 1,15 miljard m³ per jaar in 2023 tot 0,99 miljard m³ per jaar in 2030, een afname van ruim 14%. De CO₂-uitstoot uit gasverbruik¹² neemt in dezelfde periode af van 2,05 Mton per jaar in 2023 tot 1,76 Mton per jaar in 2030. Het gemiddeld gasverbruik per (gedeeltelijk) gasgestookte woning neemt naar verwachting af van 1.090 m³ per jaar in 2023 tot 960 m³ per jaar in 2030.

Figuur 22: ontwikkeling gasverbruik en CO₂-uitstoot private huursector 2023 – 2030. Bron: ABF (Socrates ABF (Socrates opgaven en middelen 2021, Syswov, Hera), PBL/TNO (KEV), CBS Huurenquête., Syswov), PBL/TNO (KEV), CBS Huurenquête, Vesta MAIS; bewerking ABF



Private huurwoningen die onderdeel zijn van een VvE hebben een totaal gasverbruik van 0,29 miljard m³ per jaar in 2023, wat overeenkomt met een CO₂-uitstoot van 0,52 Mton. Het grootste deel (bijna 80%) van dit gasverbruik en deze CO₂-uitstoot komt van private huurwoningen die onderdeel zijn van een VvE met ook koopwoningen: gasverbruik van 0,23 miljard m³ en CO₂-uitstoot van 0,41 Mton. Bij private huurwoningen die onderdeel zijn van een VvE met enkel huurwoningen (privaat en/of corporatie), gaat het om een gasverbruik van 0,065 miljard m³ en een CO₂-uitstoot van 0,115 Mton. Private huurwoningen die (mogelijk) onderdeel zijn van een VvE met niet-woningen hebben een totaal gasverbruik van 0,18 miljard m³ per jaar in 2023 en een CO₂-uitstoot van 0,33 Mton. Naar verwachting neemt het gasverbruik van private huurwoningen die onderdeel zijn van een VvE af tot 0,27 miljard m³ per jaar in 2030 (0,49 Mton CO₂), een afname van 6,6%. Bij de private huurwoningen die onderdeel zijn van een VvE met enkel huurwoningen neemt het verwachte gasverbruik af tot 0,061 miljard m³ (-6,3%) in 2030 en bij de private huurwoningen in een gemengde VvE (huur en koop) tot 0,213 miljard m³ (-6,7%).

¹² Gehanteerde CO₂-emissiefactor: 1,785 kg/m³ (CO₂/gas)

Het gasverbruik van private huurwoningen met een monumentale status is 138 miljoen m³, wat overeenkomt met een CO₂-uitstoot van 77 kiloton. Dit betreft circa 6,7% van het totale gasverbruik (en de totale CO₂-uitstoot) in de private huursector. Binnen de autonome ontwikkeling zijn de monumenten uitgezonderd van het verbod op verhuur van de E, F en G woningen en is verondersteld dat de monumenten niet worden verduurzaamd. Het verbruik en de uitstoot van monumenten blijft daarom gelijk binnen de autonome ontwikkeling.

Bijlagen



Bijlage A: Onderzoeksdocumentatie

Huidige voorraad

Gebruikte brondata

Voor het in beeld brengen van de huidige private huurvoorraad (per 1-1-2023) zijn verschillende brondata gebruikt. Het merendeel van gebruikte gegevens is beschikbaar binnen de speciale CBS-omgeving met microdata. Hieronder staat een overzicht van de gebruikte microdatabestanden:

- Eigendomtab
 - Type eigendom: koopwoning, woningcorporatie of private verhuur
- Eigenaartab
 - Eigenaren van de woningen: identificatienummer van de eigenaar(s)
 - Soort eigenaar: natuurlijk persoon of rechtspersoon
- BAGWOZtab
 - WOZ-waarde van woningen
- GBAADRESOBJECTBUS & GBAHUISHOUDENSBUS: bepalen van type bewoning (leegstand, 1 huishouden op adres, 2+ huishoudens op adres, institutioneel)
- Woonbase 2022
 - Type eengezinswoning (rijwoning, hoekwoning, 2-onder-1-kap, vrijstaand)
- Levcyclwoonnieetwoonbus
 - Functie (BAG) van verblijfsobject: t.b.v. selectie woningen per 1-1-2023
 - Bouwjaar
 - Gebruiksoppervlakte
- Eigendomwozbagtab
 - WOZ-waarde

Naast bovengenoemde gegevens uit de CBS-microdata, hebben we drie bestanden geïmporteerd in de micro-omgeving van het CBS:

- Een adressenbestand gebruikt met daarin alle woningen met een monumentale status (gemeentelijk/provinciaal monument of Rijksmonument). Dit bestand is toegestuurd door de RVO en samengesteld door Fenicks.
- Geregistreerde energielabels bij de RVO per 1-1-2023 (incl. rekenmethodiek zoals NTA)

- BAG voorraad per 1-1-2023 met bijbehorende PandID van iedere woning. Het PandID is gebruikt om te bepalen of de woning onderdeel is van een VvE.

Al de bovenstaande gegevens zijn aan elkaar gekoppeld op woning-/adresniveau zodat deze verschillende indicatoren gecombineerd konden worden in de analyses.

Afleidingen en bijschattingen

Naast de relatief eenvoudige koppelingen van de in de voorgaande paragraaf genoemde microdatabestanden, hebben wij enkele aanvullende afleidingen/extrapolaties gedaan. Het betreft hier de afleiding van het type verhuurder, de extrapolatie van de energielabels en de afleiding van de VvE's.

Afleiding type verhuurder

De afleiding van het type verhuurder is gedaan op basis van de eigenaarsinformatie van het CBS/Kadaster (bestand Eigenaartab binnen CBS-omgeving). In deze bron is per woning aangegeven wie de eigenaars zijn van de woning. Dit kunnen (binnen het bestand) maximaal 2 natuurlijke personen zijn en maximaal 2 rechtspersonen. Om de indeling van de verhuurders te maken is het aantal huurwoningen per eigenaar gesommeerd. Bij woningen met meerdere eigenaren kan het echter het geval zijn dat de verschillende eigenaren ook afzonderlijk van elkaar nog woningen in verhuur hebben. Hierdoor hebben de verschillende eigenaren (mogelijk) een verschillend aantal woningen in verhuur. In deze situaties hebben wij de indeling bepaald op basis van de verhuurder met het meeste woningen in verhuur.

