

Huurverhoging na energiebesparende maatregelen kan gematigd worden

Na de energiecrisis in 1973 zijn de gasprijzen omhooggeschoten. In 1974 bedroeg de gasprijs 11 cent per m³ voor kleinverbruikers, dit jaar al 58 cent per m³: een toename van 427 pct. Dit heeft geleid tot het inzicht dat naast bewuster stookgedrag voor een lagere gasrekening, ook energiebesparende maatregelen vereist zijn. De afgelopen jaren is het gasverbruik al beduidend afgenomen, hetgeen voornamelijk bereikt is door een nog bewuster stookgedrag. Van de totale besparing in 1982 t.o.v. 1981 kwam 83 pct. op rekening van het betere stookgedrag, en slechts 17 pct. door energiebesparende maatregelen [2]. Dat gas besparen in de huursector niet direct hoeft te leiden tot kostbare energiebesparende maatregelen met de daaraan gekoppelde huurverhogingen toonde een recent Bouw hulp-onderzoek aan. Op grond van onderzoek naar de factoren die de stookkosten beïnvloeden, kwam aan het licht dat door onvoldoende beheer en onderhoud de stookkosten ca. 50 pct. hoger uitkomen dan noodzakelijk [3].

De enorme stijging van de energieprijzen heeft het treffen van energiebesparende maatregelen in de hand gewerkt. De overheid stimuleert dit verder door reclame en voorlichting via het Nationaal Isolatie Programma (NIP) en door middel van isolatiesubsidies.

In de huursector kunnen verhuurders aan huurders maatregelen voor energiebesparing van hun woningen voorleggen, te zamen met een afweging van de kosten hiervoor in de vorm van huurverhoging, tegen de baten in de vorm van de te verwachten gasbesparing. De uitwerking van deze formule is, dat de extra huur voor de maatregelen in de eerste jaren lager uitvalt dan de rente en aflossing van de investering. Doordat de extra huur in de kale huur opgenomen wordt en derhalve ook de verplichte jaarlijkse huurverhoging en eventuele huurharmonisatie ondergaat, nemen de extra huurinkomsten steeds toe en kan na ongeveer tien jaar begonnen worden met aflossing.

Problemen

In de praktijk van stichting Bouw hulp komen nogal eens situaties voor, waarin problemen bestaan tussen huurdersorganisaties en verhuurders over de interpretatie van deze dynamische kostprijsuur. Ondanks het feit dat de formule voor ieder gelijk is, blijkt het mogelijk te zijn dat uiteenlopende huurverhogingen berekend werden voor overigens identieke situaties. Om meer duidelijkheid te scheppen is door onze stichting een onderzoek opgezet, waarin verhuurders om de invoergegevens en uitkomsten van hun berekeningen gevraagd worden. De uiteindelijk verzamelde gegevens laten zien dat de grote verschillen in de berekende extra huur t.o.v. identieke situaties en t.o.v. de richtlijnen van het NIP ontstaan door verschillen in invoergegevens. Omdat de

MARTIN LIEBREGTS DYON NOY

medewerkers stichting Bouw hulp te Eindhoven

De inkomensontwikkeling van de lagere-inkomensgroepen heeft de laatste jaren geen gelijke tred gehouden met de stijgende woonlasten, veroorzaakt door de jaarlijkse huurrounden, huurharmonisatie en stijgende energieprijzen. Door die oplopende energieprijzen weegt bij energiebesparende maatregelen de besparing vaak op tegen de huurverhoging na de maatregel. Toch blijken verhuurders de dynamische kostprijs-huurberekening vaak zodanig te interpreteren – mogelijk gemaakt door de ruimte die de wetgever openlaat – dat huurders een te hoge huurverhoging voorgeschoteld krijgen. Mede in het kader van de woonlastenproblematiek [1] gaan twee medewerkers van de stichting Bouw hulp in op de dynamische kostprijsuur bij energiebesparende maatregelen. [5]

overheid de hoogte van de invoergegevens niet vastgelegd heeft, kunnen verhuurders deze zodanig interpreteren, dat ze tot de hoge extra huren leiden. Verhuurders trachten blijkbaar alle risico's tijdens de exploitatieperiode van de energiebesparende maatregelen te voorkomen en verhalen dit door te hoge extra huren op hun huurders.

