

# Nieuwe problemen, nieuwe oplossingen

Prof. dr. ir. Anke van Hal

*Nieman Kennisdag; Robuuste oplossingen op weg  
naar een energieneutrale voorraad*

11 Oktober 2012



Leadership • Entrepreneurship • Stewardship



## De verkiezingsprogramma's

De huizenmarkt zit op slot en er is veel onduidelijkheid over de hypotheekrenteaftrek. Vergelijk de standpunten over wonen van politieke partijen in ons overzicht.



- De hypotheekrenteaftrek blijft bestaan maar wordt 30 procent voor iedereen
- De aftrek geldt alleen nog over een bedrag van de gemiddelde woningprijs, dat is nu 237 duizend euro
- De aftrek neemt gedurende 30 jaar af omdat de fiscus ervan uitgaat dat de hypotheek in de loop van 30 jaar wordt afgelost
- De kosten van renovatie en isolatie van huis worden aftrekbaar voor de belasting
- Geen belasting heffen over kilometervergoeding



Socialistische Partij

- Hypotheekrenteaftrek wordt in 10 jaar tijd afgebouwd tot een woningprijs van 350 duizend, met een tarief van 42 procent
- Voor starters komt een startersaftrek om de woningmarkt los te trekken
- Meer geld voor woningcorporaties om bouw van goedkope huurwoningen te versnellen
- De grens van 34.000 euro als inkomenseis voor een sociale huurwoning moet ongedaan worden gemaakt



- Binnen vijf jaar wordt alle nieuwbouw klimaatneutraal, te beginnen met alle nieuwe gebouwen van de overheid
- De hypotheekrenteaftrek wordt geleidelijk afgeschaft
- Nieuwe huizenkopers krijgen een starterspremie
- In de Randstad komen er tot 2040 minstens 500 duizend nieuwe woningen bij
- Het treinvervoer krijgt een impuls met meer treinen, meer onderhoud en betere stations
- Kilometerheffing versneld invoeren



- Hypotheekrenteaftrek wordt in 22 jaar afgebouwd tot 30 procent
- Het eigenwoningforfait en de overdrachtsbelasting worden afgeschaft
- De inkomstenbelasting wordt verlaagd
- Belastingen autobezit naar beneden, wel kilometerheffing



- Geen veranderingen in hypotheekrenteaftrek
- Invoering bouwsparen aantrekkelijk maken voor starters om te sparen voor een eigen huis
- Bonus voor wie versneld hypotheek afgelost
- Belastingen autobezit naar beneden, wel kilometerheffing



- Hypotheekrenteaftrek blijft staan als een huis
- Bezit eigen huis niet worden bevorderd
- Huurcommissies en puntensystemen moeten worden afgeschaft
- De overdrachtsbelasting bij de aankoop van een eerste huis wordt afgeschaft

 **NYENRODE**  
BUSINESS UNIVERSITEIT

**Hypotheekgarantie strenger**

Toegevoegd: maandag 21 mei 2012, 08:02  
Update: maandag 21 mei 2012, 16:30

De Nationale Hypotheekgarantie moet strenger en moet in de toekomst alleen gelden voor starters op de woningmarkt. Dat stelt de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, de organisatie achter de hypotheekgarantie.

Nu valt bijna 70 procent van de afgesloten hypotheeklen onder de armee is een bedrag genoemd van 136 miljard dat borg voor dit bedrag en dat wordt op de [www.nos.nl](http://www.nos.nl)

**Het nieuws in de kranten**

**'WONEN 4.0 een kans na 12 september'** 27-08-2012

do 10 mei 2012, 14:35

**DNB: Jonge huiseigenaren malaise woningmarkt**

AMSTERDAM - De financiële positie van jongeren is gemiddeld tot hoog inkomen is woningmarkt. Dat stelde De Nederlandsche Bank (DNB) vast in een rapport dat vrijdag is uitgebracht.

