

Energielabels op de woningmarkt

Woningwaarde, consumentengedrag en nieuwe leennormen

ccib



NVM



brainbay



Inhoud

- Effect energielabels op woningmarkt
 - Woningwaarde, verkooptijden en overbieden
 - Woningwaarde index naar energielabel
 - Inzoomen op vaak verkochte woningen

- Waardevermeerdering bij verbeterd label na verduurzaming
 - Matrix
 - Door de tijd
 - Woningtype, bouwjaar en provincie

- Consumentengedrag
 - Belang van duurzaamheid
 - Verhuisgedrag

- Eerste effecten nieuwe leennormen
 - Nieuwe leennormen
 - Voorbeeldberekeningen
 - (Prijs)effecten

- Conclusies & vooruitblik

Inleiding

Het thema duurzaamheid en daarmee samenhangend de energielabels van woningen zijn de laatste jaren een belangrijk thema op de woningmarkt geworden. Sinds de stijging van de gasprijzen zijn woningkopers zich steeds meer bewust van hoe energiezuinig een woning is. En worden er steeds vaker duurzaamheidsmaatregelen genomen, zowel door zittende woningbezitters als door huishoudens die net een woning gekocht hebben.

Dit onderzoek focust op de effecten van (verbeterde) energielabels op de woningmarkt. We zien dat woningen met een groener energielabel gemiddeld meer waard zijn en harder in waarde zijn gestegen. Ook verkopen deze woningen sneller en wordt er vaker op overboden. Daarnaast zien we dat woningen die na verduurzaming een beter energielabel hebben flink in waarde zijn gestegen. Verduurzaming van de woning betaalt zich dus niet alleen uit in lagere energielasten, maar ook in waardevermeerdering van de woning.

Verder gaat dit onderzoek in op het gedrag van consumenten. Makelaars merken dat energielabels zeer belangrijk worden gevonden, en dat bij bezichtigingen vaak gevraagd wordt naar de mogelijkheden en kosten van verduurzaming. Verder blijkt dat de energiezuinigste woningen het vaakst gekocht worden door doorstromers en ouderen. En dat huishoudens die al een woning met een groen label bezitten, vaker naar een (zeer) energiezuinig huis verhuizen.

Tot slot hebben we gekeken naar de effecten van de nieuwe leennormen voor zeer energiezuinige woningen per 1 januari dit jaar. Onze conclusie is dat we daar voorlopig nog geen (prijs)effecten van zien.

Energielabels van woningen en samenstellingseffecten

Bij het onderzoeken van het effect van energielabels op de woningwaarde is het van belang dat woningen niet alleen verschillen qua energielabel, maar vaak ook qua woningtype, bouwperiode, kwaliteit en locatie van de woning. Zo zijn woningen met een energielabel A en hoger veel vaker recent gebouwde appartementen in de grotere gemeenten, die gemiddeld beter presteren op de woningmarkt. Woningen met een minder groen energielabel kennen een groter aandeel oude, vrijstaande woningen in gemeenten met minder inwoners. Verschillen tussen groepen woningen in bijvoorbeeld transactieprijs of verkooptijd zijn dus niet alleen toe te schrijven aan het energielabel van de woningen, maar hebben ook te maken met de achterliggende woningkenmerken.

Om voor deze samenstellingseffecten te corrigeren maken we in dit onderzoek gebruik van het woningwaardemodel van brainbay. Dit model kan op basis van woningkenmerken (oppervlakte, woningtype, onderhoud, bouwjaar etc.), locatienkenmerken en transactiepreisen van referentieobjecten de waarde van een woning voorspellen. Door de waarde van dezelfde woning steeds met een verschillend label in te schatten, kan het effect van energielabels op de woningwaarde gemeten worden. Het effect van een ander label wordt hierbij geïsoleerd, alle andere woningkenmerken blijven hetzelfde.

In dit onderzoek staat duidelijk vermeld wanneer gecorrigeerd is voor samenstellingseffecten door gebruik van het woningwaardemodel, en wanneer samenstellingseffecten in de resultaten wel een rol kunnen hebben gespeeld.