Binnen het microdatabestand van het CBS is bij woningen met erfpacht ook de eigenaar van de grond (en dus de verstrekker van de erfpacht) als eigenaar opgegeven. Deze erfpachtverstrekkers hebben wij zo goed mogelijk uit de data proberen te filteren. Dit hebben wij als volgt gedaan: indien bij één eigenaarscode alle eigendomsvormen aanwezig zijn (koop, corporatie en private huur) dan gaan wij ervan uit dat hier sprake is van erfpacht.

Extrapolatie energielabel

Zoals getoond in het rapport, is voor een aanzienlijk deel van de private huurwoningen geen geregistreerd energielabel beschikbaar (38%). Om toch een beeld te kunnen geven van de energetische kwaliteit van de woningen zonder geregistreerd energielabel, hebben wij een extrapolatie toegepast. Deze extrapolatie sluit aan bij de extrapolatie toegepast door het Kadaster ten behoeve van de Monitor Verduurzaming Gebouwde Omgeving van RVO (in opdracht van BZK). Bij de extrapolatie zijn de onbekende labels bijgeschat op basis van de geregistreerde energielabels, rekening houdend met de volgende woningkenmerken: bouwjaarklasse en woningtype. Ook is onderscheid gemaakt tussen private verhuurders met meer/minder dan 500 woningen in verhuur.

Binnen iedere combinatie van type private verhuurders (minder/meer dan 500 woningen), bouwjaar-klasse en woningtype is een frequentieverdeling van de geregistreerde energielabels gemaakt. Vervolgens is voor de woningen zonder geregistreerd label een energielabel geselecteerd door middel van een gewogen trekking uit de betreffende frequentieverdeling (per type verhuurder, bouwjaar-klasse en type woning).

Afleiding VvE

In de CBS-microdata is geen informatie beschikbaar of er een VvE aanwezig is op een bepaald adres. Dit is daarom bepaald met een afleiding: in het geval dat er ten minste twee woningen in één pand (BAG) met verschillende eigenaren zijn, dan wordt verondersteld dat er een VvE aanwezig is. Een kanttekening die hierbij geplaatst moet worden is dat er (nog) geen microbestand is met de eigenaren van overig vastgoed (niet-woningen). Hierdoor blijven bepaalde VvE's buiten beeld. Bijvoorbeeld, als er een winkel is met één bovenwoning – en de winkel en woning hebben verschillende eigenaren – dan is er een VvE nodig. Dit kunnen wij echter niet zien in de data, omdat de eigenaar van de winkel dus niet zichtbaar is in de data.

Het CBS en Kadaster hebben recentelijk een maatwerkonderzoek gedaan over de aantallen en kenmerken van VvE's ([link](#)). Zij kwamen op een hoger aantal private huurwoningen in VvE's uit dan wij in het voorliggende onderzoek. Zeer waarschijnlijk komt dit omdat een (aanzienlijk) deel van de private huurwoningen in een VvE met een niet-woning zit. Zoals hierboven beschreven, hebben wij niet de beschikking over de eigenaarsinformatie van niet-woningen. Het CBS en Kadaster hadden deze gegevens wel tot hun beschikking.

Autonome ontwikkeling

In 2021 is een model ontwikkeld om de autonome ontwikkeling van de (energielabels in de) private huursector in beeld te brengen bij ongewijzigd beleid. Hiervoor worden verschillende bronnen met elkaar gecombineerd. Hieronder beschrijven wij welke bronnen gebruikt zijn om de voorraadmutaties (nieuwbouw, sloop en verkoop) en de verduurzamingsmaatregelen in de bestaande voorraad in beeld te brengen:

- Voorraadmutaties (nieuwbouw, sloop en verkoop):
Op basis van de prognosemodellen (Primos/Socrates; 2020-2021) onderliggend aan de doorrekeningen uit het onderzoek Opgaven en Middelen van de corporatiesector.
 - Nieuwbouw: raming op basis van demografische ontwikkelingen en woningbehoefte
 - Sloop: inschatting op basis van trendcijfers
 - Verkoop: inschatting op basis van gerealiseerde aan- en verkopen in het recente verleden.

- Verduurzamingsmaatregelen bestaande voorraad:
 - Reductie in de energievraag in de bestaande voorraad sluit aan bij de Klimaat- en Energieverkenning 2020 (PBL/TNO).
 - Aanvullend: uitfaseren woningen met energielabel E, F en G
Met ingang van 2029 komt er mogelijk een verhuurverbod op woningen met een energielabel E, F, of G. Binnen de autonome ontwikkeling gaan we ervan uit dat dit beleid wordt ingevoerd en effectief is. We bouwen het aantal private huurwoningen met energielabel E, F en G dus af richting nul in 2029. Hierbij is gewerkt met een ingroeipad: het jaarlijks aantal te verduurzamen woningen neemt toe in de periode tot 2026 en blijft vanaf dan op een vrijwel constant niveau (35.000 tot 40.000 woningen per jaar) tot 2029.

Er is rekening gehouden met uitzonderingscategorieën en voorbehouden. In totaal resteren er nog 90.000 private huurwoningen met label E, F of G per 1-1-2029. Hieronder vallen bijna 25.000 monumenten met (geëxtrapoleerd) energielabel E, F of G, 13.000 voor sloop aangemerkte woningen (in de periode 2029 tot 2035) en 52.000 woningen met energielabel E, F of G die onderdeel zijn van een VvE. Verondersteld is dat 50% van de woningen binnen een VvE (ruim 104.000 E, F en G woningen in een VvE per 1-1-2023) wordt verduurzaamd in de periode 2023 tot 2029.

Bijlage B: Extra tabellen en figuren

Huidige voorraad

Hieronder zijn enkele tabellen onderliggend aan de figuren in het hoofdstuk “Huidige voorraad” opgenomen en enkele figuren met overige kenmerken (zoals oppervlakteklasse) van de huidige private huurvoorraad.

