



Rapport Monitoring covenant particuliere huur

Versie 1.5

Datum december 2017
Status definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Introductie op het convenant	5
2.1	Achtergrond	5
2.2	Uitgangspunten monitoring	5
3	Informatie over de particuliere huursector	6
3.1	Omvang en onderverdeling van de particuliere huursector	6
3.2	Aanwezigheid label bij verkooptransacties	7
4	Resultaten	9
4.1	Geregistreerde labels in de particuliere sector	9
4.2	Gemiddeld geregistreerd energielabel	10
4.3	Vertaling geregistreerde labels naar totale voorraad particuliere verhuur	11
5	Inschatting energiebesparing	14
5.1	Energiebesparing	14
5.2	Energiebesparing en labelontwikkeling	17

1 Inleiding

Dit rapport heeft als doel om de resultaten van de afspraken uit het Convenant energiebesparing huursector in beeld te brengen voor de particuliere huursector. Dit eerste rapport beschrijft de situatie eind 2016.

De volgende onderwerpen komen kort aan bod:

- De inhoud en achtergrond van het convenant en de bijbehorende monitoring
- Relevante informatie m.b.t. de particuliere huursector
- Resultaten gebaseerd op de informatie uit de Energielabelregistratie
- Een inschatting van de besparing in PJ

2 Introductie op het convenant

2.1 Achtergrond

Ter stimulering van energiebesparing en inpassing van duurzame energie zijn diverse convenanten afgesloten. Het zogenaamde 'Koepelconvenant energiebesparing gebouwde omgeving' kadert een drietal convenanten in (allen 28 juni 2012):

1. Het Lente-akkoord Energiezuinige Nieuwbouw
2. Meer Met Minder, convenant energiebesparing bestaande woningen en gebouwen
3. Convenant energiebesparing huursector

Binnen het convenant energiebesparing huursector zijn er twee subcategorieën, de corporatiesector en de private verhuur. Vanuit de sociale verhuur spannen Aedes en de Woonbond zich ervoor in dat in de sociale huur voorraad ten minste een gemiddelde Energie-Index van 1,25 (gemiddeld energielabel B) te bereiken. Vanuit de particuliere verhuur beoogt Vastgoed Belang de woningvoorraad van haar leden zodanig te verbeteren dat in 2020 80% daarvan minimaal energielabel C heeft.

Het doel van dit rapport is het bieden van inzicht in de voortgang van de doelstelling '80% minimaal label C in 2020' voor particuliere huurwoningen en in de energiebesparing die gerealiseerd wordt in PJ. Met dit rapport wordt een nulmeting gedaan, die herhaalbaar is en waarin onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende soorten particuliere verhuurders.

2.2 Uitgangspunten monitoring

Met betrekking tot de monitor is in het convenant afgesproken dat de gegevens van de centrale labeldatabank gebruikt zullen worden (artikel 7.2). In juli 2013 heeft het onderzoeksbureau Atriensis voorgesteld hoe de monitoring in te richten.

De Energielabelregistratie (de labeldatabank) is in beheer bij RVO.nl en cijfers over labels in dit rapport zijn daaruit afkomstig. Omdat het eigendom van woningen (en daarmee de geregistreerde labels) niet beschikbaar is in de Energielabelregistratie, heeft Kadaster dit voor alle woningen in Nederland indicatief bepaald¹. Deze resultaten worden in dit rapport gebruikt om eigendoms categorieën te onderscheiden. De particuliere huursector wordt door Kadaster opgedeeld in twee categorieën, bepaald naar omvang van het aantal verhuurde eenheden door verhuurders.

¹ Kadaster, GEO- en Vastgoedinformatie Maatwerk en Advies, *Eigendomssituatie energielabels woningen 2017*, 31 augustus 2017

3 Informatie over de particuliere huursector

3.1 Omvang en onderverdeling van de particuliere huursector

Omvang

"In Nederland staan ongeveer 7,3 miljoen bewoonde woningen. Dit aantal bestaat voor 60% uit koopwoningen, 30% corporatiewoningen en 10% particuliere huurwoningen. Het aandeel huurwoningen van corporaties daalde vanaf 2009 met 4%-punt terwijl het aandeel huurwoningen van particulieren toenam met 3%-punt (.....)." (BZK, *Staat van de Woningmarkt*, 2016, pag. 9). Het relatieve belang van de particuliere huursector stijgt dus.

Tot de particuliere huursector behoren in 2015 ruim 750.000 woningen (BZK, *Staat van de Woningmarkt*, 2016). Bijna de helft van alle particuliere huurwoningen staat in de provincies Noord- en Zuid-Holland. Kijken we naar de omvang van de particuliere huursector op basis van de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG)² dan zien we een vergelijkbaar getal. Ten behoeve van dit onderzoek is een onderscheid gemaakt naar kleine, grote en overige particuliere verhuurders. De afbakening wordt hieronder toegelicht. De kleine particuliere verhuurders hebben de meeste woningen in het bezit (zo'n 400.000).

Tabel 3.1 Omvang en verdeling van de sector in 2017

verhuurders ³	aantal woningen
Kleine particuliere verhuurder	399.787
grote particuliere verhuurders	169.573
Overige particuliere verhuurders	188.557
totaal	757.917

Bron: Kadaster 2017, op basis van de BAG / CBS / Syswov

Kleine particuliere verhuurders

Dit zijn natuurlijke personen met meer dan 2 woningen in bezit en niet-natuurlijke-persone met een bezit tussen de 1 en 500 woningen, exclusief stichtingen, verenigingen, publiekrechtelijke rechtspersonen (overheid) en kerkelijke rechtspersonen. De grens van 500 is arbitrair.

Grote particuliere verhuurders

Dit zijn niet-natuurlijke personen met meer dan 500 woningen in bezit, exclusief verenigingen, stichtingen, publiekrechtelijke rechtspersonen en kerkelijke rechtspersonen. Daarnaast wordt deze groep aangevuld met pensioenfondsen uit de groep 'overige particuliere verhuurders' indien er in de tenaamstelling "pensioen" voorkomt. Dit omdat (institutionele) verhuurders alleen economisch eigenaar kunnen zijn en niet het juridisch eigendom hoeven te hebben van de woning. Kadaster registreert alleen het juridisch eigendom en dit ligt dan bijvoorbeeld bij een pensioenfonds. Vandaar het voorstel om het bezit van de pensioenfondsen mee te nemen, ook als deze minder dan 500 woningen in bezit hebben.

Overige particuliere verhuurders.