Effect energielabels op de woningmarkt

Hoe groener het label, hoe meer de woning waard is

Een woning met een (zeer) groen energielabel kent gemiddeld een hogere waarde dan wanneer deze zelfde woning een minder groen label zou hebben. Het verschil tussen de waarde van een woning met een label hoger dan A versus label G (waarbij alle achterliggende woningkenmerken hetzelfde zijn gebleven) bedraagt in het 1^e kwartaal van 2024 739 euro per vierkante meter. Een woning met een energielabel hoger dan A kent een gemiddelde vierkante meterprijs van bijna 4.000 euro. Wanneer deze woning een label G zou hebben komt de gemiddelde vierkante meterprijs net boven de 3.200 euro uit.

84 duizend euro verschil in woningwaarde

Rekening houdend met een gemiddelde woonoppervlakte van 113 meter bedraagt het omgerekende verschil in woningwaarde 84 duizend euro. Bijna 450 duizend euro voor een woning met label A of hoger versus 366 duizend euro voor een woning met label G. Het verschil tussen een label A- en label C-woning bedraagt 162 euro per meter ofwel ruim 18 duizend euro.

Woningwaarde per m² naar energielabel 1^e kwartaal 2024

Op basis van woningwaardemodel, gecorrigeerd voor samenstelling



Bron: brainbay

Omgerekende woningwaarde 1^e kwartaal 2024

Op basis van woningwaardemodel, gecorrigeerd voor samenstelling

Label	Woningwaarde
Hoger dan A	€ 449.200
A	€ 434.900
B	€ 426.500
C	€ 416.600
D	€ 400.600
E	€ 391.600
F	€ 380.200
G	€ 365.700

Bron: brainbay

Woningwaarde groene labels harder gestegen

We zien niet alleen dat woningen met een groener label meer waard zijn, maar ook dat de woningwaarde de afgelopen jaren harder is gestegen. De index laat de ontwikkeling van de woningwaarde zien in de periode 2021 tot begin 2024. Stijging van de prijzen tot begin 2022, daarna een daling onder invloed van inflatie, oplopende rente en verslechtering van de economie. In de loop van 2023 is het vertrouwen in de markt weer terug, is de rente gestabiliseerd en zijn de prijzen weer gestegen.

Sinds 2021 zijn woningen met label A of hoger 23% in waarde gestegen. Label G-woningen blijven daar met een stijging van 7% flink bij achter. We zien ook dat vergeleken met het toppunt van de markt (in april 2022) woningen met label B of hoger inmiddels weer meer waard zijn. Label C-woningen zijn weer terug op hetzelfde niveau als toen. Woningen met een label D of lager zijn nog steeds minder waard dan in april 2022.

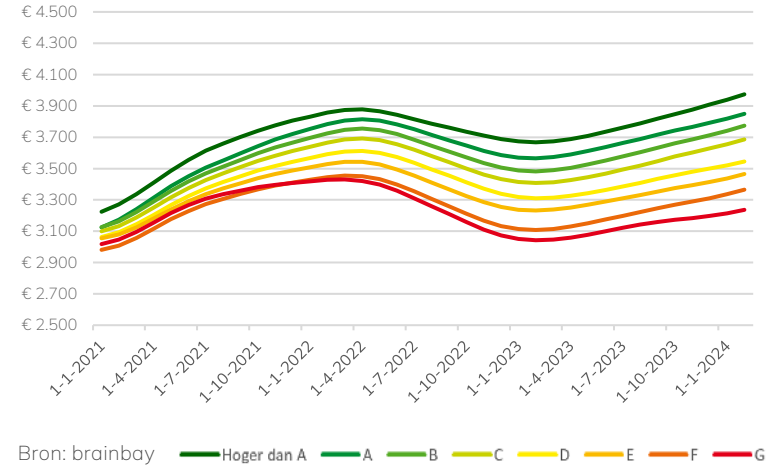
Verschillen worden steeds groter

Opvallend is dat aan het begin van de index in 2021 de verschillen tussen de labels niet erg groot zijn, ruim 200 euro per m² tussen label G en label hoger dan A. In 2022 en daarna lopen de verschillen echter snel op.

