

## Energie: meerwaarde op de woningmarkt

Dirk Brounen (RSM Erasmus, dbrounen@rsm.nl)

Nils Kok (UC Berkeley & Universiteit Maastricht, n.kok@maastrichtuniversity.nl)

Op 26 november liet minister van der Hoeven aan de Tweede Kamer weten dat vanaf 2012 een extra opslag op het verbruik van elektriciteit en gas wordt ingevoerd. Hierdoor zal de energierekening per huishouden met enkele tientjes per jaar gaan stijgen. Deze opslag zou Nederland op twee manieren kunnen verduurzamen. Allereerst zal de opbrengst van deze energiebelasting door de overheid worden geïnvesteerd in de verdere ontwikkeling van duurzame energie. Ten tweede zou een hogere rekening de Nederlandse consument bewuster kunnen maken van het maandelijkse energieverbruik, waardoor wellicht bespaard gaat worden. In dit artikel onderzoeken wij de relatie tussen energieverbruik en de woningmarkt. Hoe belangrijk vindt de Nederlandse koper van een woning de energierekening nu echt?

Uit cijfers van het ministerie van VROM blijkt dat de gemiddelde Nederlandse tussenwoning jaarlijks ruim 1600 m<sup>3</sup> gas verbruikt. Dat verbruik gaat voor ruim 70% op aan de verwarming van de woning en zorgt voor een maandelijkse rekening van ongeveer €105. Deze cijfers hebben echter enkel betrekking op het gemiddelde en juist in de grote afwijkingen ten opzichte van dit gemiddelde zit een interessant verhaal verscholen. Gasverbruik wordt namelijk gestuurd door het gedrag van de gebruiker en de kwaliteit van de woning. Zo zal een koukleum in een goed geïsoleerde woning maandelijks vaak meer geld opzij moeten leggen voor deze vaste last dan een warmbloedige buurman die zijn dagen doorbrengt in een doortocht woning met authentieke details. Met nieuwe campagnes zoals 'Meer met minder' (zie [www.meermetminder.nl](http://www.meermetminder.nl)) probeert de overheid de consument bewust te maken van eenvoudige manieren waarop energieverbruik in huis gereduceerd kan worden. De kwaliteit van de woning, in deze context de energiezuinigheid, speelt daarbij een belangrijke rol.

### Het energielabel; de nulmeting

De energiekwaliteit van een woning wordt sinds 1 januari 2008 in kaart gebracht middels het energielabel, dat bij elke verkoop zou moeten worden opgesteld. Het label geeft een goede indicatie van de huidige (en potentiële) energiestatus van de betreffende woning. Tijdens de energietop in Kopenhagen hebben politieke leiders vanuit de hele wereld opnieuw afgesproken om duurzamer met onze wereld om te springen. Vooral het gebruik van schaarse energiebronnen en het reduceren van kwalijke CO<sub>2</sub>-gassen staan dan hoog op de agenda. Overall in de wereld is de vastgoedmarkt de nummer 1 verbruiker van energie (40% van het totale wereldwijde verbruik) en producent van CO<sub>2</sub> (30% van het totaal). Daarom wenden overheden zich nu massaal tot de vastgoedmarkt om de nieuwe duurzaamheidsdoelen te kunnen bereiken. Het energielabel kan in die discussie worden gezien als een eerste stap, die ervoor zal zorgen dat bewoners en kopers bewust worden van hun energieverbruik. Net als op de automobiemarkt, waar het energielabel al enige jaren geleden is ingevoerd, hoopt de overheid dat deze bewustwording de consument aan zal zetten tot het maken van duurzamere keuzes. Die bewustwording kan vervolgens worden versterkt door de inzet van negatieve prikkels, zoals fiscale

toeslagen op energievervlindende auto's of in de context van de woningmarkt, het invoeren van een extra opslag op het maandverbruik.