De DNB voorziet nog geen einde aan de huidige huizenprijzen worden zij flink gedaald. Ze hun baan verliezen, gedwongen moeten verhuizen of als de rente plotseling stijgt.

[www.bnr.nl](http://www.bnr.nl)

Foto: TLG

**HOORT BIJ TOPIC**

**PERSONAL FINANCE**

Het beperken van de hypotheekrenteaftrek, zoals de Kunduz-coalitie heeft opgetekend in het begrotingsakkoord, is een ramp voor starters en voor veel huizenbezitters.

Dit rekende de Volkskrant zaterdag voor. Volgens de krant zullen starters het moeten bezuren vanwege fors hogere woonlasten en krijgen huizenbezitters te maken met renteschulden en vermogensverlies. De krant baseert zich

**BOEKT OP**

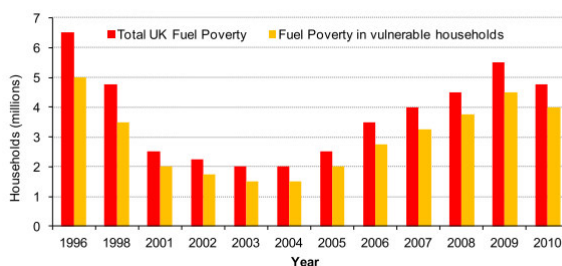
 **NYENRODE**  
BUSINESS UNIVERSITEIT

**Energie speelt nauwelijks een rol in woonlastendiscussie**



A household is said to be in fuel poverty if it needs to spend more than 10% of its income on fuel to maintain a satisfactory heating regime (usually 21 degrees for the main living area, and 18 degrees for other occupied rooms).

Chart 2.1 – Fuel poverty in the UK, 1996 to 2010<sup>6</sup>



In 2011 22 mill households & ca 2,2 mill fuel poverty: 10 %  
(Verwachting 23,6 in 2011, afgeleide 23,4 in 2010 & 4,8 fp = 20%)  
Bron: [http://wiki.answers.com/Q/How\\_many\\_households\\_in\\_the\\_UK](http://wiki.answers.com/Q/How_many_households_in_the_UK)



A National Statistics Publication



ANNUAL  
REPORT  
ON FUEL  
POVERTY  
STATISTICS  
2012

Süddeutsche.de Geld

Steigende Energiepreise

### Wenn der Strom zu teuer wird

23.02.2012, 14:55

Von Andreas Jälsowec

Mehr und mehr Menschen können ihre Stromrechnung nicht mehr bezahlen. Bei fast 800.000 Verbrauchern jährlich drehen die Versorger daher den Saft ab. Nur die wenigsten bieten ihren Kunden Unterstützung an, meist flattert nur die Mahnung ins Haus. Am besten soll man sich deshalb schon frühzeitig Rat holen.

Bei Bigli Höltingen kommen auch die ganz schweren Fälle an - die, bei denen das Licht schon ausgegangen ist. Und sie sind meist alles andere als einfach zu lösen. "Wenn der Strom einmal abgestellt ist, wird es schwierig", berichtet die Referentin für Schulden bei der Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen. "Viele Versorger lassen sich dann nicht mehr auf Ratenzahlungen ein."



SPIEGEL ONLINE

29. Mai 2012, 21:04 Uhr

Steigende Energiekosten

### Hartz IV reicht nicht für die Stromrechnung

Die Ärmsten sitzen im Dunkeln: Schätzungsweise 200.000 Hartz-IV-Empfänger wurde laut "Report Mainz" im vergangenen Jahr der Strom abgestellt, weil sie ihre Rechnungen nicht zahlen konnten. Der Regelsatz steige nicht im gleichen Maß wie die Energiekosten, bemängeln Sozialverbände. Die Opposition fordert Nachbesserungen.