Vanaf eind 2021 en in 2022 zijn de gasprijzen (en daarmee de energielasten) zeer hard gestegen. De bewustwording onder consumenten over de duurzaamheid van de woning is in deze periode snel groter geworden. Woningen met een groen label worden daarmee steeds interessanter voor woningkopers, en dat is terug te zien in de index.

Woningwaarde index naar energielabel 2021-2024

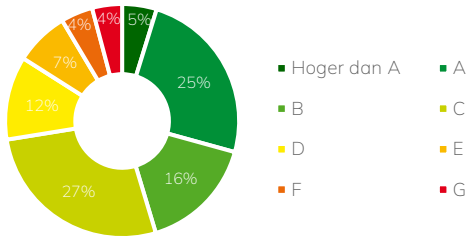
Op basis van woningwaardemodel, gecorrigeerd voor samenstelling



Woningwaarde-ontwikkeling	Hoger dan A	A	B	C	D	E	F	G
Sinds 1 januari 2021	23%	23%	21%	19%	16%	13%	13%	7%
Sinds toppunt markt april 2022	2%	1%	1%	0%	-2%	-2%	-3%	-6%

Verdeling transacties 1^e kwartaal 2024 naar labelklasse

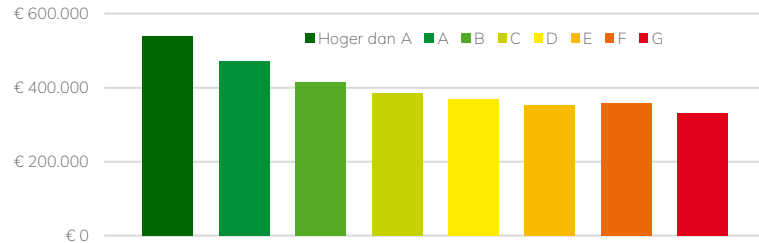
Op basis van door NVM-makelaars verkochte woningen



Bron: NVM / brainbay

Transactieprijs 1^e kwartaal 2024

Op basis van door NVM-makelaars verkochte woningen



Bron: NVM / brainbay

Verkoopprijs groene woningen stuk hoger

Van de woningen die door NVM-makelaars in het 1^e kwartaal van 2024 zijn verkocht, valt 5% in de meest duurzame categorie met een energielabel hoger dan A. Nog eens een kwart van de transacties heeft een energielabel A. De grootste groep woningen (27%) heeft een energielabel C, en slechts 15% van alle transacties heeft een energielabel dat valt in de laagste categorie E, F of G. In de afgelopen drie jaar hebben de verkochte woningen een steeds duurzamer label. Dat komt voornamelijk omdat de Nederlandse woningvoorraad gemiddeld steeds groener wordt. De verdeling van de woningvoorraad naar energielabel laat dan ook vrijwel hetzelfde beeld zien.

Verkooprijzen groene labels veel hoger

De gemiddelde verkooprijzen van woningen met een (zeer) groen energielabel ligt gemiddeld veel hoger dan van woningen met een minder groen label. Let op, in tegenstelling tot de getoonde cijfers op de vorige pagina's gaat het hier om prijzen die niet gecorrigeerd zijn voor samenstellingseffecten. De getoonde verschillen zijn dus niet volledig toe te schrijven aan de energielabelklasse waar de groep woningen toe behoort, maar hebben ook te maken met de achterliggende samenstelling van de groep woningen.

In het 1^e kwartaal van 2024 ligt de gemiddelde transactieprijs van woningen met een label hoger dan A op 538 duizend euro. De gemiddelde transactieprijs van minder groene woningen loopt snel terug, van 470 duizend euro voor label A-woningen tot 331 duizend euro voor label G-woningen.