Te pleiten is derhalve voor het inzichtelijk en controleerbaar maken van de berekeningswijzen die gelden voor de dynamische kostprijsuur. Dan pas wordt het mogelijk dat huurdersorganisaties de invoergegevens kunnen controleren en kunnen eisen dat invoergegevens gehanteerd worden die aansluiten op de reële situatie.

Hiermee wordt vermeden dat verhuurders vermeende risico's doorberekenen aan de huurders. De met deze reëlere invoergegevens berekende dynamische kostprijsuren liggen tot maar liefst 40 pct. onder de voorstellen van verhuurders.

Onduidelijkheid

Verhuurders kunnen al dan niet in samenwerking met huurders en huurdersorganisaties een plan voor isolatie van hun totale woningbe-

stand of delen daarvan opstellen. Voor afzonderlijke complexen kunnen voorstellen gedaan worden voor een aantal maatregelen. De verhuurder (gemeente of woningbouwcorporatie), al of niet met inschakeling van een technisch adviesbureau, maakt plannen voor combinaties van energiebesparende maatregelen met daarbij behorende kosten-batenanalyse. Op grond hiervan moeten huurders een gefundeerde keuze kunnen maken. Deze analyse houdt een afweging in van de besparing in gasverbruik tegenover de extra kosten wegens de te verwachten huurverhoging. Bij deze afweging zal rekening gehouden moeten worden met de stijging van de huur- en energieprijzen in de toekomst.

Over de te verwachten gasbesparing – de batenkant van de analyse – blijken nogal wat verschillende meningen te circuleren, verschillen die ontstaan door te weinig gefundeerd rekenwerk [4]. Een te gunstige voorspiegelung van de te verwachten gasbesparing kan de huurders in de toekomst met extra hoge woonlasten opzadelen.

Twee methoden

Voor de berekening van de huurverhoging – de kostenkant van de analyse – bestaan twee methoden – behoudens het zelf aanschaffen en afbetalen van de voorzieningen (nadelen: geen huursubsidie hierover, problemen met overdraagbaarheid, zelf voor onderhoud en vervanging zorgen; voordelen: geen jaarlijkse huurverhoging over de kosten voor de voorzieningen, eventueel belastingvoordeel). Bij de eerste methode, huurverhoging op basis van gelijkblijvende annuïteiten, betalen de huurders de totale investering in bijvoorbeeld twintig jaar terug met een maandelijks gelijkblijvend bedrag. Het hiermee corresponderende huurresultaat is in het eerste jaar beduidend hoger dan in een identieke situatie met de berekening volgens de dynamische methode. In beide berekeningsmodellen moet de extra huur in de kale huur opgenomen worden volgens de Huurprijzenwet Woonruimte.

De tweede methode voor de berekening van de extra huur is dan de dynamische kostprijsuur. Voor de financiering van de energiebesparende maatregelen sluit de gemeente of corporatie een zogenaamde kringlening af. De uitwerking hiervan is dat de extra huur in de eerste jaren lager ligt dan de kosten voor rente plus aflossing. Hierdoor ontstaat eerst enige jaren een tekort, dat bijgeschreven wordt bij de uitstaande schuld. Door de jaarlijkse huurverhogingen en eventuele huurharmonisatie nemen de extra huurinkomsten toe en kan na ongeveer tien jaar begonnen worden met de aflossing.