Tabellen met onderliggende cijfers

Tabel 4: aantal private huurwoningen naar type private verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research) – onderliggend aan Figuur 1

Type verhuurder	Aantal woningen
1 woning	195.700
2-5 woningen	208.100
6-10 woningen	81.200
11-50 woningen	168.200
51-100 woningen	74.200
101-500 woningen	172.200
501-1000 woningen	57.000
1001-5000 woningen	73.800
5001+ woningen	65.700
Eigenaar onbekend	70.600
Totaal	1.166.600

Tabel 5: verdeling energielabels naar type private verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster, RVO (bewerking ABF Research) – onderliggend aan Figuur 5

	A++ of beter	A+	A	B	C	D	E	F	G	Onbekend	Totaal
1 woning	800	500	17.300	11.800	23.200	16.000	11.900	7.700	8.100	98.600	195.700
2-5 woningen	1.000	700	18.400	12.100	24.800	18.200	14.000	9.400	11.800	97.800	208.100
6-10 woningen	700	400	8.300	4.500	9.300	7.000	5.600	3.700	5.000	36.700	81.200
11-50 woningen	3.000	1.600	25.400	10.500	19.700	14.000	10.500	6.800	10.200	66.600	168.200
51-100 woningen	2.200	1.200	15.000	5.300	9.500	5.800	3.700	2.200	3.100	26.300	74.200

101-500 woningen	3.000	3.700	38.300	14.900	22.300	12.400	7.800	4.500	5.800	59.600	172.200
501-1000 woningen	1.600	1.000	16.800	6.800	6.900	3.700	2.500	1.500	1.400	14.800	57.000
1001-5000 woningen	2.400	1.200	25.000	9.600	15.500	5.300	3.700	1.800	1.600	7.800	73.800
5001+ woningen	2.200	1.800	32.300	12.700	11.600	1.400	600	600	600	1.800	65.700
Eigenaar onbekend	3.000	1.600	13.000	3.000	5.200	1.900	1.600	1.000	1.700	38.700	70.600
Totaal	19.800	13.600	209.600	91.100	147.900	85.600	61.900	39.200	49.300	448.700	1.166.600

Tabel 6: verdeling energielabels naar type private verhuurder (extrapolatie onbekende labels) 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster, RVO (bewerking ABF Research) – onderliggend aan Figuur 6

	A++ of beter	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
1 woning	800	500	35.600	22.700	44.100	30.400	23.100	16.900	21.700	195.700
2-5 woningen	1.000	700	35.300	21.400	44.200	33.900	26.300	19.100	26.300	208.100
6-10 woningen	700	400	15.100	7.800	16.500	13.000	10.300	7.200	10.200	81.200
11-50 woningen	3.000	1.600	40.800	16.800	32.300	24.500	18.400	12.400	18.400	168.200
51-100 woningen	2.200	1.200	22.200	8.100	14.500	9.600	6.600	4.000	5.800	74.200
101-500 woningen	3.000	3.700	61.000	21.800	33.900	19.400	12.700	7.400	9.300	172.200
501-1000 woningen	1.600	1.000	23.600	8.600	9.400	4.900	3.500	2.100	2.300	57.000
1001-5000 woningen	2.400	1.200	27.100	10.700	17.600	6.200	4.400	2.200	2.100	73.800
5001+ woningen	2.200	1.800	33.200	13.000	12.000	1.500	700	700	700	65.700
Eigenaar onbekend	3.000	1.600	22.800	7.100	12.200	6.700	5.400	4.700	7.200	70.600
Totaal	19.800	13.600	316.500	138.100	236.700	150.000	111.300	76.600	104.000	1.166.600

Tabel 7: aantal private huurwoningen naar type VvE en type private verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research) – onderliggend aan Figuur 11

	Eengezins-woning	Geen VvE	Mogelijk VvE met niet-woning	VvE: privaat* en corporatie	VvE: alleen private huur	VvE: alleen privaat*	Totaal
1 woning	90.500	7.700	10.300	11.500	6.200	69.400	195.700
2-5 woningen	70.900	29.000	25.700	8.100	9.200	65.100	208.000
6-50 woningen	50.600	70.200	53.600	6.400	15.100	53.500	249.300
51-500 woningen	31.000	72.500	82.600	9.300	18.500	32.600	246.300
501+ woningen	58.700	42.900	51.500	4.800	9.000	29.500	196.400
Eigenaar onbekend	28.700	11.500	14.900	2.200	7.100	6.200	70.500
Totaal	330.400	233.700	238.500	42.300	65.100	256.200	1.166.200

* Privaat: betreft private huurwoningen én koopwoningen.

Tabel 8: verdeling energielabels private huurwoningen naar type VvE 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster, RVO (bewerking ABF Research) – onderliggend aan Figuur 13

