

De invloed van energielabels op woningwaarde

Wat is de relevantie van het onderwerp:
energielabels en woningwaarde?

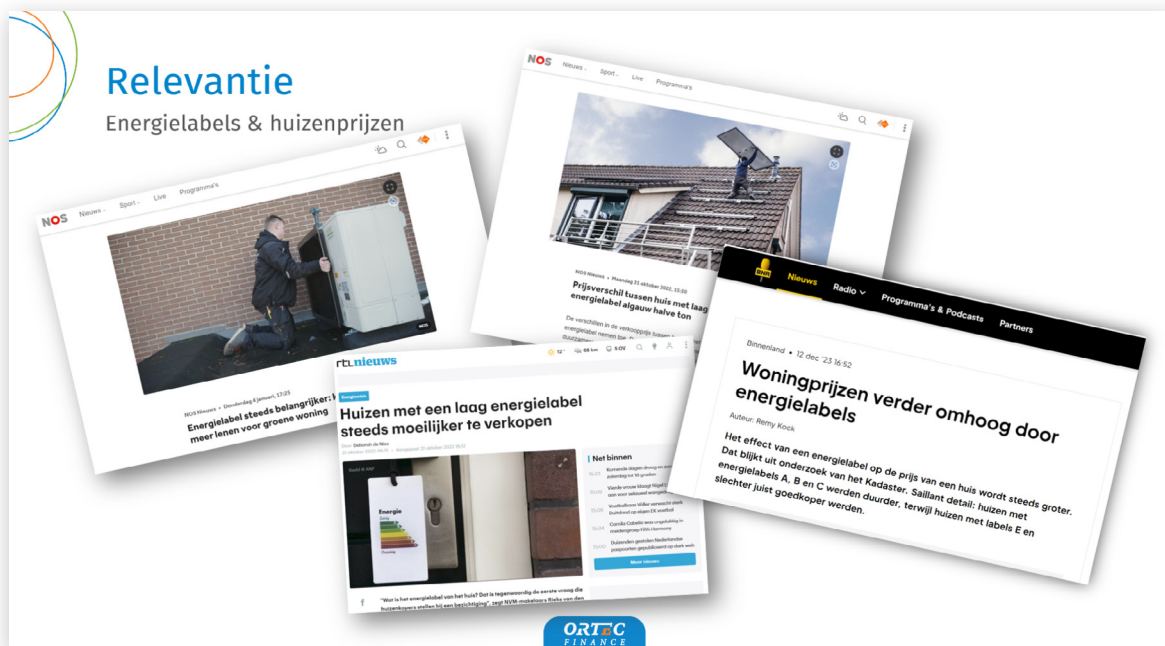
Analyse Woningmarkt | oktober 2024

Introductie

Energielabels worden in toenemende mate belangrijker. Allereerst zijn er ambitieuze klimaatdoelen gesteld door de overheid om in 2050 een groot gedeelte van de woningvoorraad in Nederland klimaatneutraal te maken. Daarnaast hebben energieprijzen de afgelopen jaren forse schommelingen meegemaakt. Mede daarom worden er ook steeds meer onderzoeken gedaan rondom dit onderwerp, zoals ook ons onderzoek naar de relatie tussen energielabels en woningwaarde.

Kijk hier het webinar over de invloed van energielabels op woningwaarde terug

Uit verschillende andere onderzoeken blijkt dat de invloed van energielabels op de woningwaarde toeneemt. Zo heeft het Kadaster onderzoek (nov 2023) vastgesteld dat woningen met een gunstig energielabel recentelijk in prijs zijn gestegen, terwijl woningen met een minder gunstig label juist het tegenovergestelde effect tonen.



De waarde van een woning wordt bepaald door diverse factoren, zoals de kwaliteit, grootte en locatie. Volgens de Vereniging Eigen Huis is het energielabel een uitstekende indicator voor de kwaliteit van een woning. Woningen met een hoog energielabel zijn vaak direct bewoonbaar en voldoen aan de hedendaagse eisen. Kopers hoeven hier meestal weinig aan te veranderen om het leefbaar te maken. Daarentegen vereisen woningen met een laag energielabel meer investeringen en aandacht bij de aankoop.

Bovendien gaan woningen met hoge energielabels doorgaans gepaard met lagere energiekosten. Dit wordt steeds relevanter gezien de fluctuerende energieprijzen de afgelopen paar jaar. Mede door deze variabele energieprijzen zijn de hypotheekregels sinds januari gewijzigd. Hoe hoger het energielabel, hoe meer je mag lenen voor de aankoop van een woning.

Tot slot bieden verschillende hypotheekverstrekkers een duurzaamheidskorting op de hypotheekrente bij betere energielabels. Hierdoor worden de hypotheeklasten lager.



Meetmethodes: bepaling van energielabels

Het energielabel biedt een indicatie van de energetische kwaliteit van een woning waarbij de huidige meetmethode is gebaseerd op het theoretische energieverbruik per vierkante meter. Sinds 2008 is het [leveren van een energielabel verplicht](#) bij de verkoop of verhuur van een woning. Vanaf 2015 heeft met name de registratie van energielabels een forse sprong genomen door strengere handhaving hierop. Een energielabel moet worden vastgesteld door een expert en blijft 10 jaar geldig. Dit label wordt bepaald op basis van verschillende kenmerken van de woning. Hoe meer informatie er beschikbaar is over de woning, hoe nauwkeuriger het beeld van de energieprestatie van de woning. Dit resulteert vaak in een beter kwaliteitslabel. Factoren zoals isolatie, ventilatie en de installaties die worden gebruikt voor verwarming worden hierbij in overweging genomen. Met de voortdurende ontwikkelingen in technieken en systemen, wordt het energielabel en de berekeningsmethode naar gelang aangepast.