Berlin/Mainz - Die Bundesregierung will Milliarden in den Ausbau der erneuerbaren Energien investieren - zugleich genügt es bei vielen Hartz-IV-Empfängern nicht einmal für die Stromrechnung. Laut einem Bericht des ARD-Politikmagazins "Report Mainz" wurde 200.000 Betroffenen im vergangenen Jahr der Strom abgestellt - vielen fehlte am Jahresende das Geld für die Stromnachzahlung.

Hinter dem Mangel steckt demnach ein Fehler im System: "Report Mainz" befürchtete sich in dem Beitrag auf Untersuchungen und Schätzungen des Paritätischen Gesamtverbands. Der Stromanteil im Hartz-IV-Satz sei angesichts stark gestiegener Energiekosten viel zu niedrig bemessen, sagt dessen Hauptgeschäftsführer Ulrich Schneider.

Die Energiekosten seien um 20 Prozent gestiegen - die Zahlungen jedoch nur um drei bis vier Prozent. "Die Nachbesserungen, mit denen sich hier die Bundesregierung herausredet, decken den Bedarf in keiner Weise. Die Menschen werden in die Armut, in die Energiearmut getrieben", sagte Schneider.

**NYENRODE BUSINESS UNIVERSITEIT**

## Anders dan in het buitenland

**ISG**

What is specific about urban fuel poverty?  
The case of France

Ute DUBOIS, ISG Business School, Paris  
[ute.dubois@isg.fr](mailto:ute.dubois@isg.fr)

INCLUDESEV WORKSHOP "Low carbon cities, resilience and social justice"

### Two profiles of households in fuel poverty

Proportion of households suffering from cold homes		Proportion of households spending more than 10% for energy	
In total number of households	14.8%	In total number of households	14.4%
In the 1 <sup>st</sup> income quartile	22.0%	In the 1 <sup>st</sup> income quartile	40.1%
Tenants	25.2%	Owners	19.5%
Less than 50 years old	19.1%	Over 65 years old	25.4%
Homes built between 1949 and 1975	17.7%	Homes built before 1948	20.1%
Agglomerations of more than 200 000 people	17.5%	Rural areas	20.8%
Collective housing	21.0%	Individual housing	17.1%

Source: Devalière et al. (2011)

TU Delft

**NYENRODE BUSINESS UNIVERSITEIT**



TU Delft



 [Bron: ute.dubois@isg.fr](mailto:ute.dubois@isg.fr)

france  .fr

*September 2011*  
Cases of tuberculosis at Clichy sous Boi  
La maladie est "liée à des conditions sociales et d'habitats dégradées, c'est un marqueur de pauvreté sociale"

*11 October 2011*  
Will there be heating this winter at the Chêne Pointu?







 [Bron: ute.dubois@isg.fr](mailto:ute.dubois@isg.fr)

“Het aantal meldingen van energiebedrijven is verdrievoudigd t.o.v. vorig jaar.”

“Eenderde van de meldingen komt uit de nieuwbouwwijken.”

“Er is een golfje nieuwe armoede in aankomst.”