Hieronder valt het woningbezit van overige stichtingen, verenigingen, publiekrechtelijke rechtspersonen (overheden) en andere niet natuurlijke personen, buitenlandse rechtspersonen, kerkelijke rechtspersonen en gerechtigden met "zorg" of "universiteit" in de naam en overige niet natuurlijke personen. Deze eigenaren zullen grotendeels vallen onder particuliere huur maar mogelijk ook deels onder sociale huur (bijvoorbeeld gemeentelijk bezit).

² De Basisadministratie Adressen en Gebouwen wordt gevuld door gemeenten en beheerd door het Kadaster.

³ Per woning (verblijfsobject) is het type eigenaar indicatief bepaald, onder meer gebaseerd op het aantal woningen in bezit van de betreffende eigenaar. Bij het bepalen van het aantal woningen per eigenaar wordt geteld hoe vaak een rechthebbende de belangrijkste rechthebbende van een woning in Nederland is.

Bouwjaar

Van het totaal aan huurwoningen van particuliere verhuurders is de helft voor 1970 gebouwd. Het merendeel hiervan zijn woningen van kleine particuliere verhuurders. Dit in tegenstelling tot bij corporaties, de koopsector en het vrije sector deel van de particuliere huur waar het grootste deel na 1970 is gebouwd.

Tabel 3.2: Segmenten woningvoorraad naar bouwjaar in %, 2017

	1944 of eerder	1945-1969	1970-1999	2000 of later	Totaal
totaal particuliere verhuur	32%	17%	33%	18%	100%
<i>grote part verhuurder</i>	6%	13%	59%	22%	100%
<i>kleine part verhuurder</i>	50%	19%	19%	12%	100%
<i>overige part verhuurder</i>	19%	17%	38%	27%	100%
eigenaar bewoner	21%	20%	45%	14%	100%
corporatie	9%	32%	48%	11%	100%
Totaal	19%	23%	45%	14%	100%

Bron: bewerking RVO.nl op data Kadaster, 2017

Energieprestatie

Ten opzichte van 2012 is de energiezuinigheid van de totale woningvoorraad verbeterd. Gemeten naar energielabel neemt het aandeel woningen met label F en G af, het aantal woningen met een label A en B neemt toe. Bij alle typen woningen (koop, corporaties, particuliere huur sector) domineert label C. Label F en G komen vooral nog voor bij de particuliere verhuurder. In totaal gaat het hierbij om ongeveer 80.000 – 100.000 woningen. Gelet op de ouderdom van de voorraad is dit niet verwonderlijk.

Tabel 3.3: Segmenten woningvoorraad naar definitief energielabel, 2017

	totaal particuliere verhuur	<i>grote part verhuurder</i>	<i>kleine part verhuurder</i>	<i>overige part verhuurder</i>	eigenaar bewoner	corporatie	overige	Totaal
A	16%	13%	15%	24%	16%	8%	26%	12%
B	14%	16%	11%	17%	14%	17%	14%	16%
C	28%	36%	20%	25%	27%	33%	20%	30%
D	17%	18%	18%	16%	17%	23%	16%	21%
E	11%	10%	15%	9%	11%	11%	10%	11%
F	7%	6%	10%	5%	8%	5%	7%	6%
G	6%	2%	11%	4%	6%	2%	7%	4%
gemiddeld label in cijfers ⁴	3,39	3,24	3,82	3,01	3,42	3,39	3,24	3,38
gem label	C	C	D	C	C	C	C	C

Bron: bewerking RVO.nl op data Kadaster, 2017

3.2 Aanwezigheid label bij verkooptransacties

Er is geen informatie beschikbaar over het aantal labels of het percentage labels bij een huurtransactie. Huurtransacties in de woningbouw worden namelijk niet centraal geregistreerd. Verkochte huurwoningen zijn wel in beeld. Het aandeel verkooptransacties van particuliere huurwoningen waarbij een label aanwezig was bij de overdracht bedroeg 71% over de laatste acht maanden van 2016. Vergelijken met alle verkooptransacties is dit lager (namelijk 85%).

⁴ Zie tabel 3.5.

Tabel 3.4 Verkochte woningen met label

	Aantal verkooptransacties	Waarvan met label	Gemiddeld label bij verkoop
particuliere verhuur:	28.996	71%	D
Grote verhuurders	5.450	89%	D
Kleine verhuurders	18.283	67%	D
Overige verhuurders	5.263	64%	D
eigenaar bewoners	155.769	88%	C
Corporaties	4.246	92%	C
Overige*	10.631	77%	D
alle transacties:	199.642	85%	D

Bron: Bewerking op Kadasterdata 2017

* Overige: hieronder valt het woningbezit van overige stichtingen, verenigingen, publiekrechtelijke rechtspersonen (overheden) en andere niet natuurlijke personen, buitenlandse rechtspersonen, kerkelijke rechtspersonen en gerechtigden met 'zorg' of 'universiteit' in de naam en overige niet natuurlijke personen.

In de onderstaande tabel 3.6 wordt in beeld gebracht wat het label is van de verkochte woningen. Daarbij wordt ook een gemiddelde labelcijfer berekend waarbij gebruik gemaakt is van de cijfers weergegeven in tabel 3.5.

Tabel 3.5 labelletters vertaald naar labelcijfers om gemiddeld label te berekenen

labelletters	labelcijfers
A	1
B	2
C	3
D	4
E	5
F	6
G	7

Het gemiddelde label van een verkochte woning is 3,52, en daarmee net geen label C. De woningen verkocht binnen de particuliere huur hebben een gemiddeld label van 4,05 (D) en blijven daarmee wat achter op het gemiddelde van alle transacties. Als de gemiddelde labels uit tabel 3.5 vergeleken worden met de gemiddelde labels uit tabel 3.2 (in de tabel de onderste twee regels) dan kan geconcludeerd worden dat woningen met gemiddeld iets slechtere labels worden verkocht. Maar dit wordt veroorzaakt door de particuliere en overige verhuurders. Bij eigenaar-bewoners is er vrijwel geen verschil en bij corporaties is zelfs sprake van een beter label bij verkoop dan gemiddeld in de voorraad.