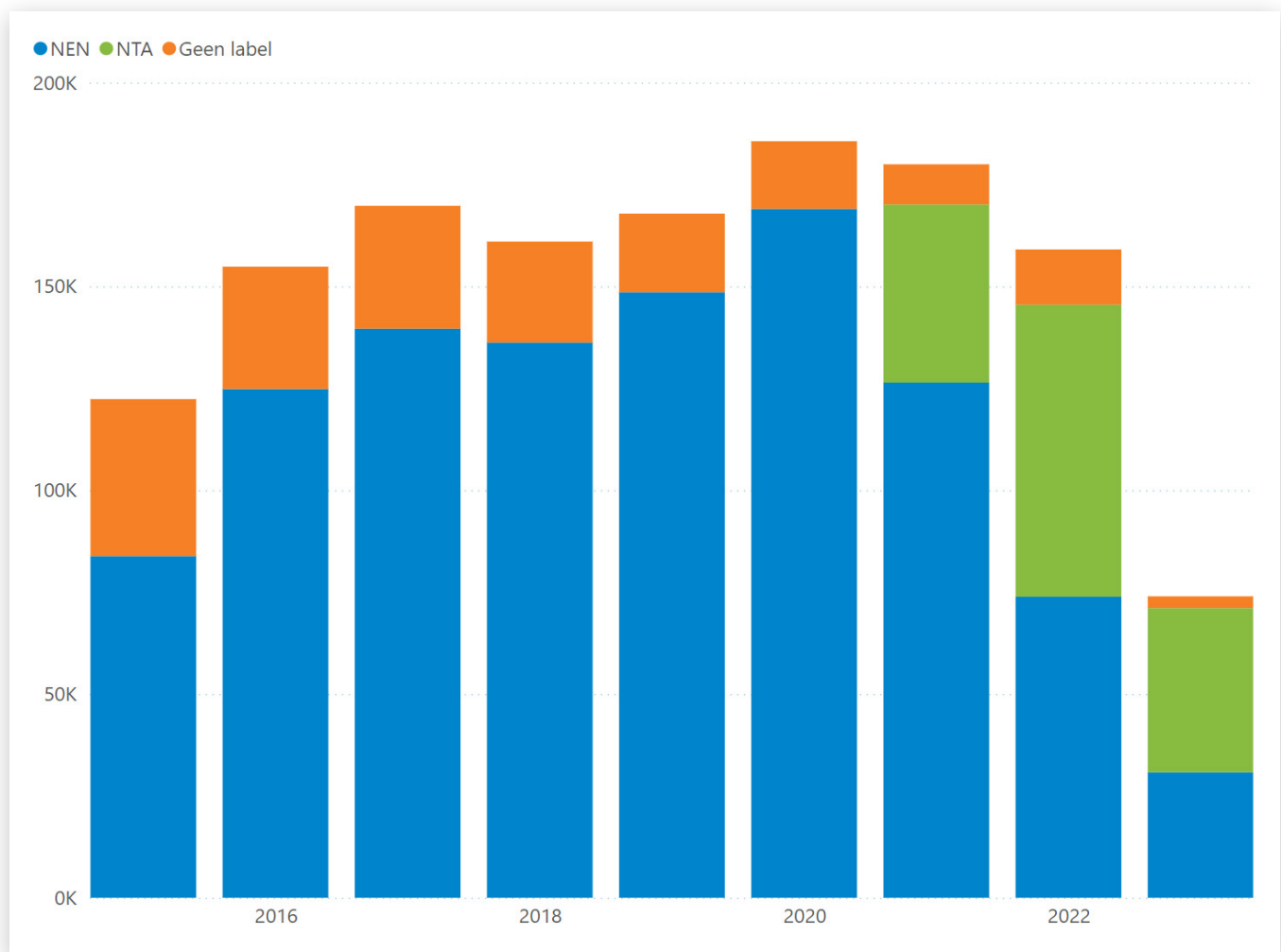
Vernieuwde meetmethode

Door ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen werd de oude manier van energielabels bepalen (NEN 7120) ter discussie gesteld. Dit betrof onder andere de versimpelde vragenlijst over de specificaties van de genomen energiebesparende maatregelen. Daarom is er een nieuwe meetmethode geïntroduceerd, de NTA8800, die sinds begin 2021 verplicht is gesteld. Het vernieuwde label biedt een betrouwbaarder inzicht in het energieverbruik van een woning, omdat er meer nieuwe en relevante informatie in kan worden verwerkt. Door de verandering van methodieken kan het voorkomen dat woningen die eerst een energielabel A hadden met de oude methodiek, in de nieuwe methodiek hoger of lager uitkomen. Bovendien zijn er nieuwe A+ labels toegevoegd aan de [nieuwe berekening](#).

Verdeling meetmethodes

In onderstaand figuur tonen we alle energielabels die wij in onze dataset hebben opgenomen, verkregen van het RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland). Momenteel beschikken we over het energielabel van 62% van de woningvoorraad in Nederland. Er wordt inzicht getoond in beschikbare energielabels vanaf 2015 door de vanaf dat moment toegenomen registraties. De verdeling van meetmethodes is in de figuur te zien. Vanaf 2021 is een toename te zien van het gebruik van de NTA8800. Woningen met een nog geldig (oud, NEN 7120) energielabel hoeven [niet verplicht opnieuw te worden bepaald](#) als deze nog geldig is (duur, 10 jaar). Voor monumenten geldt helemaal geen verplichting voor een energielabel. Deze zijn vermengd met transacties waarbij het energielabel simpelweg ontbreekt.

Verdeling meetmethodes

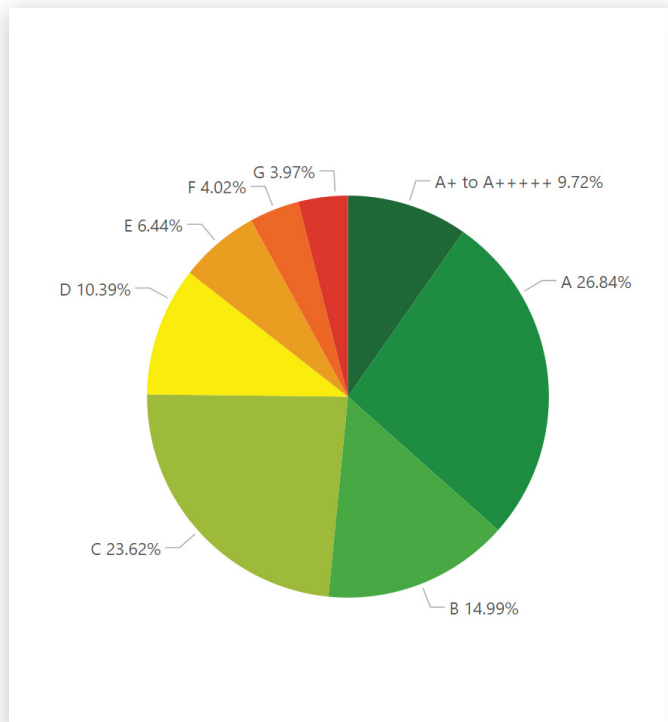


Figuur 1: Verdeling van de typen energielabels in dataset per jaar.