**NOS** Zoeken binnen NOS.nl

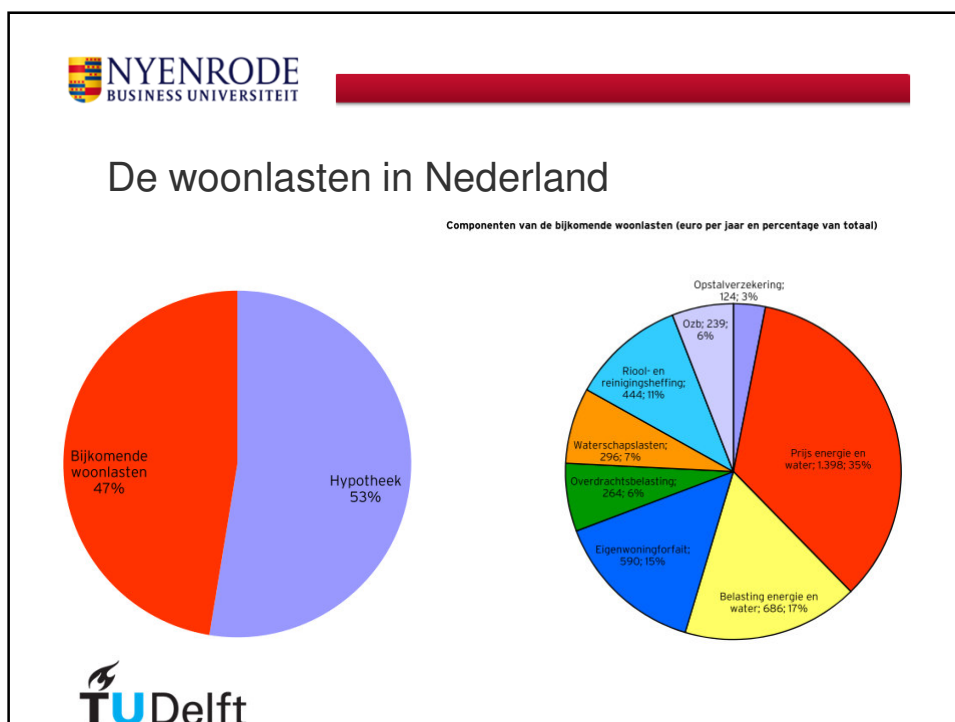
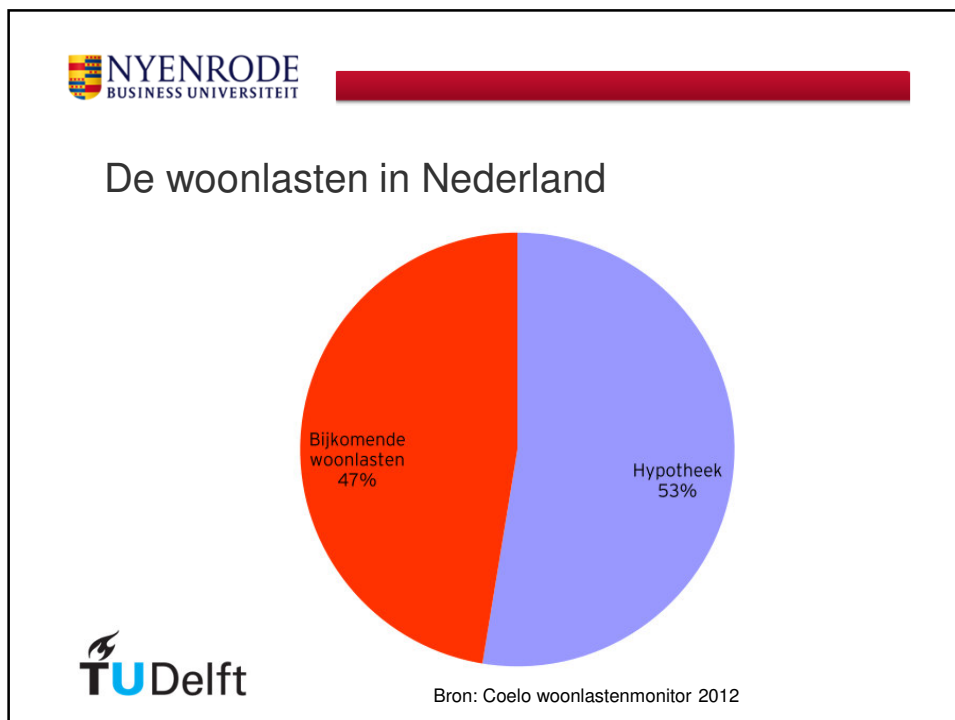
NOS.nl | Nieuws | Binnenland | Buitenland | Politiek | Economie | Sport | Ned

Economie • Overzicht | Nieuwsarchief | Video & audio | Journaal 24 | Politiek 24 | Dossiers

**Liander: Dit jaar 10.000 mensen afgesloten**

zaterdag 17 december 2011, 07:23 | 344 keer beluisterd

AUDIO: Steeds meer mensen betalen hun energierekening niet op tijd. Een reportage van Roel Pauw.