Tabel 3.6 Labelverdeling verkochte woningen

	totaal particuliere verhuur	grote part verhuurders	kleine part verhuurders	overige part verhuurders	eigenaar bewoners	corporaties	overige verhuurders	totaal transacties
A	12%	14%	12%	13%	16%	29%	15%	16%
B	7%	4%	8%	11%	15%	17%	14%	14%
C	20%	26%	17%	23%	28%	21%	20%	26%
>=D	60%	56%	63%	53%	41%	33%	51%	44%
Gemiddeld label	D	D	D	D	C	C	D	D
Gemiddeld label in cijfers	4,05	3,81	4,21	3,79	3,44	2,81	3,92	3,52
Gemiddeld label in de voorraad	3,39	3,24	3,82	3,01	3,42	3,39	3,24	3,38
Vershil	-0,66	-0,57	-0,39	-0,78	-0,02	0,58	-0,68	-0,14

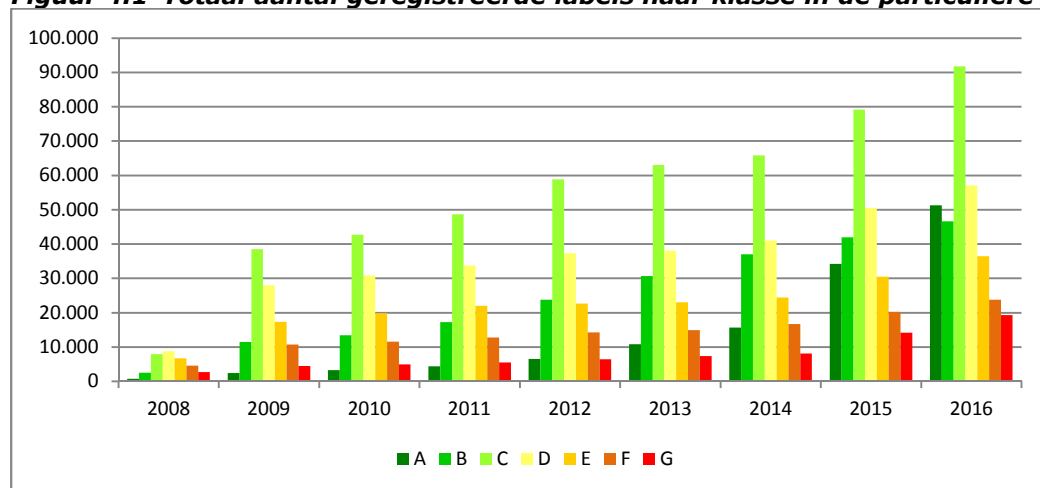
Bron: bewerking RVO.nl op data Kadaster, 2017

4 Resultaten

4.1 Geregisteerde labels in de particuliere sector

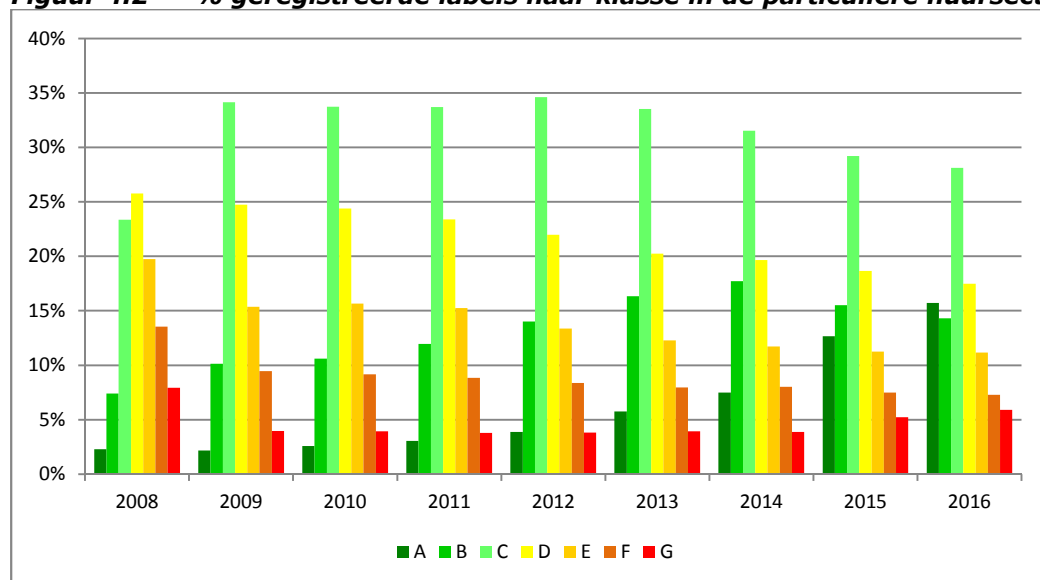
In onderstaande figuur wordt een overzicht geboden van de aantallen geregisteerde labels in de particuliere sector naar labelklasse in de afgelopen jaren⁵. In figuur 4.2 staat de procentuele verdeling per klasse in de afgelopen jaren. Voor alle figuren geldt dat de informatie afkomstig is uit de labelregistratie die voorjaar 2017 is gekoppeld met gegevens over het eigendom, afkomstig van Kadaster. De grootste aantallen labels zijn geregisteerde (op volgorde) in 2009, 2015 en 2016.

Figuur 4.1 Totaal aantal geregisteerde labels naar klasse in de particuliere huursector



Het aantal labels in de totale particuliere huursector eind 2016 bedroeg 326.321, dit komt overeen met 43% van de totale voorraad in de particuliere woningbouw. Vergeleken met de sociale huur (89%) is dit een laag percentage; vergeleken met de voorraad van eigenaar-bewoners (17%) is dit echter een hoog percentage.

Figuur 4.2 % geregisteerde labels naar klasse in de particuliere huursector

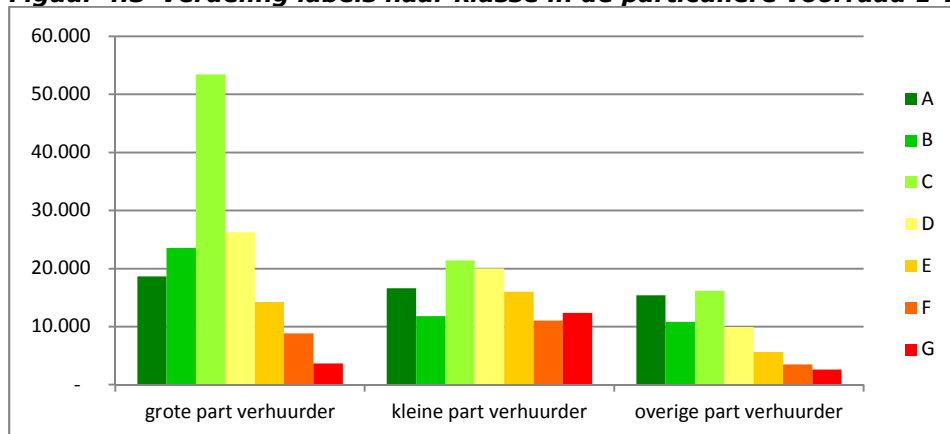


Om de verschillen tussen de drie categorieën verhuurders te laten zien, wordt in de figuur 4.3 eerst het aantal geregisteerde labels naar categorie getoond. De woningen van kleine particuliere

⁵ Dit betreft zowel de labels behorend bij de EI/berekening als labels bepaald met de Vereenvoudig EnergieLabel (VEL) systematiek.