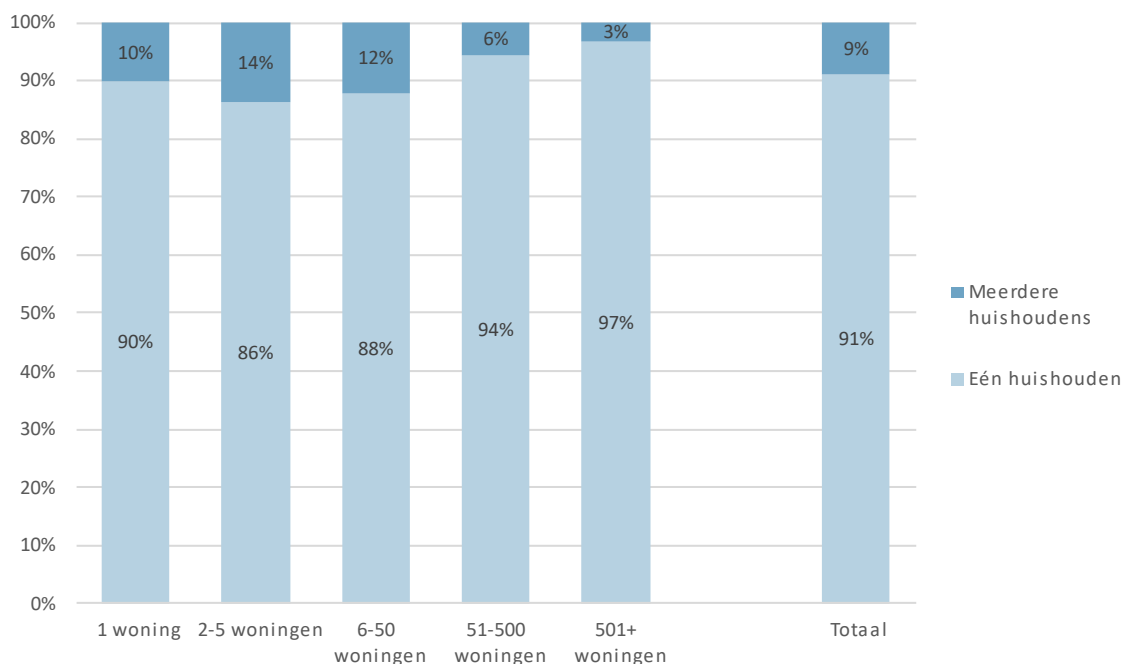
	A++ of beter	A+	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
VvE: alleen privaat (koop+huur)	3.480	2.400	58.750	30.490	52.660	42.060	30.970	16.820	18.590	256.220
VvE: alleen private huur	1.900	1.630	19.910	8.110	11.290	8.220	5.590	3.560	4.900	65.110
VvE: privaat (koop+huur) en corporatie	280	470	14.820	6.570	9.330	5.110	3.240	1.230	1.220	42.270
Mogelijk VvE met niet-woning	5.760	4.760	83.780	27.230	41.340	27.250	20.070	11.790	16.540	238.520
Geen VvE	4.480	2.720	70.400	28.190	42.830	30.350	21.110	13.150	20.490	233.720
Eengezinswoning	3.770	1.540	68.800	37.410	79.270	37.020	30.320	30.020	42.210	330.360
Totaal	19.670	13.520	316.460	138.000	236.720	150.010	111.300	76.570	103.950	1.166.200

Overige kenmerken

De onderstaande figuur toont het aantal private huurwoningen naar type bewoning, uitgesplitst naar het type verhuurder. In de figuur bekijken we enkel de woningen bewoond door een particulier huishouden. Leegstaande woningen en woningen bewoond door een institutioneel huishouden zijn buiten beschouwing gelaten.

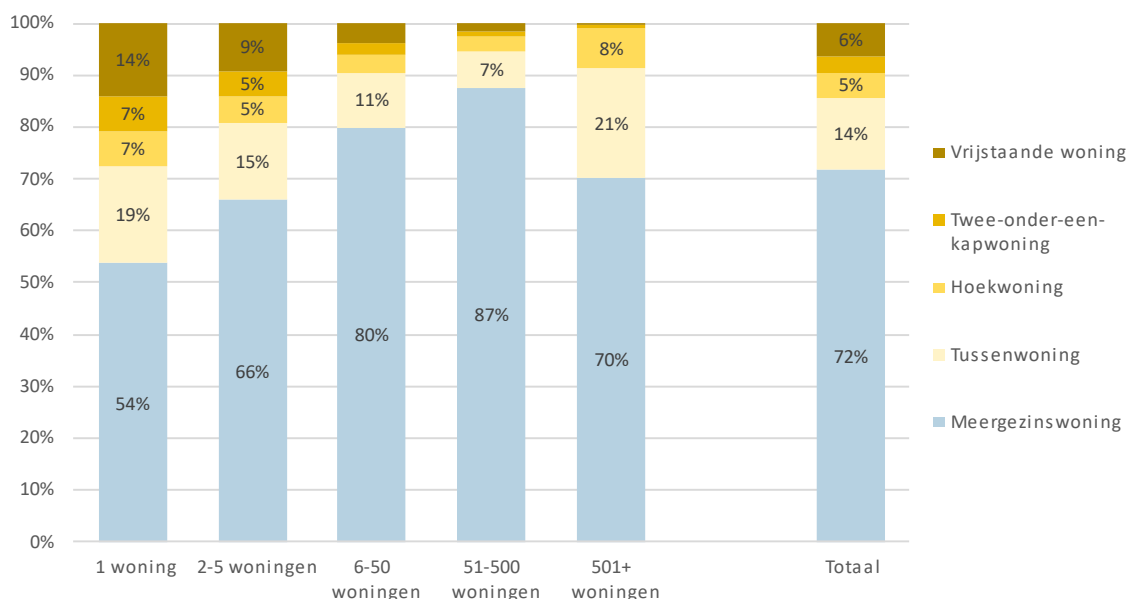
De figuur laat zien dat 91% van de totale private huurvoorraad wordt bewoond door één huishouden en 9% door meerdere huishoudens (bijvoorbeeld een studentenhuishouden met meerdere alleenstaanden). Woningen bewoond door meerdere huishoudens kunnen gezien worden als één woning met meerdere onzelfstandige wooneenheden. Grote verhuurders (meer dan 50 woningen) verhuren relatief minder woningen aan meerdere huishoudens: circa 4,4% ten opzichte van 11,9% bij verhuurders met 50 woningen of minder.

Figuur 23: verdeling type bewoning van private huurwoningen naar type verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