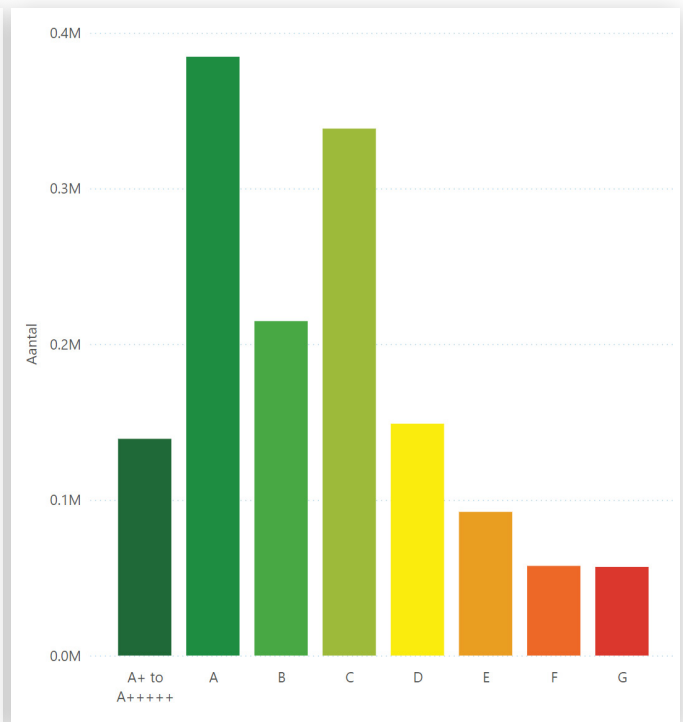
Verdeling energielabels in Nederland

Van de beschikbare data hebben we in onderstaande figuren inzichtelijk gemaakt wat de verdeling van energielabels is binnen Nederland. Hieruit blijkt dat in Nederland het meest voorkomende energielabel met 27% energielabel A is. De labels C, B en D zijn de volgende meest voorkomende labels. Meer dan driekwart van alle transacties in Nederland in de afgelopen jaren betrof woningen met de energielabels A tot en met D. Ongeveer 10% van de woningen geniet van een energielabel dat hoger is dan A+ (A+ tot A++++), terwijl aan de andere kant, slechts 15% van de woningen een energielabel heeft dat lager is dan D.

Verdeling energielabels (percentage)



Verdeling energielabels (aantal)

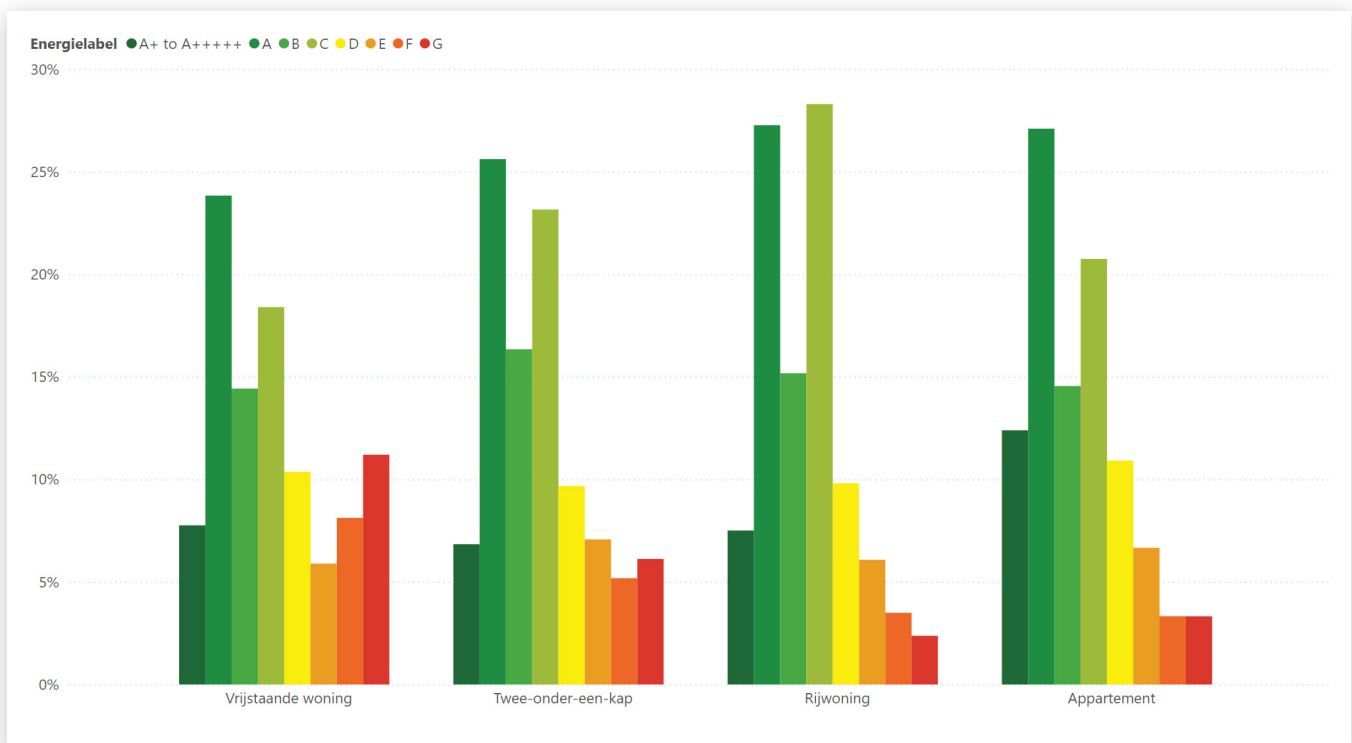


Figuur 2: Verdeling van energielabels over Nederland.

Verdeling energielabels per woningtype

Als we de verschillende soorten woningen onder de loep nemen, valt op dat label A voor bijna alle woningtypes het meest voorkomt. Alleen bij rijwoningen zien we vaker label C dan A. Bij appartementen is het percentage woningen met een label beter dan A iets hoger dan bij andere woningtypes. Het is opvallend, maar begrijpelijk, dat vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen vaker het energielabel G hebben. Het is voor deze woningen namelijk uitdagender om aan een goed energielabel te voldoen, vooral met de nieuwe NTA8800 meetmethodiek die meer gericht is op het energieverbruik per vierkante meter. Dit vanwege het vaker voorkomen van relatief grotere oppervlakten bij deze types waardoor er veel verliesoppervlak is ten opzichte van de inhoud.