Naast het onderzoek naar de berekeningsmethoden van de verhuurders zijn aan de hand van een referentie-isolatievoorstel de conse-

quenties bekeken van de verschillende berekeningsmethodieken t.a.v. de huurverhoging voor de huurders en de risico's voor de verhuurders.

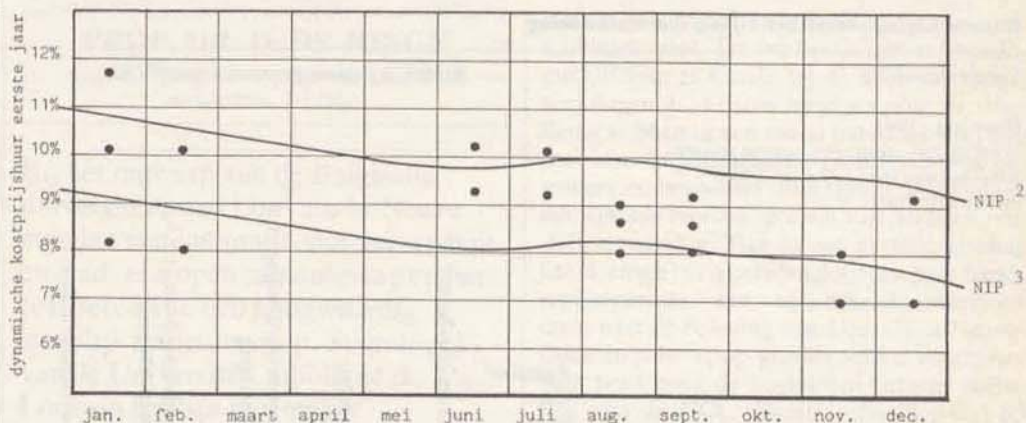
In afb. 1 zijn de huurberekeningsmethoden van het NIP en een 19-tal projecten vergeleken. Het NIP laat ook variaties open voor de hoogte van de invoergegevens, waardoor een hoogste en een laagste waarde ontstaan, afhankelijk van het maandelijkse, door het ministerie afgegeven, rentepercentage. Per maand, dus bij gelijke rentestanden, komen verschillen voor in de onderzochte projecten tussen 1 en 3,5 procent.

Het invoeren van verschillende gegevens voor overigens identieke situaties leidt dus zichtbaar tot grote verschillen in de berekende kostprijsuur. De gehanteerde rentepercentages (i) stijgen in sommige gevallen tot 1 à 2 pct. uit boven het door het ministerie afgegeven percentage. Een aantal voorstellen brengt geen extra huur voor variabele lasten (L_1), stijging variabele lasten (l) en vaste lasten (v) in rekening, terwijl vervolgens in de meeste voorstellen de dynamische kostprijsuur met maximaal 1,2 pct. wordt verhoogd. De te verwachten jaarlijkse huurverhoging (h) bedraagt 5 of 6 pct. Voor de looptijd wordt meestal een te korte periode aangehouden in plaats van de werkelijke levensduur van de maatregel of de resterende levensduur van de woning (spouwisolatie, dakisolatie en vloerisolatie).

De verschillende interpretaties leveren huurverhogingen op, die soms nog hoger uitvallen dan de 'ongunstigste' NIP-berekening. In slechts enkele projecten is de dynamische huur lager uitgevallen dan in de voor huurders gunstige NIP-berekening. Dit blijkt dan bereikt te zijn door inbreng van huurdersorganisaties. De overheid, noch het door haar opgestelde NIP geeft voorschriften over de hoogte van de invoergegevens. Door het niet vastleggen van jaarlijkse huurverhoging (h) en looptijd (n) blijven verschillen van ongeveer 1,7 pct. in de dynamische huur mogelijk voor identieke projecten. Ook de koepelorganisaties van de woningbouwverenigingen, gaan niet verder dan het geven van richtlijnen voor de invoergegevens. Verhuurders geven vaak de risico's tijdens de exploitatieperiode op als de reden waarom invoergegevens als looptijd (n) en jaarlijkse te verwachten huurverhoging (h) hoger resp. lager ingeschat moeten worden. Het voorbeeld van de te isoleren eengezinswoning zal aangeven welke werkelijke risico's bij de verschillende huurberekeningen ontstaan.