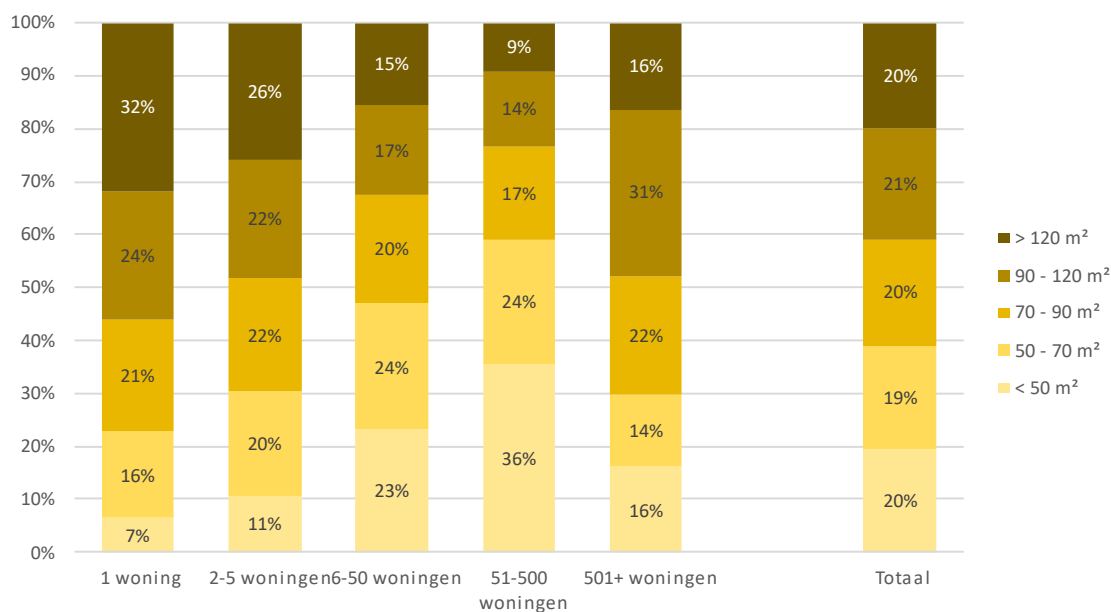
Wanneer we onderscheid maken naar het type woning naar de grootte van de verhuurder valt op dat kleine verhuurders (5 woningen of minder) relatief veel eengezinswoningen aanbieden: ongeveer 46% ten opzichte van het gemiddelde van 28%. Grotere verhuurders verhuren relatief meer meergezinswoningen, hoewel het aandeel van 70% bij de grootste verhuurders (meer dan 500 woningen) lager ligt dan de 87% bij de iets minder grote verhuurders (tussen de 51 en 500 woningen).

Figuur 24: verdeling type private huurwoningen naar type verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



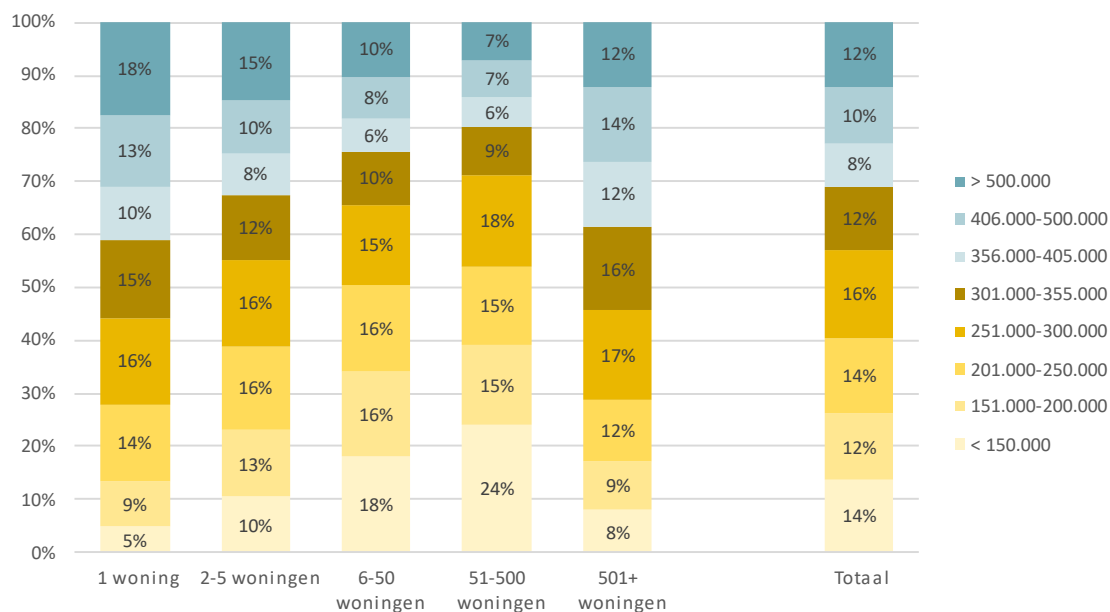
De verdeling van het aantal private huurwoningen naar oppervlakteklasse laat eenzelfde beeld zien als de figuur naar type woning: de kleine verhuurders (5 woningen of minder) en de grootste verhuurders (meer dan 500 woningen) verhuren relatief meer grote woningen met een oppervlakte van 90 m² of meer. De vorige figuur liet al zien dat deze verhuurders relatief meer eengezinswoningen verhuren en deze zijn in de regel groter dan meergezinswoningen.

Figuur 25: aantal private huurwoningen naar oppervlakteklasse en type verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



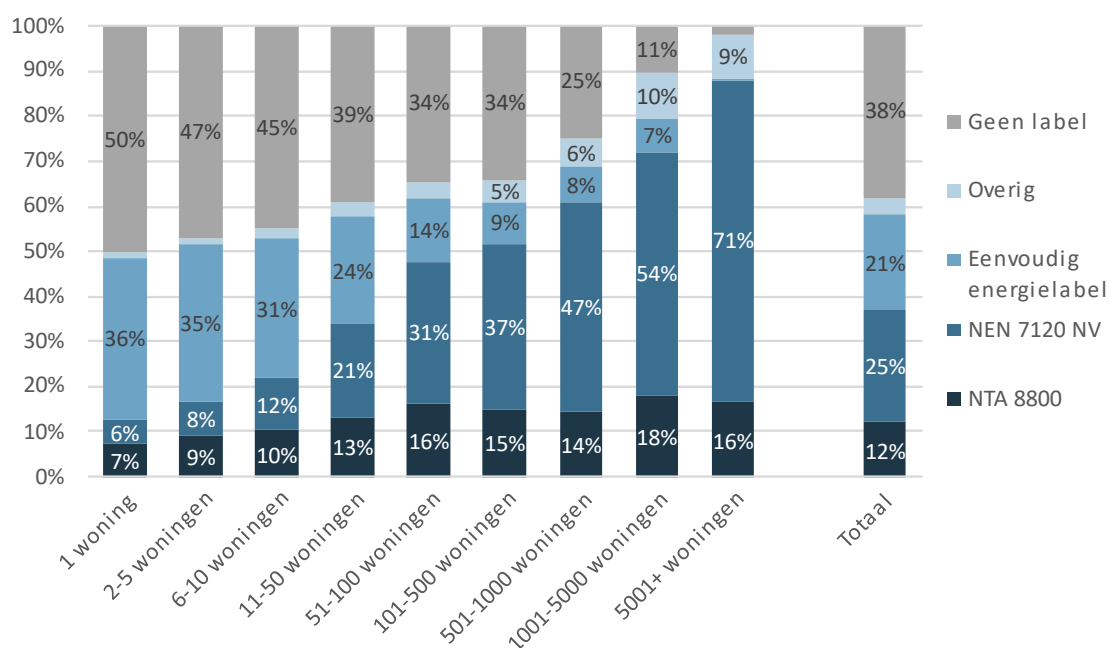
Onderstaande figuur laat zien dat de kleinste verhuurders (5 woningen of minder) en de grootste verhuurders (meer dan 500 woningen) relatief meer duurdere woningen verhuren (WOZ-waarde > € 355.000). Dit beeld sluit aan bij de vorige figuren waar zichtbaar werd dat deze verhuurders relatief meer (grote) eengezinswoningen verhuren.