## Aandeel water in combi water & energie

Waterverbruik naar grootte huishouden

aantal personen in huishouden	gemiddeld gebruik in m <sup>3</sup> per jaar	€ per maand
1	45	9,-
2	91	13,50
3	137	18,-
4	169	21,50
5	201	25,-

# ca. 14%

Water is nauwelijks duurder geworden en de belasting op water daalde door afschaffing van de grondwaterbelasting

Bron: VEWIN, bewerking Nibud

Elektriciteitsverbruik naar grootte huishouden

aantal personen in huishouden	gemiddeld gebruik in kWh per jaar	€ per maand, excl. energieruggave belastingen	€ per maand, incl. energieruggave belastingen
1	2.121	63	31
2	3.401	86	54
3	4.106	99	67
4	4.694	110	78
5	5.114	118	86
6	5.956	134	102
<b>gemiddeld per huishouden</b>	<b>3.312</b>	<b>85</b>	<b>53</b>

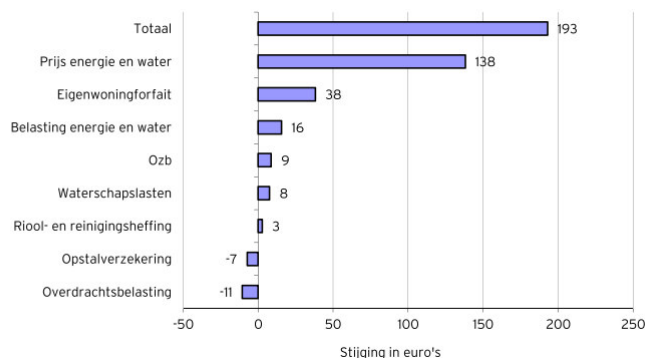
Hoogte gasverbruik naar woningtype

woningtype	gemiddeld verbruik per jaar in m <sup>3</sup>	kosten per maand bij cv in €*
flat	1.000	68
tussenwoning	1.400	89
hoekwoning	1.650	102
2 onder 1 kap	1.750	107
vrijstaand	2.350	139
gemiddeld alle woningen	1.500	94

\* Bedragen zijn inclusief vastrecht en 19% BTW  
Bron: Agentschap NL, bewerking Nibud

Bron: Agentschap NL, bewerking Nibud

## Stijging bijkomende woonlasten(2012)



### Energie en water

Aan energie en water is de eigenwoningbezitter dit jaar 138 euro meer kwijt. Dat is 0,41 procent van het gemiddelde besteedbare inkomen. Dit komt doordat energie het afgelopen jaar duurder is geworden als gevolg van de hogere olieprijs. Die werkt met vertraging door in de prijs van gas en elektriciteit. Bij elektriciteit stijgt vooral het vastrecht. Water werd nauwelijks duurder.

De belasting op energie en water stijgt met 16 euro. Dat is 0,05 procent van het besteedbaar inkomen.

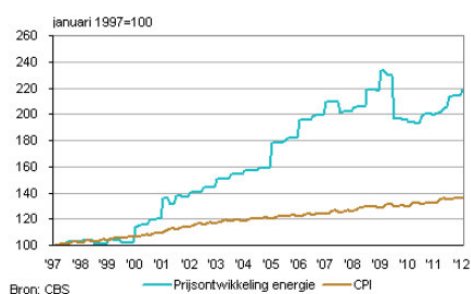
Bron: Coelo woonlastenmonitor 2012

## Stijging kosten energie t.o.v. inflatie

In 15 jaar zijn de kosten van energie ruim drie keer harder gestegen dan prijzen van andere goederen. De energieprijzen zijn de laatste 15 jaar, ten opzichte van de energieprijzen van januari 2012, met 120% toegenomen.