Gevolgen

Voor een voorbeeldwoning - een eengezinswoning, gebouwd in 1963 - zijn de consequenties van de energiebesparende maatregelen



Afb. 1 Huurverhogingsvoorstellen (dynamische kostprijsuur) bij een 19-tal projecten in 1982

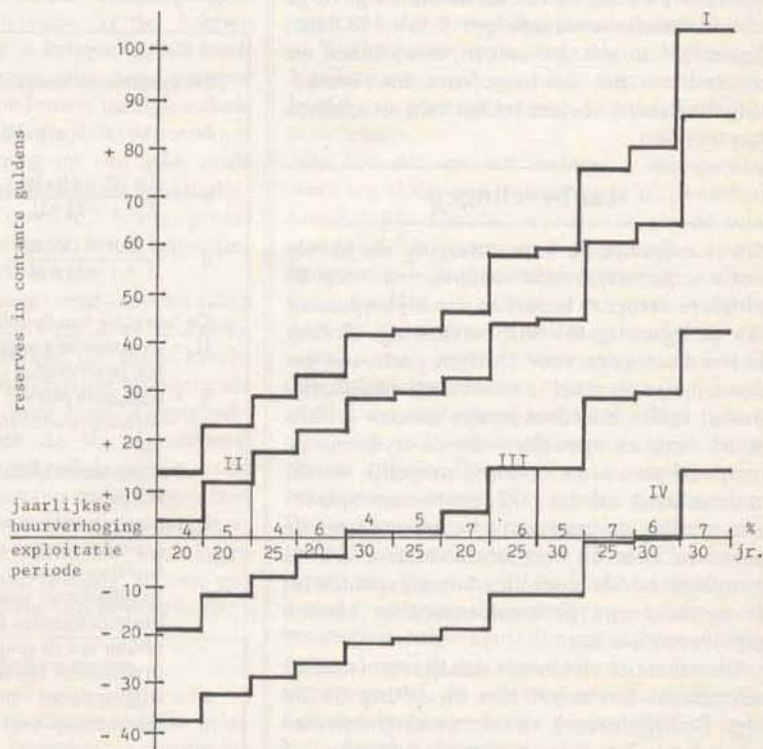
len nader bekeken (zie tabel). Uitgaande van de verschillende huurberekeningsmethoden kan de huurverhoging in het eerste jaar variëren van f 17,88 tot f 30,36 per maand, als een viertal isolatiemaatregelen worden uitgevoerd. Zoals reeds gesteld, zijn de huurberekeningen gebaseerd op verschillende inschattingen van toekomstige ontwikkelingen en risico's. Nemen we als voorbeeld het aanbrengen van spouwisolatie. De onderhoudskosten zijn nihil bij een 'goede' uitvoering. Stijging van de huur in de toekomst en eventueel de exploitatieperiode (looptijd) zijn twee andere variabelen. In afb. 2 hebben we de risico's gekwantificeerd in gulden van nu. Bij deze berekening is uitgegaan van een investering

1. Meer gegevens over de voorstellen zie Bouwhulpbrochure 'Dynamische kostprijsuur bij energiebesparende maatregelen'.
2. NIP (A) berekening met hoogste huurverhoging: i volgens ministerieel percentage; L_1 : 0,73 pct.; l: 7,5 pct.; v: 0,5 pct.; h: 5 pct.; n: 20 jaar.
3. NIP (B) berekening met laagste huurverhoging: percentages zie (2), h: 6 pct. en n: 25 jaar.

van f 100,- en zijn de mogelijke exploitatieresultaten (reserves) berekend door de huurinkomsten bij verschillende huurstijgingen en exploitatieperioden te verminderen met de kapitaallasten (rente plus aflossing) en de variabele lasten t.b.v. verzekering en belasting. Hieruit kunnen we afleiden dat de kans op extra inkomsten beduidend hoger is dan op eventuele kosten. Hanteren we de exploitatieperiode van dertig jaar dan zien we bij de twee huurberekeningsmethoden volgens het NIP altijd een positief exploitatieresultaat ontstaan.