Nu kende het energielabel op de woningmarkt geen onomstreden start. Er is in de afgelopen twee jaar regelmatig kritiek geuit. Zo waren er twijfels over de eenduidigheid van het label en over de certificering van de inspecteurs die het label opstelden. Deze lessen zijn inmiddels geleerd en vanaf januari 2010 zal het label in een vernieuwde opzet worden ingevoerd. Hiermee kan het initiatief van een nieuwe impuls kan worden voorzien. Sinds januari 2008 zijn er inmiddels ruim 1.2 miljoen energielabels in de database van SenterNovem afgemeld. Het leeuwendeel heeft betrekking op woningen en dan vooral op de huursector, mede dankzij de inspanningen van de corporatiesector.

### **Metten is weten?**

Door de informatie van SenterNovem te combineren met de databronnen van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) zijn wij in staat om de adoptie en effecten van het energielabel op de koopwoningmarkt nauwkeurig te onderzoeken. De koppeling van beide databestanden levert een steekproef van ruim 354.000 observaties op – over de periode januari 2008 tot september 2009 – waarbij er in 43.967 gevallen een energielabel was afgegeven voor de woning.<sup>1</sup> Het marktaandeel van 12% is echter niet stabiel gedurende de periode. Zo waren maar liefst 25% van de ruim 38.000 woningtransacties in de eerste drie maanden van 2008 nog voorzien van een label, terwijl aan het eind van de zomer van 2009 nog slechts 9% van transacties gecertificeerd waren.

In een recente studie onderzoeken wij de achtergrond van woningen met en zonder energielabel, om zo een beter idee te krijgen van factoren die de adoptie bepalen. Wie neemt er in Nederland een energielabel? Uit onze resultaten blijkt dat de omvang, leeftijd, kwaliteit en omgeving van de woning een grote invloed hebben op de keuze om een energielabel aan te vragen. Zo blijkt de keuze voor een label significant vaker gemaakt te worden door verkopers van kleine, relatief dure naoorlogse rijtjeswoningen in een niet-stedelijke omgeving. Dit profiel duidt erop dat verkopers het label eerder aanvragen in situaties waar de woningmarkt meer onder druk staat en indien de kans op een positieve labeluitkomst hoger is. Anderzijds vinden wij dat het stemgedrag tijdens laatste verkiezingen ook een bescheiden rol speelt. In wijken waarin relatief veel op 'groene' partijen als Groenlinks en de Partij voor de Dieren wordt gestemd, zien wij een aanzienlijk hogere adoptiegraad van het energielabel. Dit duidt erop dat naast tactische overwegingen ten aanzien van de verwachte labeluitslag er ook sporen van een ideële overtuiging onder de labelnemers te vinden zijn.

---

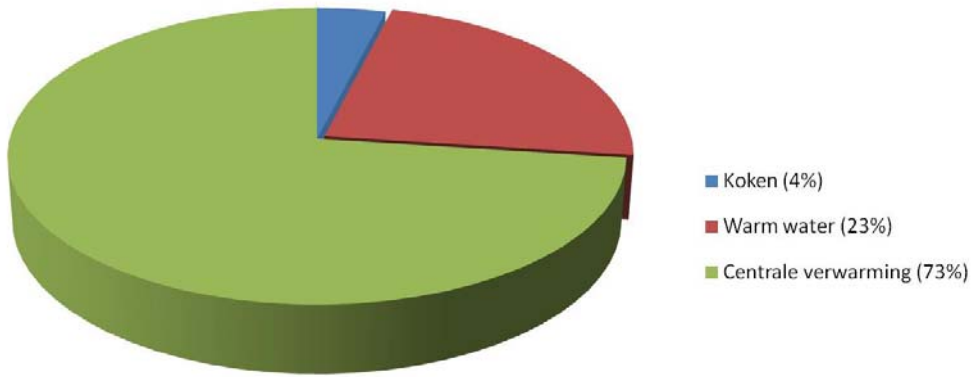
<sup>1</sup> Dit aantal heeft betrekking op de gehele steekproef. Het totale aantal observaties bedraagt 354.461, waarvan het in 195.682 gevallen een reeds afgeronde transactie betreft. De overige 158.779 observaties hebben betrekking op woning die momenteel, anno oktober 2009, als te koop staan aangeboden op funda. Van de in totaal 43.967 observaties die voorzien zijn van een energielabel, betrof het in 33.602 gevallen een afgeronde transactie en in 10.365 gevallen een nog niet verkochte woning.