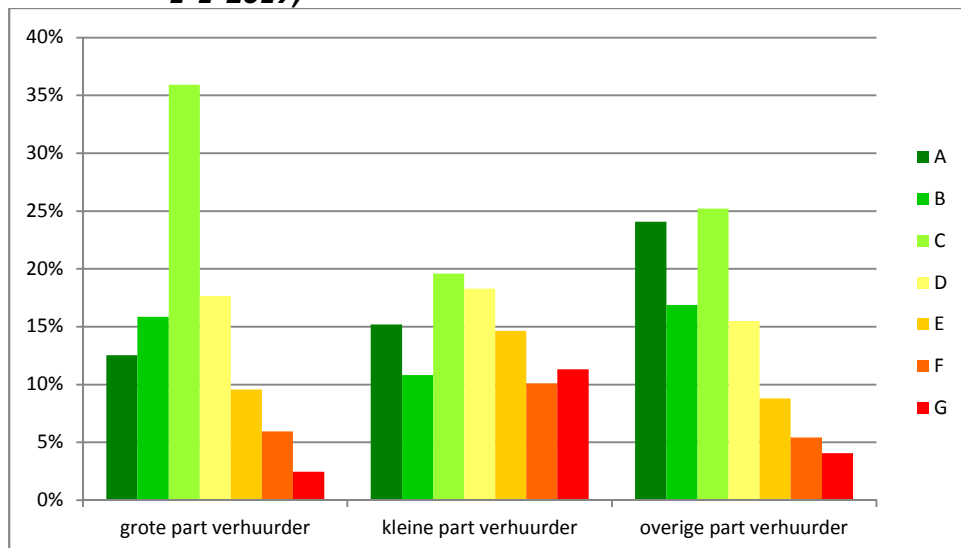
verhuurders vormen ongeveer de helft van de totale particuliere huur-markt, beide andere categorieën beslaan een kwart van de markt. In figuur 4.4 staat de procentuele verdeling.

Figuur 4.3 Verdeling labels naar klasse in de particuliere voorraad 1-1-2017



Bovenstaande figuur laat zien dat de meeste labels in de particulier huur door de grote particuliere verhuurders (46%) zijn geregistreerd. In de volgende figuur blijkt dat zij en de overige particuliere verhuurders gemiddeld genomen betere labels hebben geregistreerd.

Figuur 4.4 % Verdeling labels naar klasse in de particuliere voorraad 1-1-2017,



4.2 Gemiddeld geregistreerd energielabel

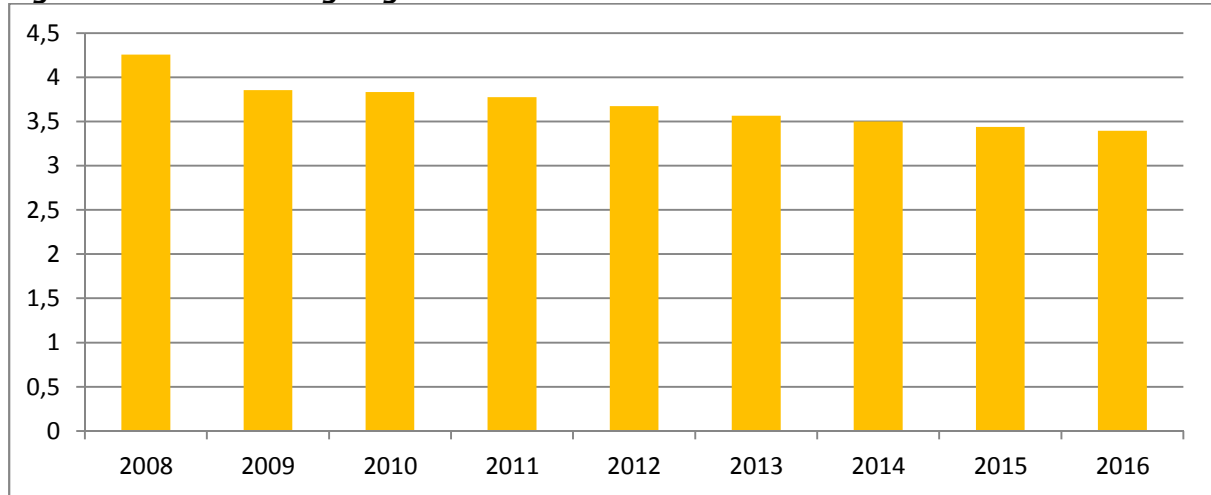
Het gemiddelde geregistreerde energielabel in de populatie staat in figuur 4.5. Hiertoe zijn voor de labelletters wederom cijfers gebruikt zoals weergegeven in tabel 3.5.

Over de jaren is er een gestage afname van het gemiddelde (en dus verbetering) zichtbaar, maar het doel is nog niet bereikt. Het gemiddelde label is in de periode van 2008 t/m 2016 gedaald van 4,26 naar 3,40. Dit is een gemiddelde afname van 0,11 per jaar. In 2008 was de doelstelling (80% van de woningen een label C of beter, afgesproken in 2012) voor 40% bereikt, uitgaande van de geregistreerde labels. In 2016 is bijna 60% van de registraties label C of beter. Uitgaande van de doelstelling is meer dan 70% bereikt. Eén en ander staat nader uitgewerkt in tabel 4.1.