Verdeling energielabels per woningtype (percentage)

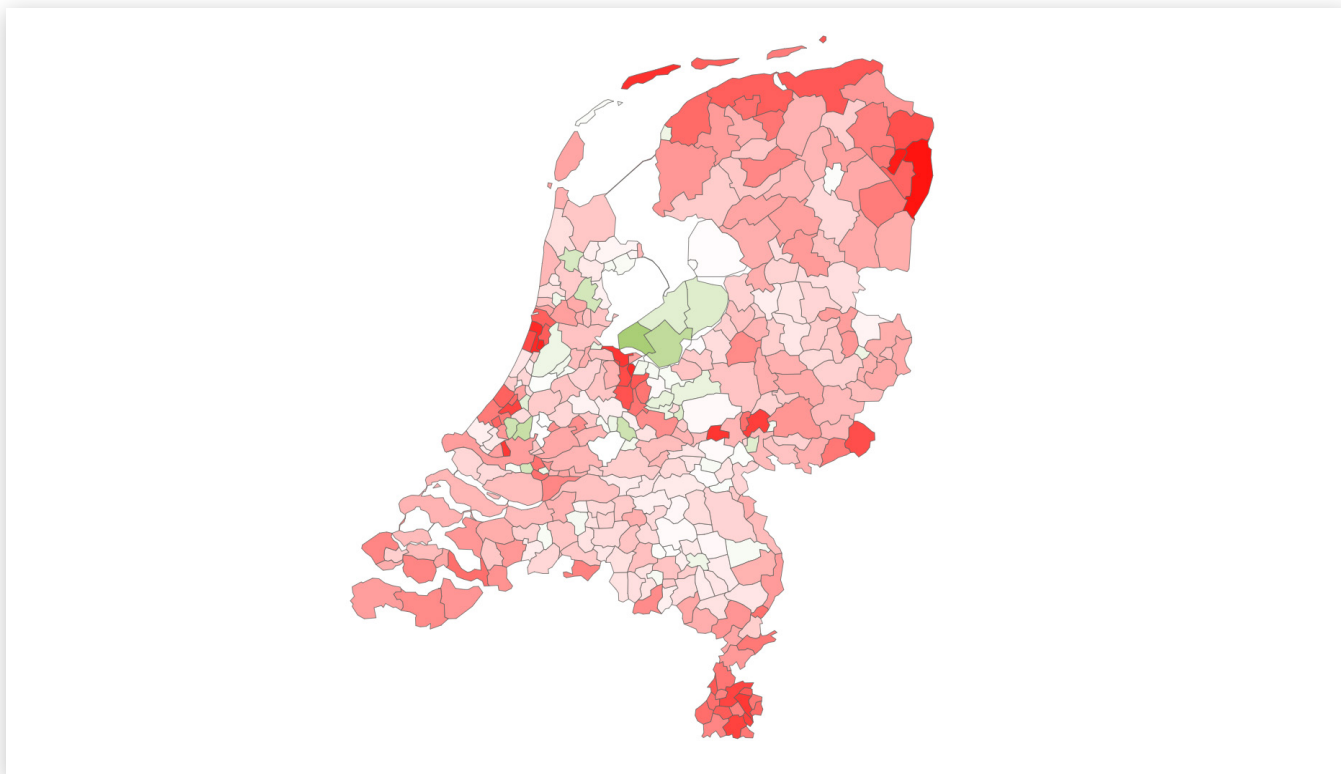


Figuur 3: Verdeling van energielabels per woningtype.

Verdeling energielabels per gemeente

In onderstaande kaart is te zien wat op gemeenteniveau de verdeling van energielabels is. Hoe groener de gemeente, hoe beter de energielabels. Hoe roder de score, hoe slechter. De kleuring is bepaald aan de hand van de gewogen distributie van energielabels. Groene gemeenten, zoals Almere, scoren hoog op deze energiescore. Merk ook op dat in de pop-ups de Y-as automatisch wordt geschaald aan de hand van de verdeling van energielabels binnen de gemeente. In deze relatief 'nieuwere' gemeenten is de woningvoorraad gemiddeld gezien ook een stuk recenter gebouwd dan andere gemeenten in Nederland. Hierdoor is logischerwijs het percentage woningen met een beter energielabel ook hoger. In onderstaande figuur is ook te zien dat de woningen met A en hoger aanzienlijk is. In andere, donkerrode, gemeenten is het aantal woningen met een E/F/G label relatief hoog. Bloemendaal is een voorbeeld waar de kans op het aantreffen van grotere woningen waarschijnlijk hoger is.

Verdeling energielabels per gemeente

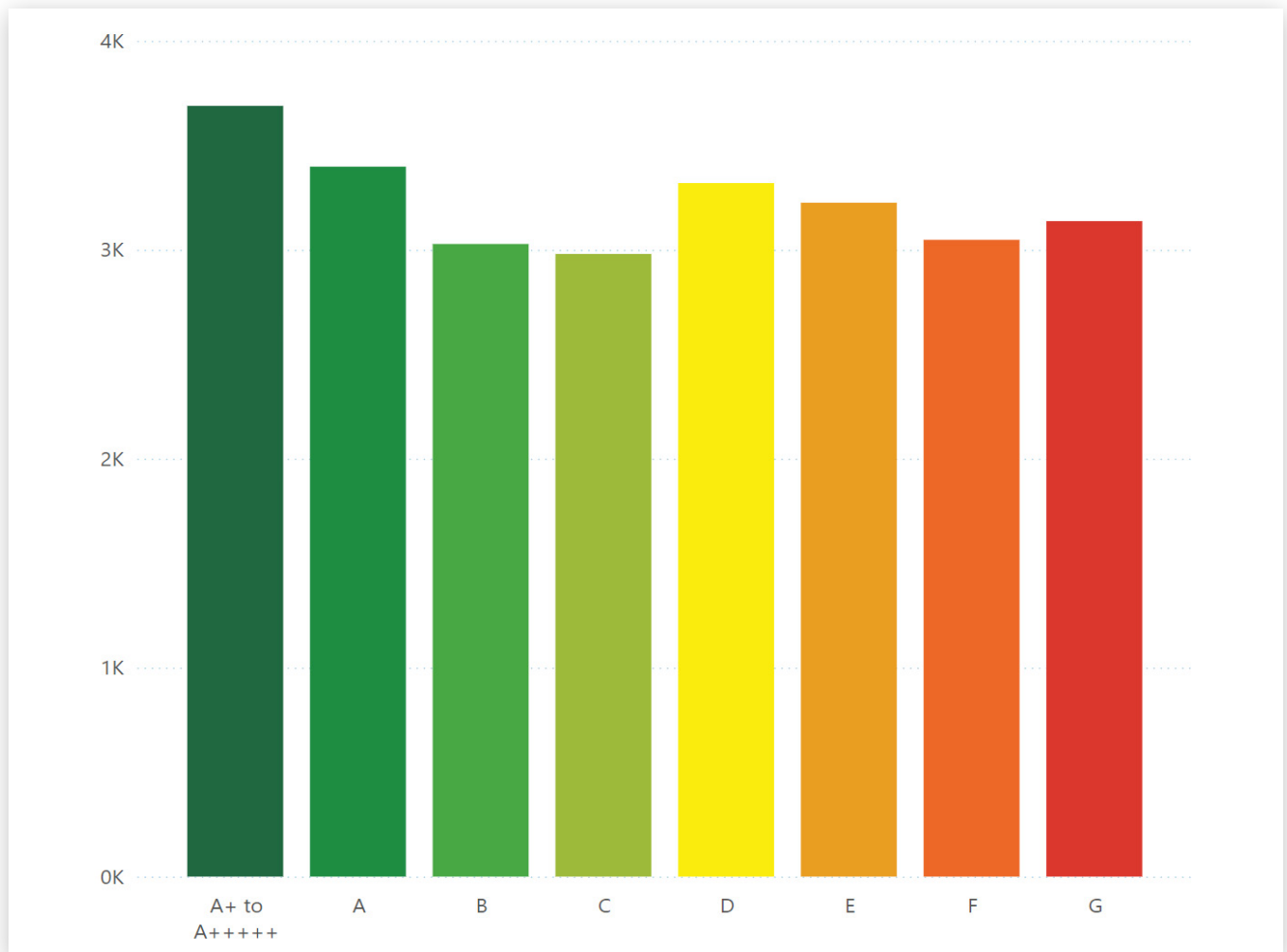


Figuur 4: Verdeling energielabels per gemeente.