## Het terugverdieneffect

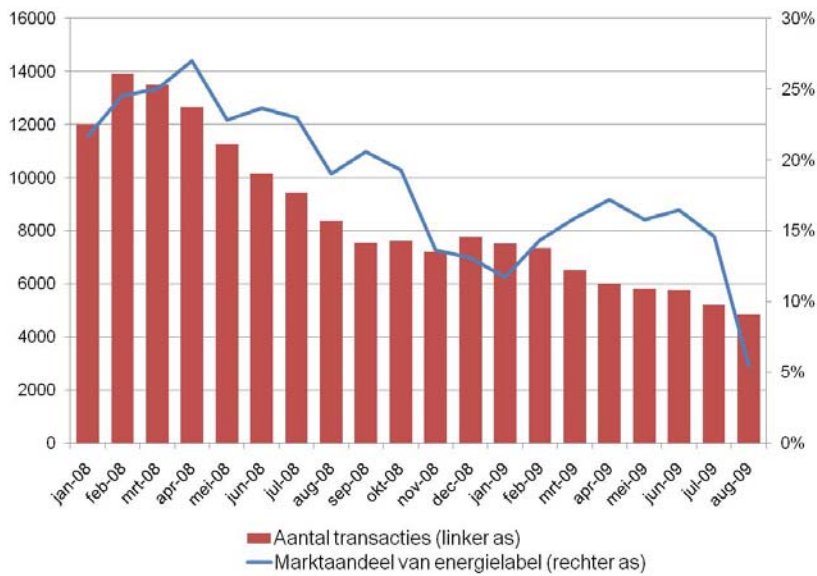
Naast het adoptieproces onderzoeken wij ook de eventuele effecten van het energielabel op de prijsopbrengst van transacties. Zo documenteren wij een duidelijk positief prijsverschil tussen woningen verkocht met groen energielabel ten opzichte van een woningen voorzien van een ongunstig rood energielabel. Gemiddeld vinden wij een prijspremie van 2,5 procent binnen onze steekproef, zelfs wanneer gecorrigeerd wordt voor een veelvoud van woningkenmerken (zoals grootte, leeftijd, woningtype, etc.), de kwaliteit van het betreffende pand (zoals onderhoud en isolatie) en de locatie van de woning.

De prijspremie loopt geleidelijk op met de uitslag van het label, waarbij de hoogste premies betaald worden voor de A-labels, hetgeen impliceert dat de prijspremie niet enkel een placebo-effect is van het dragen van een label, maar dat ook de daadwerkelijke uitslag van het label door de koper op waarde wordt geschat. Een eenvoudige verklaring voor de 'groene' premie kan liggen in het maandelijkse gasverbruik door het energielabel al voor de koop gecommuniceerd wordt. Uit recent onderzoek blijkt dat voor een tussenwoning voorzien van een A-label de gasrekening gemiddeld €50 lager is dan gemiddeld, en voor tussenwoningen met een G-label is de gasrekening gemiddeld €50 hoer. Kortom, op basis van energiezuinigheid kan de koper maandelijks €100 per maand besparen in een woning met een A-label in vergelijking met dezelfde woning die een G-label heeft. Deze besparing kan een groot deel van de door ons gerapporteerde prijspremie verklaren. De hogere prijs voor een woning met een A-label kan zich door de lagere maandelijkse energierekening immers terug betalen. Kortom, kopers lijken nu al de energiestatus van hun woning op waarde te schatten. Zij betalen meer voor een woning waarvan de energienota lager dan gemiddeld zal zijn. De energiebelasting van minister van der Hoeven zal dit effect enkel nog gaan versterken.

Figuur 1: Verdeling energieverbruik in een gemiddelde tussenwoning



Figuur 2: Marktaandeel van het energielabel



Figuur 3: Gemiddelde energielasten van een tussenwoning