De inflatie, ook wel consumentenprijsindex (CPI) is tussen 1997 en januari 2012 gestegen met 35 procent.

Prijzontwikkeling energie en CPI

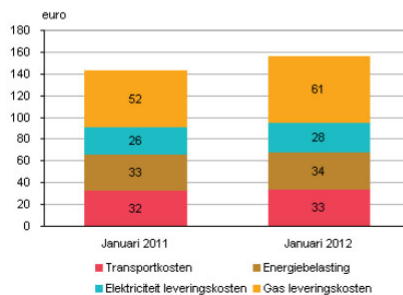


Bron: [www.energievergelijker.nl](http://www.energievergelijker.nl)

## Opbouw kosten energie

De verhoging van de energierekening heeft vooral te maken met de stijging van de leveringskosten van gas met 9 euro. De stijging van de leveringskosten hangen deels af van de duurdere olieprijs, die in 2011 erg is gestegen. Energie wordt vooraf ingekocht op de energiemarkt en de stijging wordt dan ook pas nu in 2012 zichtbaar. Ook de transportkosten en de energiebelasting zijn gestegen en zorgen voor een hogere energierekening.

Verskil maandelijkse energierekening van januari 2011 in vergelijking met de maandelijkse rekening in 2012.







17

## Energiearmoede in Nederland?

Een indicatie

### Armoedegrens in NL:

- 1 persoon 28,- per dag (10.220,-) per jaar
- gezin met 2 kinderen 49,- per dag (17.885,- per jaar)

2008: 1 op 13 huishoudens onder armoedegrens

2009: 1 op 10

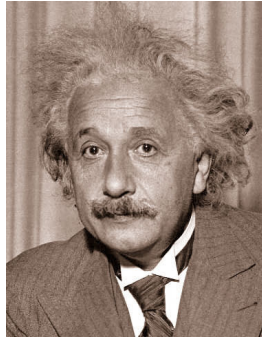
Bron: <http://financieel.infonu.nl/diversen/40224-armoedegrens-in-nederland.html>

1 persoons huishouden gem. 100,- /maand aan energie = ca. 1200,- per jaar  
= ca. 12 % van 10.220,- = **FUEL POVERTY**

Gezin met 2 kinderen gem. 146,-/mnd aan energie (in flat) = ca. 1752,- per jaar  
= ca. 10% van 17.885,- = **FUEL POVERTY**

18

Einstein:



"We can't solve problems by using the same kind of thinking we used when we created them."

## Oplossingsrichtingen

- nieuwe producten (o.a. series van 1)
- nieuwe aanbestedingsvormen
- nieuwe samenwerkingsvormen
- nieuwe inzichten

nieuwe ambities

## Nieuwe producten



Lacaton & Vassal, Parijs  
(inspiratiebron Slim & Snel)

## Nieuwe producten (serie van 1)

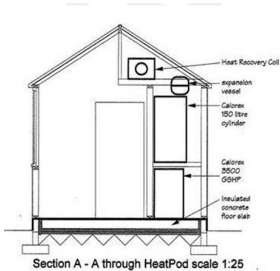
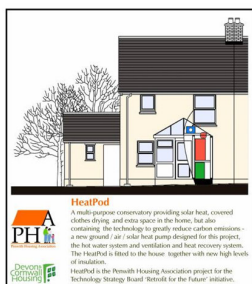
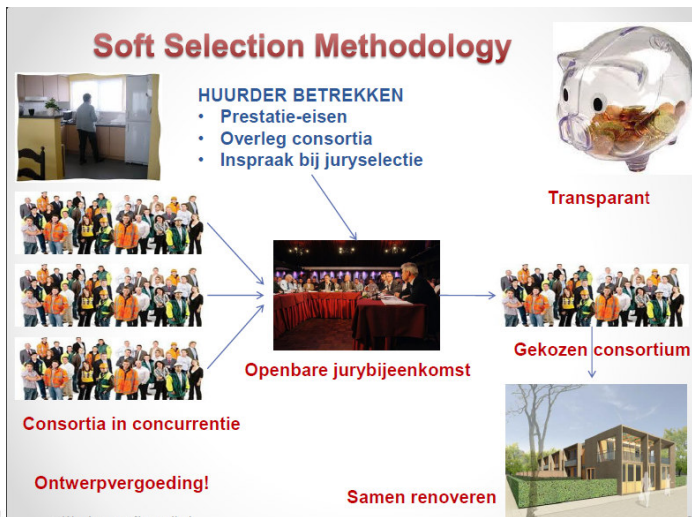