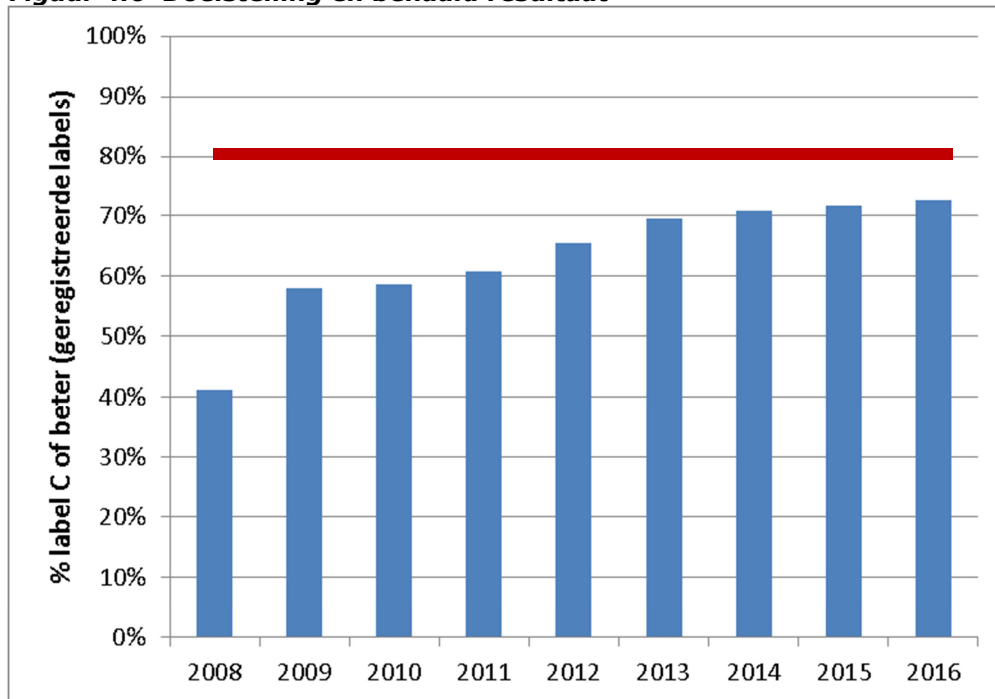
Tabel 4.1 Doelstelling 2008 – 2016, gehele sector

	2008	2016
Gemiddeld label	4,26	3,4
Aantal geregistreerde labels	34.057	326.321
Aantal label C of beter	11.254	189.720
Doelstelling 80% label C of beter	27.246	261.057
% van doelstelling gehaald	41%	73%

Figuur 4.5 Gemiddelde geregistreerde labels naar klasse



Figuur 4.6 Doelstelling en behaald resultaat



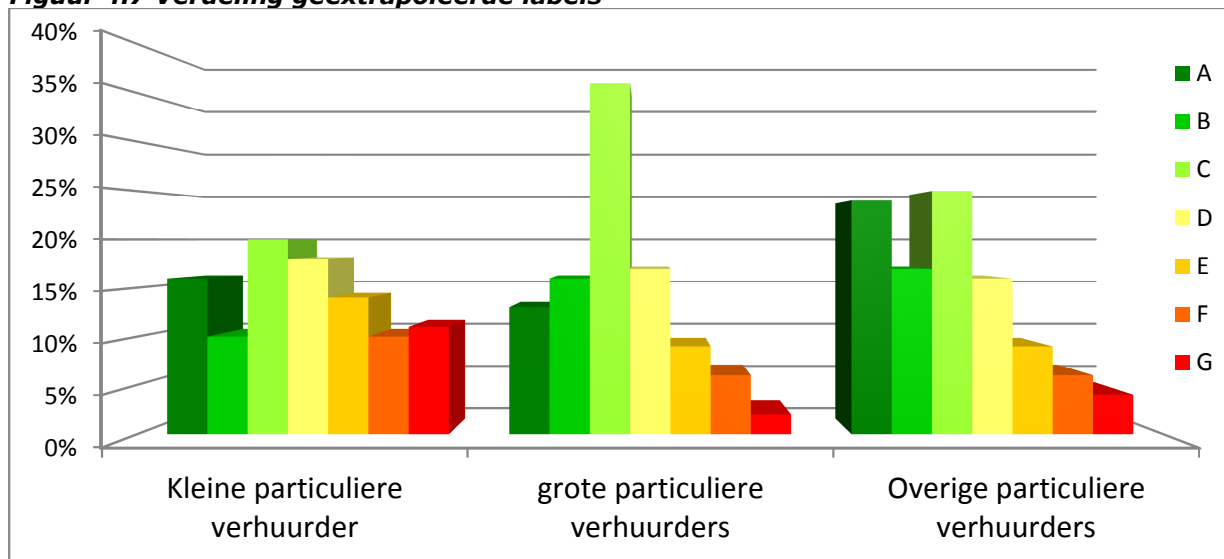
4.3 Vertaling geregistreerde labels naar totale voorraad particuliere verhuur

Zo'n 41% van woningvoorraad heeft een energielabel (3,1 miljoen van de 7,68 miljoen woningen op de peildatum februari 2017), maar het is niet gezegd dat deze labelverdeling representatief is voor alle woningen in Nederland. Het energielabel lijkt onder andere afhankelijk van bouwjaar (bouwregelgeving mbt energiebesparing bestond niet voor ongeveer 1980 en werd daarna steeds strikter) en mogelijk type woning, en deze kan voor de woningen zonder energielabel verschillen van die van de woningen met energielabel. Indien het aantal geregistreerde labels wordt

opgehoogd naar de totale woningvoorraad voor de drie categorieën verhuurders, op basis van de twee kenmerken bouwjaar en woningtype, zijn er verschillen met de geregistreerde labels:

- Van de populatie aan woningen van kleine verhuurders blijkt dan circa 35% van de woningen het label C of gunstiger te hebben, bij de geregistreerde label is dit percentage 46%. Eenzelfde verschil is er met de woningen met het label F of G, 32% in de populatie en 21% in de registratie. Het lijkt er dus op dat meer energiezuinige woningen van een label worden voorzien dan wat naar verhouding verwacht kan worden als er willekeurig labels worden geregistreerd.
- Van de populatie woningen van de grote verhuurders blijkt 61% een label C of gunstiger te hebben. Dit cijfer komt overeen met het percentage geregistreerde labels in deze categorie (65%). Ook de labels F en G komen overeen (7% in de populatie, 8% geregistreerd).
- Bij de groep overige verhuurders is het aandeel in de populatie van woningen met een label C of beter 51%. Het aandeel in de geregistreerde labels ligt met 66% flink hoger. Dit is ook zichtbaar in de klassen F en G (15% in de populatie en 10% geregistreerd). Hier treedt dus hetzelfde op als bij de woningen van de kleine particuliere verhuurders, namelijk dat er verhoudingsgewijs meer betere labels worden geregistreerd.