Groene woningen meer en vaker overboden

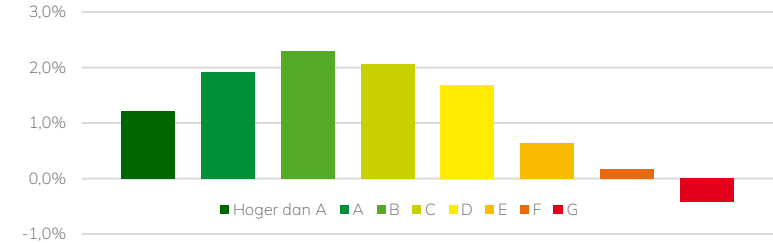
Op woningen die behoren tot de groene energielabelklassen wordt gemiddeld vaker en meer geboden dan de vraagprijs. Het vraag-verkoopprijsverschil bij woningen met een label A tot C ligt rond de 2%. Er wordt gemiddeld zo'n 10 tot 12 duizend euro overboden. Bij woningen in de overige labelklassen is het onderhandelingsresultaat vaak minder hoog. En voor label G woningen wordt gemiddeld 0,4% (ruim 2 duizend euro) minder betaald dan gevraagd werd.

Hoogste aandeel overbiedingen bij label B-woningen

Ook voor het aandeel woningen dat boven de vraagprijs wordt verkocht, geldt dat groene woningen beter scoren dan minder groene woningen. Woningen met een label B kennen het grootste aandeel woningen waarop wordt overboden, 60% van alle verkopen. Bij woningen met label E, F, of G ligt dit aandeel onder de vijftig procent. Toch wordt ook bij label G woningen nog bij 4 op de 10 transacties meer betaald dan werd gevraagd.

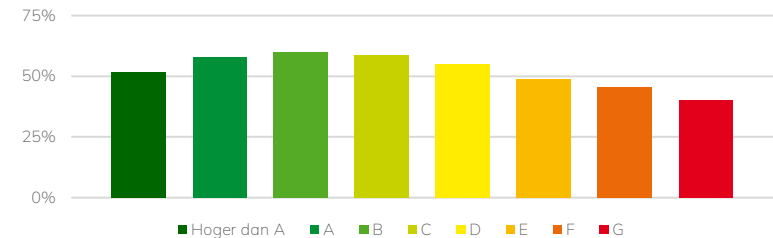
Voor beide indicatoren geldt dat voor woningen met label A of hoger de percentages weer iets teruglopen. Het hoogtepunt ligt bij woningen met label B. Dat heeft waarschijnlijk te maken met het feit dat de meest energiezuinige woningen tot de duurste woningcategorie behoren. En voor de duurste woningen geldt dat er minder geïnteresseerde kopers zijn en er daarom ook minder veel en vaak wordt overboden.

Verskil tussen laatste vraagprijs en verkoopprijs 1^e kwartaal 2024
Op basis van door NVM-makelaars verkochte woningen



Bron: NVM / brainbay

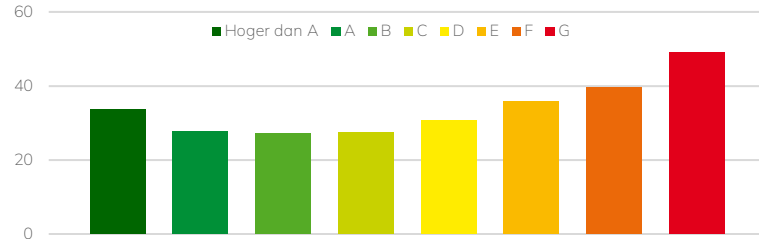
Aandeel woningen boven de vraagprijs verkocht 1^e kwartaal 2024
Op basis van door NVM-makelaars verkochte woningen



Bron: NVM / brainbay

Verkooptijd in dagen naar energielabel 1^e kwartaal 2024

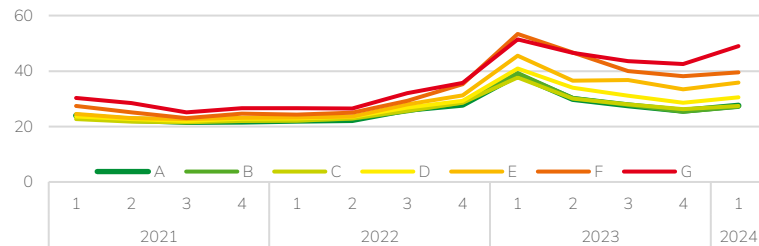
Op basis van door NVM-makelaars verkochte woningen