Figuur 26: aantal private huurwoningen naar WOZ-klasse (peildatum 1-1-2022) en type verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



Onderstaande figuur toont de gehanteerde rekenmethodiek voor energielabelregistratie naar type verhuurder. Net aandeel energielabels geregistreerd op basis van de NTA8800 is nog relatief beperkt met 12% van de totale voorraad. Een groter deel van de private huurwoningen is geregistreerd met een “eenvoudig energielabel” of op basis van de NEN 7120 NV. Het valt op dat de grotere verhuurders relatief meer woningen op basis van de NEN 7120 NV hebben geregistreerd. Terwijl bij de kleinere verhuurders, wanneer ze een geregistreerd energielabel hebben, het merendeel van de woningen een eenvoudig energielabel heeft.

Figuur 27: aantal private huurwoningen naar rekenmethodiek energielabel en type verhuurder 1-1-2023. Bron: CBS, Kadaster (bewerking ABF Research)



Autonome ontwikkeling

Tabel 9: ontwikkeling aantal (bestaande) private huurwoningen naar energielabel, exclusief nieuwbouw 2023 - 2030. Bron: Primos Woningmarkt (ABF), Syswov (ABF), KEV (PBL/TNO), CBS Huurenquête; bewerking ABF – cijfers onderliggend aan Figuur 16

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
A of beter	350.000	355.000	362.000	371.000	384.000	401.000	417.000	430.000
B	138.000	142.000	148.000	155.000	164.000	174.000	184.000	182.000
C	237.000	242.000	248.000	256.000	264.000	270.000	276.000	273.000
D	150.000	155.000	161.000	166.000	169.000	172.000	176.000	172.000
E	111.000	105.000	95.000	84.000	71.000	55.000	37.000	32.000
F	77.000	72.000	65.000	56.000	46.000	35.000	24.000	21.000
G	104.000	94.000	81.000	67.000	52.000	39.000	29.000	28.000
Totaal	1.167.000	1.163.000	1.159.000	1.155.000	1.151.000	1.147.000	1.142.000	1.138.000

Tabel 10: investeringskosten per labelsprong (prijspeil 2023). Bron: Vesta Mais, bewerking ABF

Energielabel (van)	Energielabel (naar)					
	A	B	C	D	E	F
A						
B	€ 27.700					
C	€ 36.400	€ 14.200				
D	€ 42.300	€ 21.400	€ 5.700			
E	€ 36.500	€ 18.800	€ 8.400	€ 3.800		
F	€ 42.700	€ 23.400	€ 12.200	€ 6.500		
G	€ 45.800	€ 27.400	€ 14.900	€ 11.400		
Totaal	€ 33.900	€ 18.200	€ 9.200	€ 7.300		

Tabel 11: energieprijzen per 2023 en 2030 (prijspeil 2023). Bron CBS¹³ (2023) en PBL¹⁴ (2030)

	2023	2030
Gasprizen		
Vast	€ 291,9	€ 353,0
Variabel	€ 1,347	€ 1,294
Elektriciteitsprijzen		
Vast	€ 417,7	€ 628,7
Variabel	€ 0,369	€ 0,203
Vermindering energiebelasting	-€ 596,9	-€ 541,0

¹³ Gemiddelde energietarieven voor consumenten, CBS Statline¹⁴ Scenario's voor aardgas- en elektriciteitsprijzen voor kleinverbruikers in de periode 2025-2040, PBL, 24 mei 2023

Bijlage C: Verschillen onderzoek enkelglas

Recentelijk (januari 2024) is het rapport van het onderzoek “uitfasering enkelglas bij huurwoningen” gepubliceerd ([link](#)). In dit onderzoek zijn vergelijkbare analyses gedaan als in het voorliggende onderzoek. Zo zijn in het enkelglas-onderzoek ook de huidige private huurvoorraad naar energielabel en de autonome ontwikkeling inzichtelijk gemaakt. Ook zijn er verbijzonderingen naar monument en VvE gemaakt. In het huidige onderzoek “nulmeting verduurzaming private verhuurders” is gebruik gemaakt van vernieuwde databestanden en onderzoeken, en zijn ook enkele aanpassingen in de methodiek doorgevoerd. Dit heeft geleid tot verschillen het opzichte van het enkelglas-onderzoek. Hieronder lichten wij de oorzaak en impact van de verschillen toe.

Totale private huurvoorraad

Ten tijde van het enkelglas-onderzoek was een deel van de benodigde databestanden al per 1-1-2023 beschikbaar (o.a. de energielabels), maar een deel ook niet (o.a. de eigendomssituatie). Er is toen voor gekozen om de analyses zo goed mogelijk per 1-1-2023 inzichtelijk te maken. Om het aantal private huurwoningen per 1-1-2023 is de voorraad per 1-1-2022 genomen als basis en zijn de mutaties gedurende het jaar 2023 (zoals nieuwbouw en verkoop) zo goed mogelijk ingeschat op basis van andere bronnen. De totale private huurvoorraad per 1-1-2023 was bij het enkelglas-onderzoek was 1.163.800 woningen. In het huidige onderzoek (volledig op basis van registratiegegevens) ligt het aantal woningen op 1.166.600. Een verschil van circa 2.800 woningen.