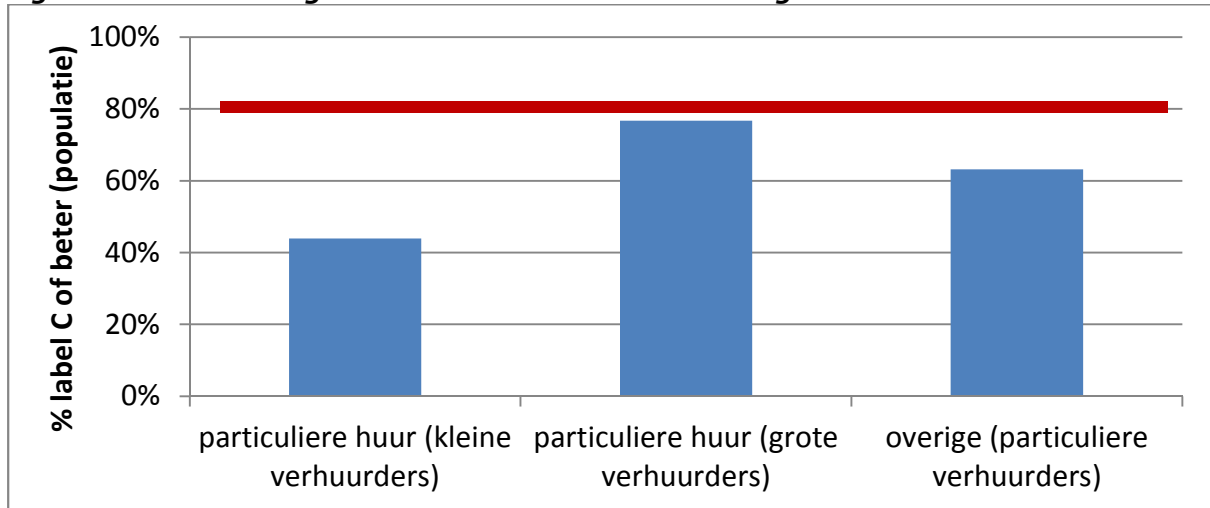
Figuur 4.7 Verdeling geextrapoleerde labels



Bron: Rapport eigendomssituatie energielabels woningen 2017, Kadaster

In de volgende figuur staat de doelstelling naar de drie subcategorieën, weergegeven op basis van naar de gehele populatie geextrapoleerde data. De verschillen tussen de drie categorieën zijn duidelijk; de grote particuliere verhuurders zijn met 77% dicht bij de doelstelling, gevolgd door de overige particuliere verhuurders (63%) en de kleine verhuurders. De laatste groep is met 44% van deze deelpopulatie die voldoet aan de doelstelling nog ver weg van het doel.

Figuur 4.6 Doelstelling en behaald resultaat naar omvang verhuurders



5 Inschatting energiebesparing

5.1 Energiebesparing

Op basis van onderzoek onder consumenten en verkocht materiaal voor energiebesparende maatregelen⁶, rekent ECN jaarlijks de besparing uit voor de verschillende eigendoms categorieën binnen de Gebouwde Omgeving⁷. Het gerealiseerde resultaat in 2016 en voorgaande jaren (dit is dus de toename t.o.v. het voorgaande jaar) staat hieronder.

Tabel 5.1 Gebouwgebonden energiebesparing in de bestaande gebouwde omgeving; per jaar tov het voorgaande jaar (in PJ), isolatiemaatregelen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Particuliere koop	2,8	3,0	2,05	3,0	3,8	5,1
Sociale huur	1,4	1,3	1,7	1,9	1,9	2,4
Particuliere huur	0,3	0,4	0,4	0,5	0,6	0,7
Subtotaal woningen	4,5	4,7	4,6	5,4	6,3	8,2
Dienstensector	0,6	0,4	0,3	0,2	0,4	0,6
Totaal gebouwde omgeving	5,1	5,1	4,9	5,6	6,7	8,8
Overige gebouwen*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Bron: ECN (2017), *Bewerkingen op resultaten van onderzoeken van GfK, Panteia en Buildsight; Overgenomen uit de Monitor Energiebesparing 2015 van RVO.nl (2017) (nog niet gepubliceerd)*

*Met overige gebouwen worden gebouwen bedoeld die niet in de sector huishoudens of diensten (SBI code G-U) vallen. Het gaat dan onder andere om industriële gebouwen.

Tabel 5.2 Gebouwgebonden energiebesparing in de bestaande gebouwde; per jaar tov het voorgaande jaar (in PJ), installatiemaatregelen

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Particuliere koop	1,2	0,9	0,9	0,7	0,7	0,9
Sociale huur	0,6	0,5	0,6	0,4	0,3	0,5
Particuliere huur	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Subtotaal woningen	2,0	1,5	1,7	1,3	1,2	1,6
Dienstensector	3,2	2,2	2,1	1,8	2,0	2,7

⁶ GfK, meerdere jaren. Niet zelfstandig gepubliceerd. En Buildsight, meerdere jaren. Zie bijvoorbeeld 'Marktinformatie isolatiematerialen, isolatieglas en HR-ketels 2010-2015', 2016

⁷ Hierbij is alleen de particuliere huur als groep onderscheiden. Het is niet mogelijk deze groep weer op te delen in grote en kleine particuliere verhuurders, cq. leden van Vastgoed Belang.

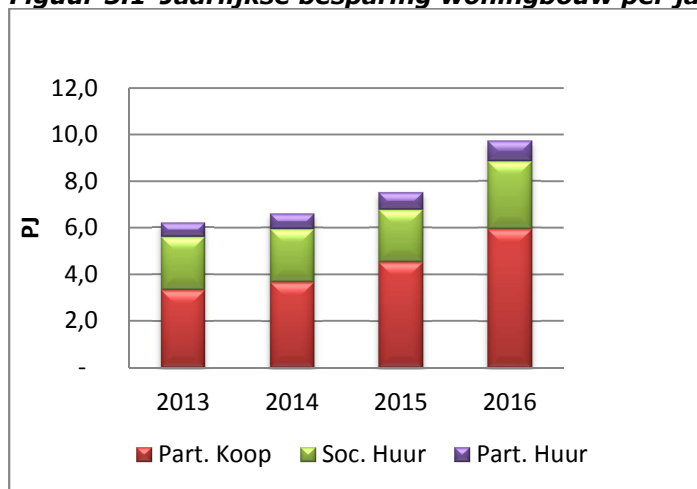
Totaal gebouwde omgeving	5,2	3,7	3,8	3,1	3,2	4,3
Overige gebouwen	0,1	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1

Bron: ECN (2017), *Bewerkingen op resultaten van onderzoeken van GfK, Panteia en Buildsight; Overgenomen uit de Monitor Energiebesparing 2015 van RVO.nl (2017) (nog niet gepubliceerd)*

Duidelijk is dat de particuliere huursector de kleinste sector is met daarbij ook de laagste besparing. Maar ook gerelateerd aan het aantal woningen is de besparing in deze categorie het laagst.