Bron: NVM / brainbay

Verkooptijd in dagen naar energielabel 2021-2024

Op basis van door NVM-makelaars verkochte woningen



Bron: NVM / brainbay

Groene woningen verkopen sneller

Ook in de verkooptijd zien we veel verschil tussen de labelklassen. Het verkopen van woningen met een label A tot C duurt gemiddeld ongeveer vier weken. Wanneer een woning een minder groen label heeft, loopt de verkooptijd snel op. De verkoop van woningen met een label E, F of G duurt 1 tot wel 3 weken langer. Wat ook opvalt is dat van woningen met een energielabel hoger dan A de verkooptijd gemiddeld ook iets langer duurt. Zoals eerder ook vermeld bij het overbieden heeft dit te maken met het feit dat deze woningen vaak in de allerhoogste prijsklasse vallen, waarvan de verkooptijd gemiddeld wat langer is.

Verskil in verkooptijd wordt steeds groter

In de afgelopen drie jaar is het verschil in verkooptijd van woningen in verschillende labelklassen steeds verder toegenomen. Net als eerder bij de woningwaarde indexen is te zien dat de verschillen in de loop van 2022 steeds groter worden. Voor alle labelklassen geldt dat de verkooptijden door de verminderde marktomstandigheden oplopen, maar voor de minder duurzame woningen gaat dit nog sneller. De bewustwording onder consumenten over de duurzaamheid van de woning is in deze periode snel groter geworden. Woningen met een minder groen label worden daarmee minder interessant voor woningkopers en blijven langer in aanbod staan.

Voorbeelden vaak verkochte woningtypen

We zoomen op de volgende pagina's wat verder in op 2 specifieke groepen woningen:

- Appartementen met een bouwperiode tussen 1945 en 1970
- Tussenwoningen met een bouwperiode tussen 1960 en 1980.

Van alle verkochte appartementen in 2023 had bijna een kwart een naoorlogse bouwperiode. Voor de verkochte tussenwoningen geldt dat een derde een bouwperiode kent tussen 1960 en 1980. Deze woningen zijn verspreid door het hele land te vinden.

Voor deze specifieke groep woningen kijken we naar woningwaarde, verkooptijden en mate van overbieden. Om de resultaten meer robuust te maken voegen we energielabelklassen samen tot de volgende drie groepen: A en B samen, C en D samen en E, F en G samen.

Opnieuw zien we dat woningen met groene labels beter presteren en woningen met de minst groene labels op achterstand staan. Deze laatste groep woningen is minder waard, staat langer te koop en er wordt minder vaak en minder veel op overboden.





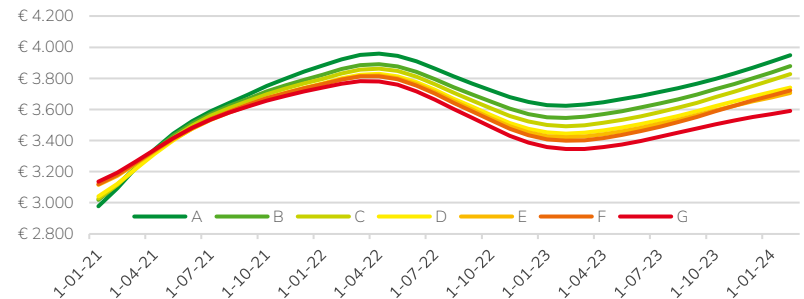
Naoorlogs appartement 1945-1970

	A of B	C of D	E, F of G
Woningwaarde*	€ 289.700	€ 280.000	€ 271.800
Verkooptijd in dagen**	23	25	27
Vraag-verkoopprijs verschil**	3,7%	3,5%	1,5%
Aandeel boven de vraagprijs verkocht**	66%	67%	57%