Wat is het effect van energielabels op woningwaardes?

Een naïeve methode om de relatie tussen woningwaarde en energielabel te onderzoeken, is door de gemiddelde woningprijs per vierkante meter uit te zetten tegen het energielabel. In het onderstaande figuur worden deze resultaten getoond op basis van alle geregistreerde woningtransacties in Nederland tussen 2015 en 2023, waarbij we de verkoopprijs als indicator voor de woningwaarde gebruiken. Hier hebben we 2015 gekozen als startpunt van ons onderzoek gezien de aanzienlijke toename in databeschikbaarheid als gevolg van de verplichting om een energielabel bij een woningtransactie te verstrekken.

Gemiddelde vierkante meterprijs per energielabel



Figuur 5: Gemiddelde meterprijs per energielabel.

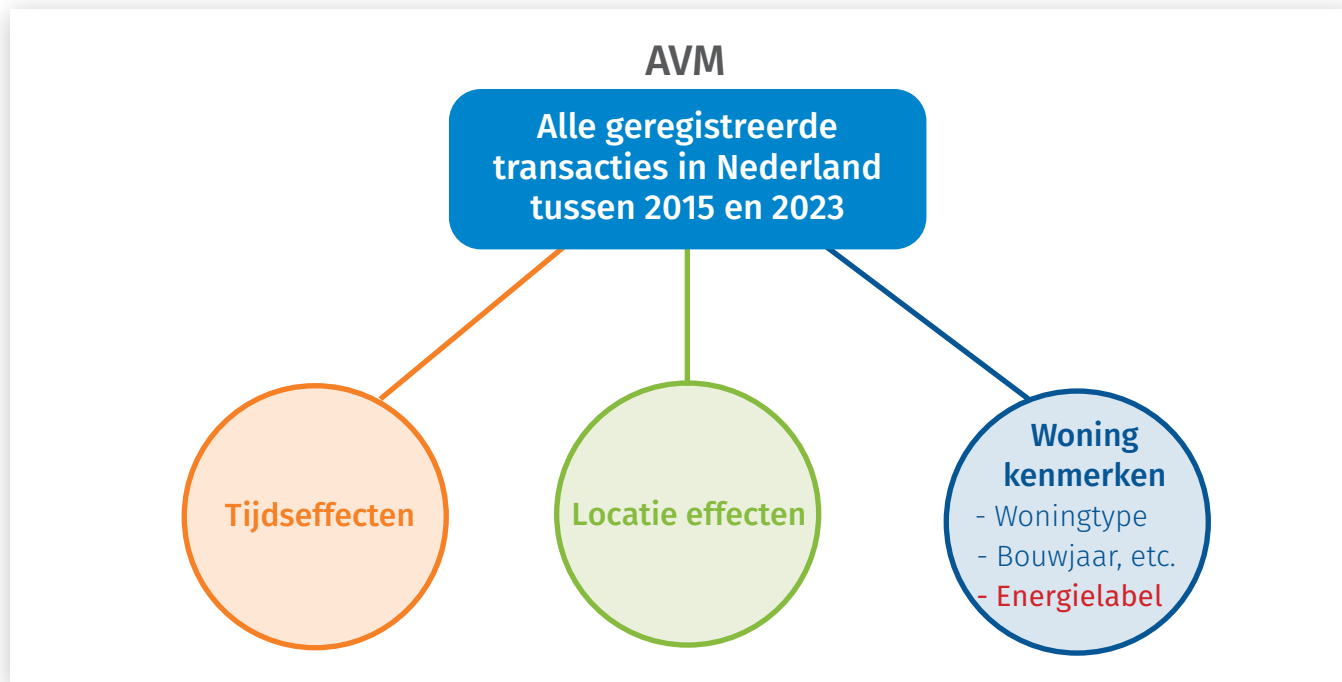
Het figuur illustreert duidelijk de beperkingen van deze aanpak. Bij een eerste blik op de resultaten valt namelijk direct op dat er geen duidelijk verband te zien is tussen de prijs per vierkante meter en de energielabels. Echter, in werkelijkheid weten we dat er wel degelijk een relatie bestaat tussen woningwaarde en energielabel. Dit komt doordat deze snelle analyse geen rekening houdt met andere factoren die ook invloed hebben op de woningwaarde, zoals bijvoorbeeld locatie of bouwjaar. Stel je voor dat alle woningen met energielabel G zich in het centrum van Amsterdam bevinden. Deze woningen zullen waarschijnlijk een hoge waarde hebben, maar dit heeft meer te maken met de locatie dan met het energielabel zelf.

Om de ware relatie tussen energielabels en woningwaardes vast te stellen, is een uitgebreider model vereist. Dit model moet in staat zijn om alle andere factoren die van invloed zijn op de verkoopprijs te filteren, zodat alleen het zuivere verband tussen woningwaarde en energielabels overblijft.

Automated Valuation Model (AVM)

In ons onderzoek hebben we dan ook een geavanceerd waarderingsmodel toegepast om het zuivere verband tussen woningwaarde en energielabel te achterhalen, namelijk ons [Automated Valuation Model \(AVM\)](#). Dit model is in staat om de verkoopprijzen van woningtransacties te ontleden in drie hoofdcomponenten: tijd, locatie en specifieke woningkenmerken zoals type, oppervlakte en bouwjaar.

Automated Valuation Model



Figuur 6: AVM uitleg.

Als toevoeging aan dit laatste component hebben we in ons onderzoek ook het energielabel als woningkenmerk opgenomen. Hierbij hebben we geen onderscheid gemaakt tussen energielabels verkregen via verschillende meetmethoden. De voornaamste reden hiervoor is het voorkomen van inaccuraatheid in schattingen vanwege een gebrek aan voldoende beschikbare data. Daarnaast kunnen we door de data vanaf 2015 te gebruiken ook een langere tijdsperiode meenemen in het model. Door energielabels toe te voegen aan ons AVM-model kunnen we de specifieke invloed van het energielabel op de woningwaarde isoleren, los van alle andere woningkenmerken die ook van invloed zijn. AVM is in staat om alle andere waardebepalende factoren constant te houden, zodat we met zekerheid kunnen stellen dat eventuele prijsverschillen tussen woningen met verschillende energielabels rechtstreeks worden toegeschreven aan het energielabel, en niet aan andere factoren zoals bouwjaar of locatie. Dit stelt ons in staat om het zuivere verband tussen energielabel en woningwaarde uit de transactiedata te destilleren.