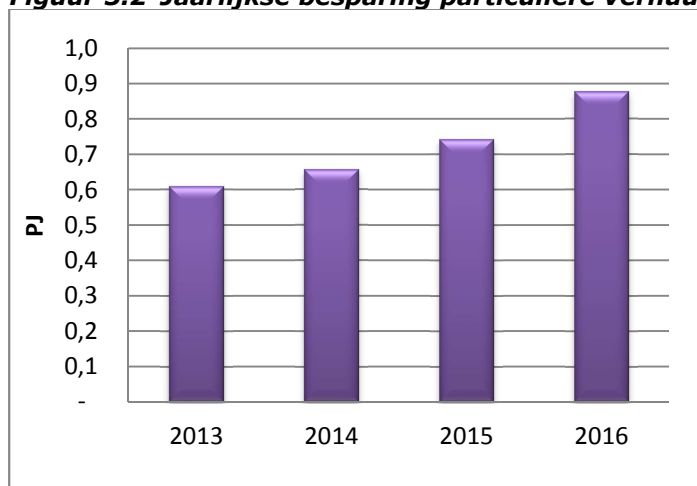
Kijken we naar de ontwikkeling in de gehele sector woningbouw, dan is het volgende beeld beschikbaar. Er is een jaarlijkse stijging sinds 2013.

Figuur 5.1 Jaarlijkse besparing woningbouw per jaar tov het voorgaande jaar (in PJ)



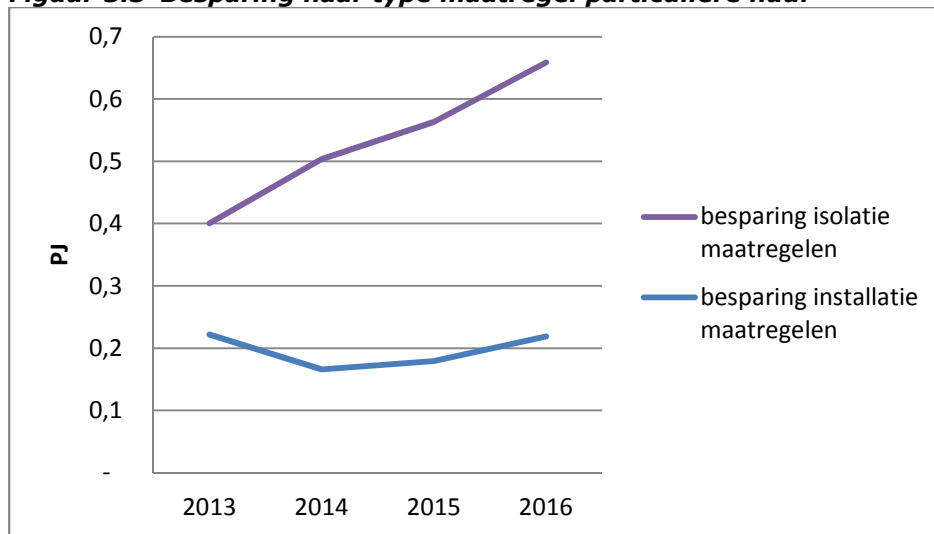
Ingezoomd op de particulier huur blijkt de ontwikkeling gelijk aan die in de gehele woningbouw.

Figuur 5.2 Jaarlijkse besparing particuliere verhuur per jaar tov het voorgaande jaar



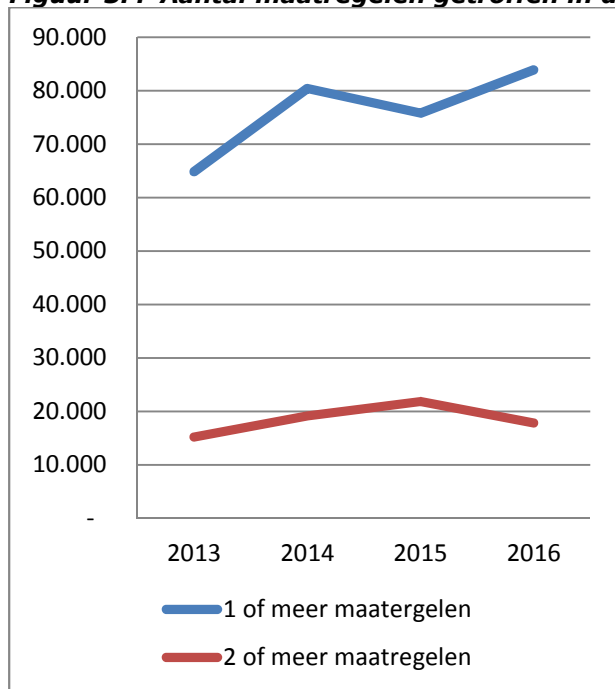
De besparing kan worden toegeschreven aan isolatie- en installatiemaatregelen, zie de volgende figuur. De isolatiemaatregelen blijken in alle onderzochte jaren de grootste bijdrage aan de besparing te geven.

Figuur 5.3 Besparing naar type maatregel particuliere huur



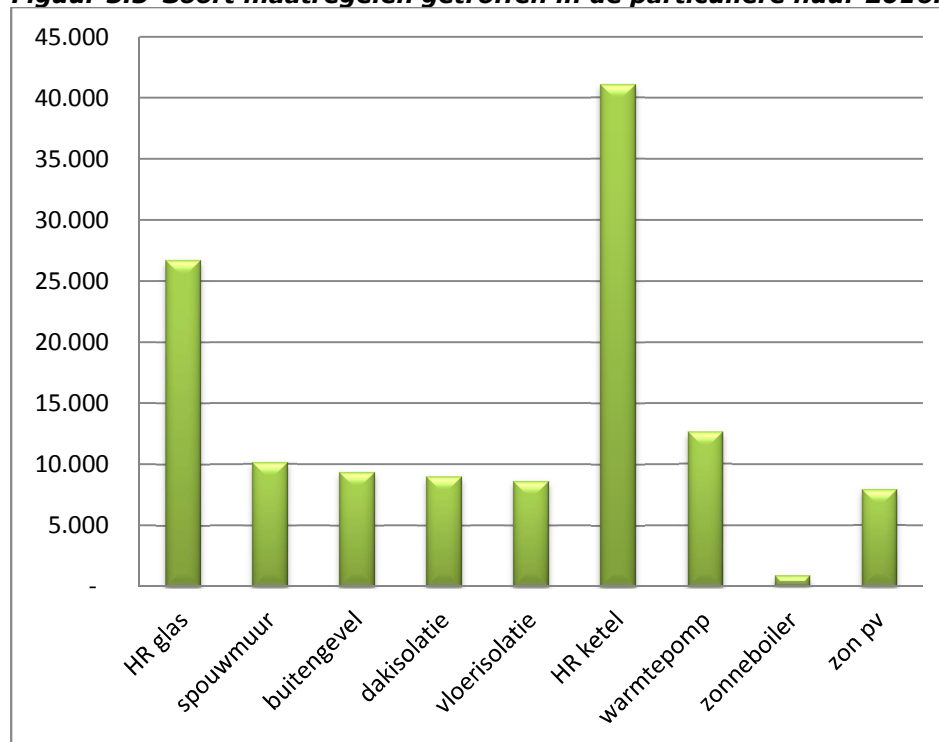
Uit het onderzoek van Gfk onder consumenten blijkt dat het grootste deel van de getroffen maatregelen als een aparte maatregel wordt genomen. Het aantal woningen waar twee of meer maatregelen zijn genomen is beperkt.