Afb. 2 Exploitatieresultaten bij verschillende berekeningen van de huurverhoging

- Opmerkingen:
- uitgegaan is van een investering van f 100,- voor spouwisolatie, waarover de huurverhoging berekend wordt;
 - de vier methoden zijn ontleend aan de tabel 'Huurverhogingsvoorstellen bij een voorbeeldwoning';
 - als 'zekere' uitgaven zijn genomen de exploitatielasten bij methode IV.



Huurverhogingsvoorstellen bij een voorbeeldwoning

Maatregelen	Aantal m ² resp. stuks	Kosten in guldens prijspeil voorjaar 1983					Huurverhoging in het eerste jaar per maand bij verschillende huurberekeningsmethoden in procenten ²			
		Investeringskosten	Subsidie	Gereserveerd bedrag t.b.v. vervanging	Investeringskosten t.b.v. huurverhoging ¹	Levensduur in jaren	Annuiteit ³ i = 8,5	NIP (A) i = 8,5 L = 0,73 I = 7,5 v = 0,5 h = 5,0 n = 20 jr. H = 8,5	NIP (B) i = 8,5 L = 0,73 I = 7,5 v = 0,5 h = 6,0 n = 25 jr. H = 6,8	Bouwhulp i = 8,5 L = 0,3 I = 7,5 v = 0,5 h = 6,0 n = ? H = 5,3 resp. 7,1
1. Vloerisolatie	42	2109	633	nvt	1476	30(2)	11,45	10,48	8,73	6,56
2. Spouwisolatie, incl. pui	24	576	172	nvt	400	30(2)	3,01	3,84	2,27	1,78
3. Dakisolatie	58	2093	628	nvt	1465	30(2)	11,36	10,40	8,31	6,51
4. Dubbelglas (vervangen enkelglas in woonkamer en keuken)	3,5	686	171	223	515	20	4,54	3,66	2,92	3,03
1 t/m 4 Totaal	nvt	5460	1604 (maxi- maal 1500)	223	3856 (3633)	nvt	30,36	27,38	21,87	17,88

1. Tussen haakjes minus gereserveerd bedrag t.b.v. vervanging.
2. Verklaring symbolen: i = rentepercentage; L = variabele lasten in pct. van investering; I = stijging variabele lasten; v = vaste lasten in pct. van investering, h = jaarlijkse huurverhoging; n = afschrijvingstermijn; H = huurverhoging eerste jaar in pct. van investering.
3. Gelijkblijvende annuïteit met rente van 8,5 pct. en looptijd overeenkomstig de levensduur.

Bij een jaarlijkse huurverhoging van gemiddeld 5 pct. varieert het exploitatieresultaat van ca. f 15,- tot f 45,-, en in geval van 7 pct. kan het oplopen tot ongeveer f 87,-. Als we hierbij betrekken dat de gemiddelde trendmatige huurverhoging tussen 1972 en 1982 boven de 6 pct. lag en dat de huren ten gevolge van de huurharmonisatie per 1 juli 1982 met gemiddeld zo'n 9 pct. stegen, dan kunnen we concluderen dat de toegepaste huurberekeningsmethoden veeleer leiden tot overschotten dan tekorten.