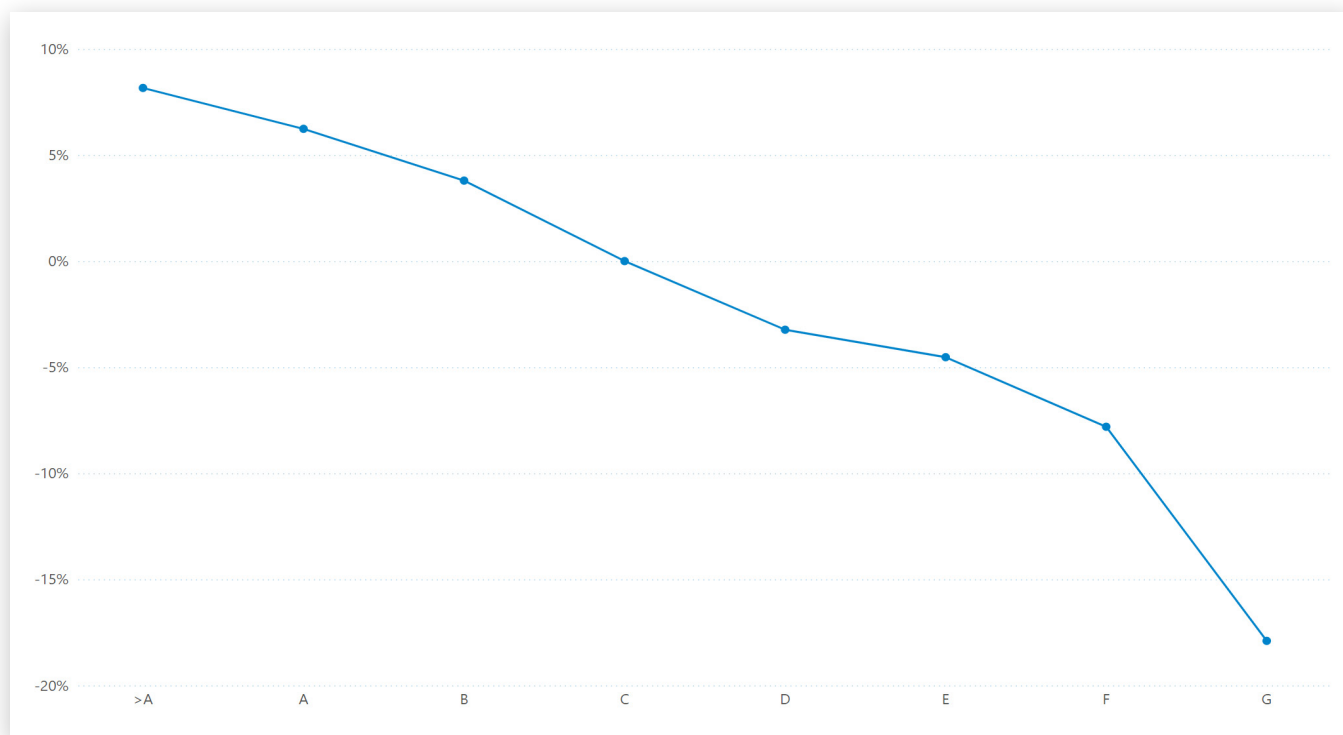
Onze analyse is zowel op nationaal als regionaal niveau uitgevoerd, waarbij we in onze regionale analyse gebruik hebben gemaakt van COROP-gebieden. Deze gebieden bestaan uit clusters van aangrenzende gemeenten binnen dezelfde provincie, die specifiek zijn ontworpen voor regionaal statistisch onderzoek.

Effect energielabel op woningwaarde op nationaal niveau

Onderstaand figuur illustreert onze landelijke bevindingen. De grafiek toont de gemiddelde procentuele waardeverschillen van woningen met verschillende energielabels. Het is essentieel om te begrijpen dat deze verschillen zijn berekend ten opzichte van het C-label. Bijvoorbeeld, een huis met een A-label is gemiddeld genomen over heel Nederland 6,2% meer waard dan een vergelijkbaar huis met een C-label. Dit betekent dat een sprong van een C-label naar een A-label de woningwaarde met ongeveer 6,2% verhoogt, mits alle andere kenmerken van de woning gelijk blijven. Lagere energielabels dan C leiden uiteraard tot een waardevermindering, wat resulteert in negatieve correcties. Merk op dat deze cijfers landelijke gemiddelden vertegenwoordigen, wat betekent dat de correcties per regio kunnen verschillen.

De grafiek laat zien dat we met behulp van ons uitgebreide model wel in staat zijn om het verband tussen energielabel en woningwaarde uit de data te filteren. We zien een toenemend correctiepercentage naarmate het energielabel groener wordt, wat onze verwachtingen bevestigt. Wat verder opvalt, is het aanzienlijke verschil tussen de energielabels F en G. Terwijl de verschillen tussen de andere opeenvolgende labels vrij gelijkmatig zijn, zien we hier een grote sprong in de procentuele correcties.

Correctiepercentages energielabels op nationaal niveau



Figuur 7: Correctiepercentages energielabels op nationaal niveau.