Extrapolatie energielabels

In het huidige onderzoek is voor de extrapolatie van de energielabels aangesloten bij de aanpak gehanteerd door het Kadaster ten behoeve van de Monitor Verduurzaming Gebouwde Omgeving van de RVO (in opdracht van BZK). Zie hiervoor ook de onderzoeksdocumentatie in Bijlage A. Bij het enkelglas-onderzoek heeft ABF Research een eigen extrapolatiemethode toegepast. Hierbij zijn de ‘default’ labels zoals gehanteerd in het Vesta MAIS model¹⁵ van het PBL gecombineerd met een multiële imputatie¹⁶. Bij de multiële imputatie zijn vergelijkbare woningkenmerken gebruikt als in het huidige onderzoek, namelijk bouwjaarklasse, type woning en type verhuurder (privaat/corporatie). Daarnaast zijn oppervlakte en aardgasverbruik meegenomen.

¹⁵ Functioneel ontwerp Vesta MAIS 5.0, Planbureau voor de Leefomgeving, 13 april 2021.

¹⁶ Rubin, D.B. (1987). Multiple Imputation for Nonresponse in Surveys. New York: Wiley.

Omdat een aanzienlijk deel (38%) van de private huurwoningen geen geregistreerd energielabel heeft, kan een aanpassing in de methode voor de extrapolatie tot (substantiële) verschillen leiden. Hieronder staan de verschillen tussen het huidige onderzoek en het enkelglas-onderzoek.

In onderstaande tabel staan de geëxtrapoleerde energielabels uit het huidige onderzoek (kolom "nulmeting") en het enkelglas-onderzoek (kolom "enkelglas"). Het aantal geëxtrapoleerde energielabels E, F en G ligt zo'n 23.400 lager in het huidige onderzoek dan in het enkelglas-onderzoek.

Tabel 12: verdeling geëxtrapoleerde energielabels in onderzoek "nulmeting" ten opzichte van onderzoek "enkelglas", 1-1-2023

Energielabel	Nulmeting	Enkelglas	Vershil
A	106.900	57.000	+49.900
B	47.000	38.300	+8.700
C	88.900	104.800	-15.900
D	64.400	79.400	-15.000
E	49.400	71.100	-21.700
F	37.400	41.700	-4.300
G	54.700	52.100	+2.600
Totaal	448.700	444.300	+4.400

Monumenten

Ten behoeve van het enkelglas-onderzoek heeft Fenicks een adressenlijst met gemeentelijke en provinciale monumenten aangeleverd. ABF Research heeft zelf de adressen van Rijksmonumenten opgehaald vanuit het Rijksmonumentenregister (<https://monumentenregister.cultureelerfgoed.nl/>). In het huidige onderzoek hebben wij een adressenlijst met alle monumenten (gemeentelijk, provinciaal en Rijks) ontvangen, verzameld door Fenicks. De database met monumenten is recentelijk aangevuld en verbeterd door Fenicks. In een eerdere versie van de database kwam het voor dat een enkel verblijfsobject binnen een monumentaal pand als monument geregistreerd stond, terwijl alle verblijfsobjecten binnen het pand een monumentale status hebben. De verbeteringen hebben geresulteerd in een groter aantal (private huur)woningen met een monumentale status. Hieronder staan de aantallen monumentale private huurwoningen uit beide onderzoeken naast elkaar. Het aantal private huurwoningen met een monumentale status ligt 41.200 hoger in het huidige onderzoek ten opzichte van het enkelglas-onderzoek.

Tabel 13: aantal monumenten in onderzoek "nulmeting" ten opzichte van onderzoek "enkelglas", 1-1-2023

Type monument	Nulmeting	Enkelglas	Vershil
Gemeentelijk/ provinciaal	34.500	11.700	+22.800
Rijksmonument	32.100	13.700	+18.400
Totaal	66.600	25.400	+41.200

VvE

De afleiding van de VvE's is niet gewijzigd in het huidige onderzoek ten opzichte van het enkelglas-onderzoek. Wel is in het enkelglas-onderzoek, bij het ontbreken van eigenaarsinformatie per 1-1-

2023, gebruik gemaakt van eigenaarsinformatie per 1-1-2022 (zie ook onder het kopje “Totale private huurvoorraad” binnen deze bijlage). Hierdoor ontstaan er beperkte verschillen. In het huidige onderzoek gaat het om 363.600 private huurwoningen in een VvE. Bij het enkelglas-onderzoek betrof het 354.000 private huurwoningen in een VvE.

Zoals in de onderzoeksdocumentatie beschreven, hebben wij geen beschikking over de eigendomsinformatie van niet-woningen. Daardoor onderschatten wij het aantal private huurwoningen in een VvE. Het CBS en het Kadaster beschikken wel over de eigendomsinformatie van niet-woningen en zij kwamen in hun recente onderzoek uit op 453.000 private huurwoningen in een VvE.

Autonome ontwikkeling

Bij de autonome ontwikkeling van de energielabels is, zowel bij het huidige onderzoek als het enkelglas-onderzoek, het uitgangspunt geweest dat de woningen met energielabel E, F en G voor een groot deel worden uitgefaseerd in de periode tot 2029. Hierbij is rekening gehouden met uitzonderingscategorieën: private huurwoningen in monumenten en VvE's, en voor sloop aangemerkte woningen. Aangezien in het huidige onderzoek een andere extrapolatie voor de energielabels is gehanteerd (minder E, F en G woningen) en ook verbeterde gegevens over de monumenten zijn gebruikt (meer monumenten), wijzigt ook de autonome ontwikkeling. Daarnaast laat het recente onderzoek van het CBS en het Kadaster zien dat het aantal private huurwoningen in VvE's hoger ligt dan ingeschat door ABF Research. Ook dit heeft invloed op de autonome ontwikkeling.