Aanbevelingen

Het is mogelijk de huurverhoging als gevolg van energiebesparende maatregelen voor de huurders verder te beperken dan bij toepassing van de 'gunstigste' NIP-berekening. Zolang de overheid geen voorschriften geeft, die gebaseerd zijn op reëel in te schatten exploitatiekosten, zullen huurders inzage moeten krijgen in de berekeningswijze van de dynamische kostprijsuur, zodat controle mogelijk wordt. In de praktijk zal dat zeker problemen opleveren, gezien de moeizame wijze waarop de gegevens voor dit onderzoek verzameld konden worden. Als mogelijke uitgangspunten bij de controle van de huurberekening kunnen gehanteerd worden:

- De rentevoet niet hoger dan het ministerieel percentage. Eventueel kan bij lening uit de Alg. Bedrijfsreserve van de woningbouwcorporaties ca. 2 pct. lager toegepast worden.

- In principe gelden bij een goede uitvoering van de isolatie alleen variabele lasten wegens extra uitgaven voor belasting en verzekering. Wanneer kosten ten behoeve van extra onderhoud en beheer worden opgevoerd, zal dat duidelijk aangegeven moeten worden. Als stijgingsfactor van de variabele lasten zal het

De dynamische kostprijsuurformule:

$$H_1 = \left[(1+i)^n \cdot S + p \cdot L_1 + \frac{(1+i)^n - 1}{i} \cdot V \right] q^{-1}$$

$$p = \frac{(1+i)^n - (1+h)^n}{1+i - (1+h)}$$

$$q = \frac{(1+i)^n - (1+h)^n}{1+i - (1+h)}$$

De betekenis van de gehanteerde symbolen is:
 H_1 = dynamische kostprijsuur in het eerste jaar in procenten van de stichtingskosten.
 S = hoofdsom oftewel niveau stichtingskosten in basisjaar (te stellen op 100).
 i = rentevoet (nominale rentefactor) als fractie.
 L_1 = aanvangsniveau van de variabele exploitatiekosten in procenten van de stichtingskosten.
 I = stijgingsfactor van de variabele exploitatiekosten als fractie.
 V = niveau van de constante exploitatiekosten in procenten van de stichtingskosten.
 h = stijgingsfactor van de huur als fractie.
 n = looptijd resp. exploitatieperiode.

door het ministerie afgegeven percentage voor nieuwbouw gehanteerd kunnen worden.

- Als stijgingsfactor van de huur zal uitgegaan moeten worden van de werkelijke huurontwikkeling in het afgelopen decennium, inclusief de huurharmonisatie. Een percentage van 6 pct. is dan zeer veilig en al lager dan de trendmatige huur tussen 1972 en 1982.

- Per afzonderlijke maatregel zal de looptijd vastgelegd moeten worden. Indien de looptijd van een maatregel hoger is dan de resterende levensduur, dient de restantlevensduur gehanteerd te worden.

- Tot slot zal het deel (achterstallig) onderhoud of het reeds afgeschreven deel van een eventueel vervangen onderdeel (in geval van enkelglas, cv-ketelvervanging) in mindering gebracht kunnen worden op de in rekening te brengen investeringskosten.

Door inzichtelijk en controleerbaar te werken en de exploitatiekosten te baseren op reële gegevens kunnen energiebesparende maatregelen enigszins bijdragen tot het beperken van de woonlasten.

Literatuur

- [1] Zie ook 'Woonlastenonderzoek, Vak G te Capelle aan den IJssel', een uitgave van stichting Bouwhulp, november '82.
- [2] Tijdschrift 'GAS', januari 1983.
- [3] 'Hoge stookkosten voor de huurder door slecht beheer en onderhoud', P. Huijbregts e.a. in BOUW nr. 26/82.
- [4] 'Besparen hoe-wel', een uitgave van de Alkmaarse Huurders Overkoepeling, 1982.
- [5] Het artikel is grotendeels gebaseerd op de brochure 'Dynamische kostprijsuur bij energiebesparende maatregelen, verschillen en berekeningsmethoden onder de loep', een uitgave van stichting Bouwhulp, maart 1983.