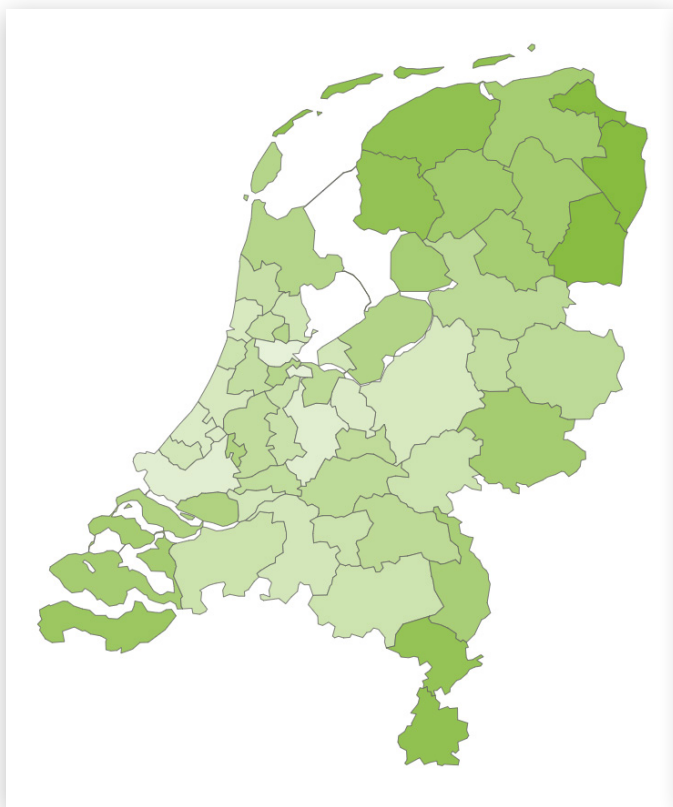
Prijverschillen regionaal niveau

Naast onze landelijke resultaten hebben we ook het verband tussen energielabel en woningwaarde op regionaal niveau onderzocht. Zoals eerder vermeld, hebben we hiervoor gebruik gemaakt van zogeheten COROP-gebieden. Voor de illustratie van onze regionale resultaten hebben we er specifiek voor gekozen om alleen de uiterste energielabels te belichten, namelijk label A en label G. Op deze manier worden de verschillen tussen de regio's het duidelijkst zichtbaar. Hieronder tonen de figuren het correctiepercentage voor beide labels ten opzichte van label C per regio.

Wat opvalt aan de kaarten, is dat regio's die aanzienlijke positieve procentuele correcties toekennen aan goede energielabels, tegelijkertijd sterke negatieve procentuele correcties toekennen aan slechte energielabels. Daarnaast is er een duidelijk contrast zichtbaar tussen de Randstad en de provincie, waarbij de regio's met significante procentuele correcties op uiterste energielabels voornamelijk buiten de Randstad. Dit wijst erop dat het energielabel, in procentuele termen, een prominentere rol speelt in de woningwaarde in gebieden buiten de stedelijke regio's.

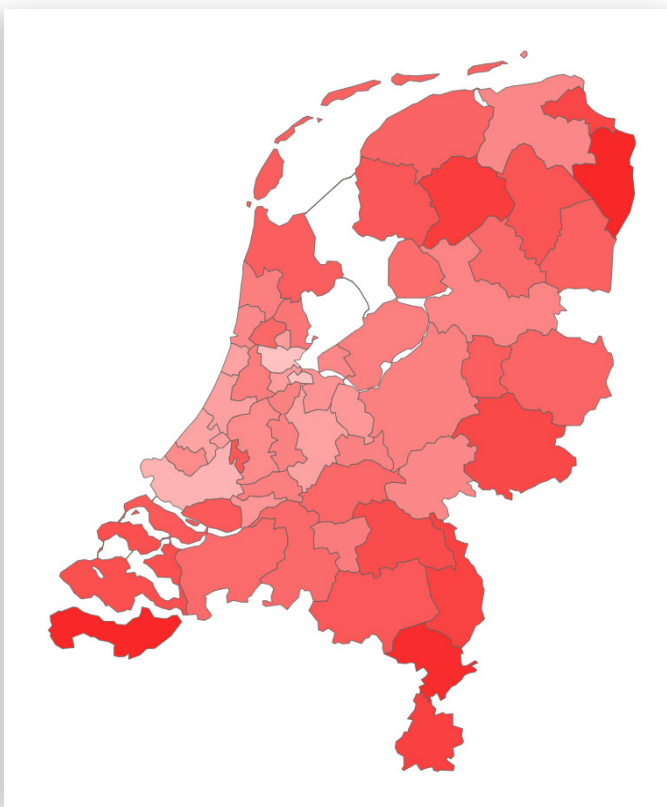
Correctiepercentage per coropgebied

Energielabel A t.o.v. C



Correctiepercentage per coropgebied

Energielabel G t.o.v. C



Figuur 8: Correctiepercentages per coropgebied.



Case study:

Wat zijn de effecten van een renovatie op de waarde van onze standaard woningen?

Om onze inzichten helder en toegankelijk over te brengen, sluiten we af met een praktijkvoorbeeld. In deze case study onderzoeken we hoe een renovatie de waarde van een woning kan beïnvloeden. Hierbij gaan we ervan uit dat een renovatie uitsluitend resulteert in een sprong in het energielabel, en dat de overige woningkenmerken gelijk blijven.

In deze analyse onderzoeken we op gemeenteniveau wat de waarde toename is als gevolg van de renovatie in euro's. Hiervoor maken we gebruik van onze standaardwoningen. Deze zijn fictieve woningen die een doorsnee woning in Nederland representeren. We bekijken twee verschillende standaardwoningen, namelijk een appartement en een tussenwoning, met de volgende kenmerken:

Appartement	Tussenwoning
Woonoppervlakte: 70 m ²	Woonoppervlakte: 125 m ²
Kaveloppervlakte: n.v.t.	Kaveloppervlakte: 140 m ²
Bouwjaar: 1985	Bouwjaar: 1985
Schuur: Nee	Schuur: Ja

Verbeteringen energielabel heatmaps

In dit praktijkvoorbeeld bekijken we twee mogelijke verbeteringen in het energielabel: van G naar C en van C naar A. De kaarten hieronder tonen de waardeverandering van standaardwoningen in elke gemeente na renovatie. Bovendien zijn enkele gemeenten uitgelicht in het staafdiagram onder de kaarten.

Wat opvalt, is dat voor de meeste gemeenten nauwelijks een verschil te zien is in de waardestijging tussen de verschillende woningtypes. Toch zijn er enkele gemeenten die een uitzondering vormen op deze regel, waarvan er een aantal zijn uitgelicht in het staafdiagram. Neem bijvoorbeeld Bloemendaal, waar we een waardestijging van €62.000 zien voor de tussenwoning na een labelsprong van C naar G, terwijl dit voor een appartement slechts €42.000 is. Dit zijn echter uitzonderingen op de regel, in werkelijkheid zien we meer gemeenten zoals Midden-Drenthe waar we nauwelijks verschillen opmerken tussen de twee woningtypes.

Verder valt op dat de waardeverandering gemiddeld groter is bij de renovatie van G naar C dan van C naar A. Dit heeft twee redenen. Enerzijds zijn er meer labels tussen G en C dan tussen C en A. Ten tweede weten we op basis van onze landelijke resultaten dat het grootste waardeverschil tussen opeenvolgende energielabels wordt behaald tussen G en F, waardoor we hier de grootste waardesprong verwachten.