Binnen de autonome ontwikkeling wordt toegerekend naar een bepaalde eindsituatie in 1-1-2029 voor wat betreft de woningen met energielabel E, F en G. Zoals hierboven toegelicht, verandert deze eindsituatie vanwege aanpassingen in methodiek en gebruikte brondata. Hieronder staat een opsomming van de verschillende effecten op de eindsituatie (en dus de autonome ontwikkeling):

- Huidige stand van de voorraad (naar energielabel):
Huidige onderzoek → 24.700 woningen met energielabel E, F en G minder
- Aantal E, F en G woningen in VvE's:
Vanwege de onderschatting in het aantal private huurwoningen in VvE's, is het aantal opgehoogd naar de aantallen bekend uit het onderzoek van CBS en Kadaster. Bij deze opheffing van bijna 90.000 woningen is ook een inschatting gemaakt van de energielabels. Dit resulteert uiteindelijk in 104.000 private huurwoningen met energielabel E, F of G in een VvE. In het enkelglas-onderzoek betrof het 91.500 private huurwoningen met energielabel E, F en G in een VvE. Het verschil is circa 12.500 woningen (104.000 – 91.500). Op basis van het uitgangspunt dat 50% van de private huurwoningen met energielabel E, F of G in een VvE zal worden verduurzaamd in de periode tot 2029, blijven er in het huidige onderzoek circa 6.250 E, F en G woningen meer over in de eindsituatie per 1-1-2029.
- Aantal E, F en G woningen in monumenten:
Het aantal private huurwoningen met een monumentale status ligt aanzienlijk hoger in het

huidig onderzoek: 66.600 ten opzichte van 25.400 in het enkelglas-onderzoek. Van de 66.600 monumentale private huurwoningen hebben circa 8.500 woningen energielabel E, F of G en 43.700 monumentale woningen is het energielabel onbekend. In het enkelglas-onderzoek was het uitgangspunt dat alle monumentale woningen met energielabel E, F of G of een onbekend label niet verduurzaamd zouden worden en dus resteerden in de eindsituatie per 1-1-2029. Het is echter niet waarschijnlijk dat alle 43.700 monumentale woningen zonder geregistreerd energielabel, energielabel E, F of G zouden hebben wanneer labelregistratie plaatsvindt. Daarom is er in het huidige onderzoek voor gekozen om de ontbrekende labels de extrapoleren op basis van de geregistreerde labels voor de monumenten. Dit resulteert uiteindelijk in 24.800 private huurwoningen met energielabel E, F of G en met een monumentale status. In het enkelglas-onderzoek was sprake van 22.000 monumentale woningen met energielabel E, F, G of onbekend. In het huidige onderzoek blijven daarom circa 2.800 ($24.800 - 22.000$) private huurwoningen meer over in de eindsituatie per 1-1-2029.

- Totale impact autonome ontwikkeling:

In totaal resteren er circa 9.000 private huurwoningen meer per 1-1-2029 ($6.250 + 2.800$) in het huidige onderzoek ten opzichte van het enkelglas-onderzoek: 89.900 ten opzichte van 80.800. Daarnaast ligt het aantal private huurwoningen met energielabel E, F en G per 1-1-2023 in het huidige onderzoek circa 24.700 woningen lager. Dit betekent dat er ruim 34.000 minder private huurwoningen met energielabel worden verduurzaamd binnen de autonome ontwikkeling 2023 tot en met 2028.

Als gevolg hiervan ligt ook het jaarlijks aantal woningen met energielabel E, F en G dat wordt verduurzaamd (iets) lager in het huidige onderzoek ten opzichte van het enkelglas-onderzoek. Het (relatieve) tempo is wel vergelijkbaar in beide onderzoeken.

Bijlage D: Begrippenlijst

Besteedbaar huishoudinkomen: Het netto uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld in het besteedbaar huishoudinkomen. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag.

Bruto huur: betreft de kale huurprijs inclusief servicekosten.

CO2-uitstoot: (binnen dit onderzoek) betreft de CO2-uitstoot enkel de uitstoot uit het gasverbruik van woningen. Indirecte CO2 die vrijkomt bij de opwekking van elektra en warmte ten behoeve van het verbruik in private huurwoningen, is dus geen onderdeel van de getoonde CO2-uitstoot.

Energiequote: de energielasten per maand gedeeld door het besteedbaar inkomen per maand.

Huurtoeslag: betreft de theoretische huurtoeslag. Deze is berekend op basis van de relevante kenmerken zoals huurprijs, inkomen en huishoudenssamenstelling. Indien huishoudens wel recht zouden hebben op huurtoeslag maar deze niet hebben aangevraagd, dan is in het onderzoek dus geen rekening gehouden met dit niet-gebruik en is voor de betreffende huishoudens wel een huurtoeslagbedrag berekend.

Mogelijk VvE met niet-woning: het betreft panden waarbinnen alle woningen dezelfde eigenaar hebben en waarbinnen ook een niet-woning aanwezig is. Van de niet-woning is de eigenaar onbekend, waardoor er mogelijk sprake is van een VvE (maar dit niet met zekerheid bepaald kan worden).

Netto huur: bruto huurprijs minus de (theoretische) huurtoeslag.

Netto huurquote: netto huur per maand gedeeld door het besteedbaar inkomen per maand.

Netto woonquote: netto woonlasten gedeeld door het besteedbaar inkomen per maand.

Openbare lichamen: hieronder vallen de gemeentelijke lasten en de waterschapsbelasting.

Private verhuurder: huurwoningen die in eigendom zijn van onder andere particulieren, institutionele beleggers en bedrijven. Het CBS hanteert hiervoor de term "eigendom overige verhuurder".

VvE: in het geval dat er ten minste twee woningen in één pand (BAG) met verschillende eigenaren zijn, dan wordt verondersteld dat er een VvE aanwezig is. Het is niet bekend of er daadwerkelijk een VvE is ingeschreven en/of actief is in de betreffende panden.

Een beperking van de afleiding is dat er geen eigenaarsinformatie van niet-woningen beschikbaar was in het onderzoek, waardoor bij panden met niet-woningen niet altijd met zekerheid gezegd kan worden of er een VvE aanwezig is. De betreffende woningen zijn wel apart gecategoriseerd ("mogelijk VvE met niet-woning").