Figuur 5.4 Aantal maatregelen getroffen in de particuliere huur.



De meest getroffen maatregel is het plaatsen van een HR-ketel (dit is inclusief vervanging). Dit beeld wijkt hiermee niet af van dat in de andere twee sectoren (koop en sociale huur) (GFK, 2017).

Figuur 5.5 Soort maatregelen getroffen in de particuliere huur 2016.



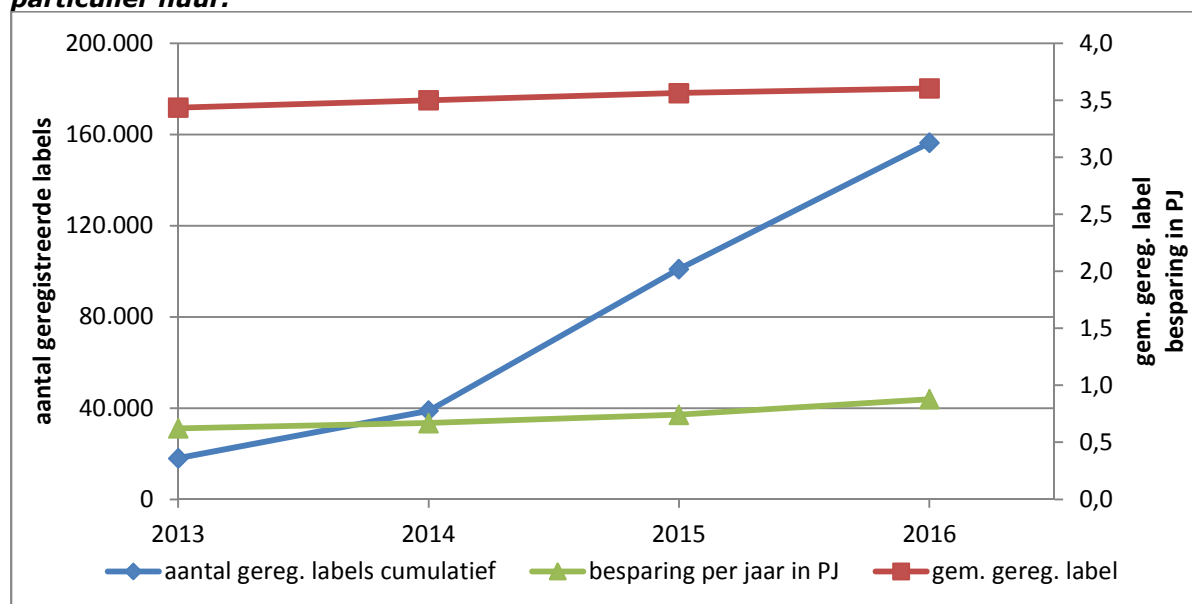
5.2 Energiebesparing en labelontwikkeling

In hoofdstuk vier werd het aantal labels en de ontwikkeling van het gemiddelde label in beeld gebracht. In het begin van dit hoofdstuk de besparing in PJ. Deze ontwikkelingen lijken idealiter op elkaar, er zou zelfs verondersteld kunnen worden dat de besparing een functie is van:

‘het gemiddeld geregistreerd label * het aantal geregistreerde labels tot dan toe’.

Maar dit is toch iets te kort door de bocht. Zo wordt de besparing per jaar bepaald, maar zijn ook labels die in eerdere jaren zijn geregistreerd nog van toepassing en hebben ze effect. In de volgende figuur worden om het beeld te toetsen de ontwikkelingen van alle drie in een figuur gezet.

Figuur 5.6 Ontwikkelingen in aantal labels, gemiddeld label⁸ en PJ-besparing in de particulier huur.



De vergelijking kan op theoretische gronden al worden bekritiseerd.

- Niet voor alle woningen waar een of meer energiebesparende maatregelen worden genomen wordt een label geregistreerd. Er is dan wel besparing, maar dit is niet zichtbaar in de geregistreerde labels.
- Een label leidt niet direct tot het treffen van maatregelen en dus besparing. Dit blijkt ook uit onderzoek dat Kantar recentelijk heeft uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van BZK⁹. Een label is een communicatief instrument, voor het treffen van maatregelen moet men ook gemotiveerd zijn.
- Een variatie op bovenstaande reden: veel geregistreerde labels worden geregistreerd vanwege verkoop en de verkopers zullen minder snel maatregelen hebben getroffen. Dit laten ze over aan de nieuwe bewoners.
- Een label wordt niet altijd geregistreerd nádat maatregelen zijn getroffen, maar ook vaak ervoor. Een label wordt dan mogelijk geregistreerd om te kijken wat er gedaan moet worden, of voordat een huis verkocht wordt, dus voordat er maatregelen zijn getroffen. De labelklasse representeert in deze situaties de oude situatie.

Ook in de figuur (let op, er worden twee assen en drie variabelen getoond) wordt duidelijk dat de relatie niet geheel duidelijk is.

- De besparing per jaar stijgt rustig en gestaag.
- Het aantal geregistreerde labels stijgt in 2015 en 2016 erg sterk. Dit ten gevolge van invoering van het Vereenvoudigd EnergieLabel (VEL), waardoor het aantal registraties van particulieren sterk steeg maar niet perse het aantal door hen getroffen maatregelen (zie ook figuur 5.4).
- De ontwikkeling van het gemiddelde van het geregistreerde label is niet groot. Maar wanneer de hiervoor genoemde theoretische punten inderdaad opgaan, dan is deze variabele dus ook geen goede voorspeller voor de besparingen.

⁸ Het gemiddelde geregistreerde label is hier weergegeven als (7-¹het gem. gereg. Label', waarbij A is 0 en G is 7. Hierdoor is de lijn beter vergelijkbaar (want stijgend) met de andere twee lijnen.

⁹ Nog niet gepubliceerd.