Renovatie appartement per gemeente

Energielabel G naar C

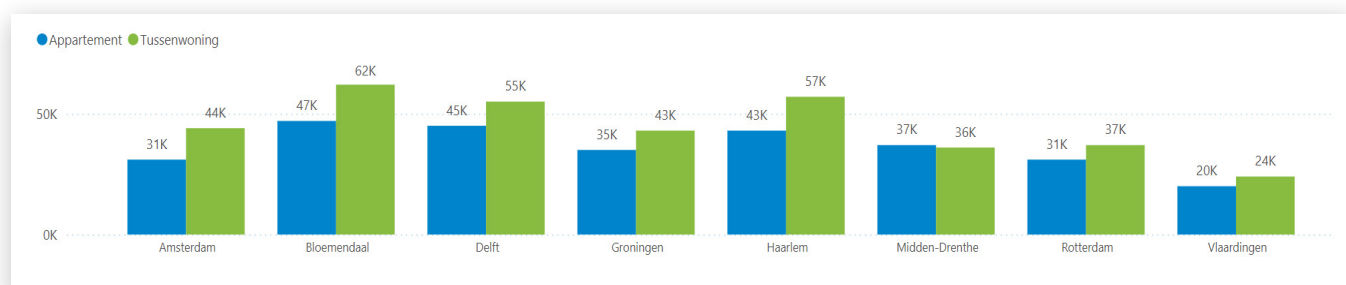


Renovatie tussenwoning per gemeente

Energielabel G naar C



Verskil in waarde per gemeente en woningtype van energielabel G naar C



Figuur 9: Heatmap energielabel G.

Renovatie appartement per gemeente

Energielabel C naar A

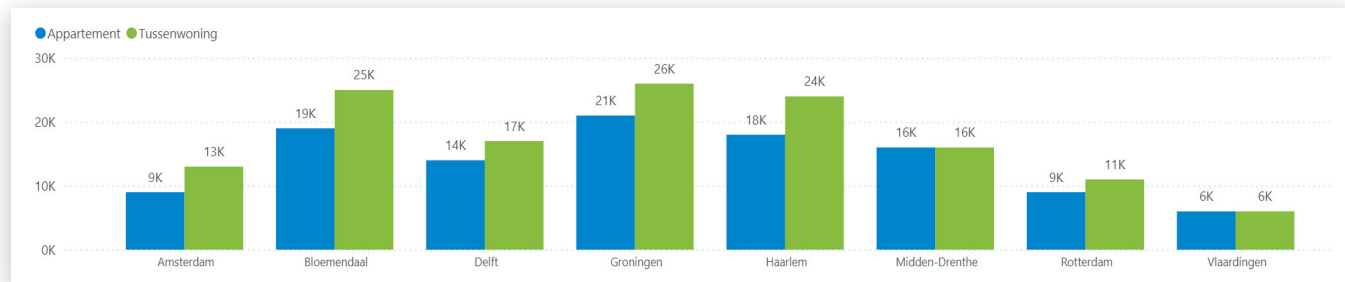


Renovatie tussenwoning per gemeente

Energielabel C naar A



Verskil in waarde per gemeente en woningtype van energielabel C naar A



Figuur 10: Heatmap energielabel A.



Conclusie

Uit dit onderzoek valt te concluderen dat er een duidelijk verband is tussen woningwaarde en energielabel in Nederland. Hierbij krijgt energielabel A op nationaal niveau een positieve waardecorrectie van 6,2% t.o.v. energielabel C, in acht nemende dat alle overige effecten gelijk blijven. Energielabel G krijgt weer een negatieve correctie van 17,9% t.o.v. energielabel C. De relatief grootste correctie zit tussen label F en G. Bij de analyse specifiek kijkend naar de regio's zien we een verschil in procentuele correcties tussen de Randstad en provincie waarbij de provincie relatief grotere correcties geeft. Dit verschil tussen Randstad en provincie verminderd sterk in euro's.



Nieuwe Analyse Woningmarkt

Dit is ons tweede woningmarktonderzoek gekoppeld aan een webinar. We komen binnenkort bij je terug want we gaan dit herhalen met steeds een aangepaste analyse naar de huidige omstandigheden. De frequentie is afhankelijk van de thema's die leven in de markt. Dus houd onze website in de gaten of [meld je aan voor de mailinglijst voor de Maandalert Woningmarkt](#).

Heb je suggesties, verzoeken of ideeën voor de komende Analyse Woningmarkt? Geef dat zeker door aan Bianca van de Kaa via Bianca.vandekaa@ortec-finance.com of Pieter ten Holter via onderstaande contactgegevens.

[Kijk hier het webinar over de invloed van energielabels op woningwaarde terug](#)

Verbeteringen energielabel heatmaps

- [Bekijk de Analyse Verkooptijden en overbiedingen - PDF](#)
- [Bekijk webinar van de analyse Verkooptijden en overbiedingen](#)

Maandalert Nederlandse Woningmarkt

Met de Maandalert Woningmarkt bieden wij elke maand een uitgebreide analyse van de woningmarkt in Nederland op basis van ons [Automated Valuation Model \(AVM\)](#). Dit model berekent de trends op de woningmarkt aan de hand van de verkopen die door het Kadaster geregistreerd en geleverd worden.

Ortec Finance AVM wordt erkend door toezichthouders en gebruikt door woningcorporaties, hypotheekverstrekkers, taxateurs en accountants voor het modelmatig bepalen van de marktwaarde (leegwaarde) en markthuur van woningen.

Wil je een reminder van deze maandelijkse update van de woningmarkt op detailniveau in je inbox ontvangen? [Meld je aan voor de Maandalert Woningmarkt](#).

Meer informatie?

Mocht je nog vragen hebben, neem dan contact op met onderstaande contactpersonen. Ook staat Ortec Finance voor je klaar als extra ondersteuning gewenst is.



Pieter ten Holter

Consultant

+31 20 700 97 59

Pieter.tenholter@ortec-finance.com

Disclaimer

Dit rapport is zorgvuldig opgesteld met de beste beschikbare gegevens. Dit rapport kan informatie bevatten die is verstrekt door derden of afgeleid is van gegevens van derden en/of gegevens die mogelijk gecategoriseerd of anderszins gerapporteerd zijn afgaand op de instructies van de cliënt. Dit rapport is niet bedoeld als beleggingsadvies. Ortec Finance neemt geen verantwoordelijkheid voor de nauwkeurigheid, tijdigheid en volledigheid van dergelijke informatie. Ortec Finance aanvaardt geen aansprakelijkheid voor

de consequenties van investeringsbeslissingen die zijn gebaseerd op de informatie in dit rapport. Dit rapport en de inhoud ervan zijn eigendom van Ortec Finance. U mag, behalve met onze uitdrukkelijke schriftelijke toestemming, de inhoud niet verspreiden of commercieel exploiteren. Op al onze diensten en activiteiten zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, die op www.ortecfinance.com geraadpleegd kunnen worden en op verzoek kosteloos toegestuurd kunnen worden.



contact@ortecfinance.com | www.ortecfinance.com

Rotterdam | Amsterdam | London | Toronto | Zurich | Melbourne | New York | Singapore