Fig. 1. CO2 neutral roof top housing unit, SOL-TAG

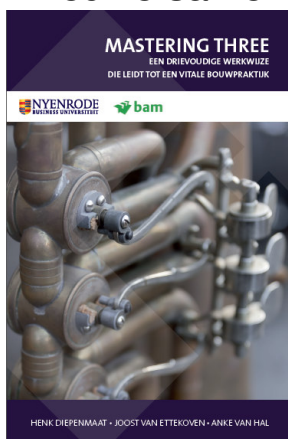


Fig. 2 Examples of new SOL-TAG roof top extensions projects being prepared in Denmark

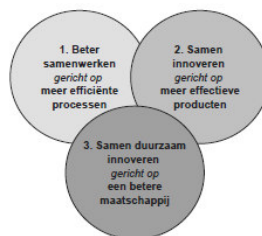
## Nieuwe aanbestedingsvormen



## Nieuwe samenwerkingsvormen



**Een drievoudige werkwijze om in samenwerking duurzaam te innoveren**



**NYENRODE BUSINESS UNIVERSITEIT**

## Nieuwe samenwerkingsvormen

**SLIM EN SNEL WONINGEN VERDUURZAMEN**  
DOOR ANKE VAN HAL EN LEONIE VAN DER STEEN

**Innovatieagenda Energie Gebouwde Omgeving**

**Energiesprong Gebouwde Omgeving**

**Programma Slim & Snel**

**Onderzoek:**  
Inventarisatie bepalende factoren en wegnemen belemmeringen (Regelpaneel)

**Praktijk:**  
Ontwikkeling duurzame, opschaalbare en betaalbare concepten (Clusters van projecten)

**Netwerk Slim & Snel**

Samenbrengen van aan opgave gerelateerde markt- en kennispartijen

Krachten bundelen / kennis delen

Promovendus/afstudeerders (Nyenrode/TU Delft)  
Studenten (hogeschool Utrecht)



**NYENRODE BUSINESS UNIVERSITEIT**

## Nieuwe inzichten





3. PROFIT

1. PEOPLE

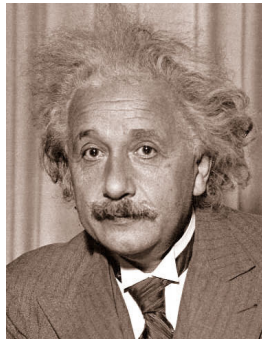
2. PLANET

Fusie Van Belangen

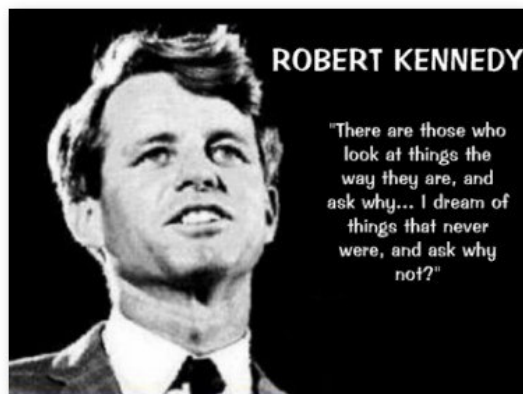




Einstein:



"We can't solve problems by using the same kind of thinking we used when we created them."



Originally from George Bernhard Shaw