* Op basis van woningwaardemodel, gecorrigeerd voor samenstelling

** Er is niet gecorrigeerd voor eventuele effecten van een gemiddeld hogere woningkwaliteit bij een groener energielabel

Woningwaarde index naoorlogse appartementen naar energielabel



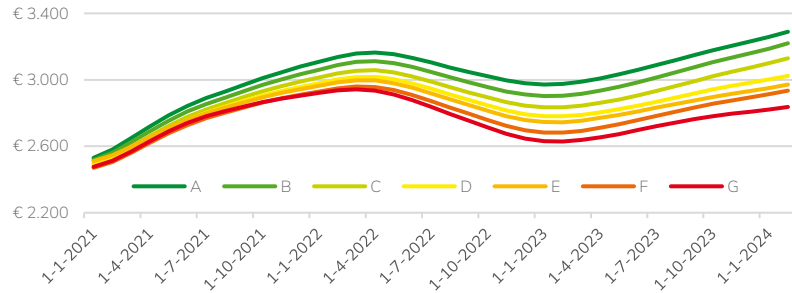
Tussenwoning 1960-1980

	A of B	C of D	E, F of G
Woningwaarde*	€ 377.600	€ 357.000	€ 338.100
Verkooptijd in dagen**	22	24	24
Vraag-verkoopprijs verschil**	5,1%	4,3%	2,5%
Aandeel boven de vraagprijs verkocht**	78%	73%	68%

* Op basis van woningwaardemodel, gecorrigeerd voor samenstelling

** Er is niet gecorrigeerd voor eventuele effecten van een gemiddeld hogere woningkwaliteit bij een groener energielabel

Woningwaarde index tussenwoningen jaren '60-'80 naar energielabel



Effect van beter energielabel op woningwaarde groot

Goed nieuws voor alle woningeigenaren die van plan zijn hun woning te verduurzamen of dat onlangs hebben gedaan. Het effect van een verbeterd energielabel op de waarde van de woning is erg groot. De matrix hiernaast laat voor alle labelsprongen zien wat de gemiddelde waardestijging is.

De waardevermeerdering is met 11,3% het grootst bij de stap van label G naar label C. De verkoopprijs van een woning in Nederland bedroeg in het 1e kwartaal van 2024 gemiddeld 432 duizend euro. Het gaat dan om een waardestijging van bijna 49 duizend euro.

Een woningeigenaar bespaart na verduurzaming van de woning dus niet alleen op de energiekosten, maar de woning wordt ook daadwerkelijk meer waard. Uiteraard zijn er ook flinke kosten verbonden aan het verbeteren van de woning van label G naar C. Deze kosten zijn hierin nog niet meegenomen.

Werking brainbay model

De woningwaarde-module berekent de verwachte relatieve meerwaarde van de woning nadat deze met één of meer energielabelstappen is verbeterd. Dit is de procentuele stijging in woningwaarde. Deze meerwaarde is gebaseerd op vergelijkbare woningen die recent verkocht zijn. Hierbij wordt gekeken naar kenmerken zoals locatie, het woningtype en de bouwperiode. Voor al deze referenties wordt eerst een woningwaarde voorspeld. Nieuwe statistische technieken worden hierna toegepast om de effecten van verduurzaming te isoleren, hierbij blijven alle andere woningkenmerken hetzelfde.

Gemiddelde waardestijging in % per labelstap 1^e kwartaal 2024
Op basis van woningwaardemodel, gecorrigeerd voor samenstelling

		Nieuw energielabel						
		A+ en beter	A	B	C	D	E	F
Vorig energielabel	A	2,5%						
	B	5,0%	2,4%					
	C	7,6%	5,0%	2,4%				
	D	10,8%	8,0%	5,4%	2,9%			
	E	13,2%	10,3%	7,7%	5,1%	2,1%		
	F	16,2%	13,3%	10,5%	7,8%	4,8%	2,6%	
	G	20,1%	17,0%	14,1%	11,3%	8,1%	5,8%	3,1%

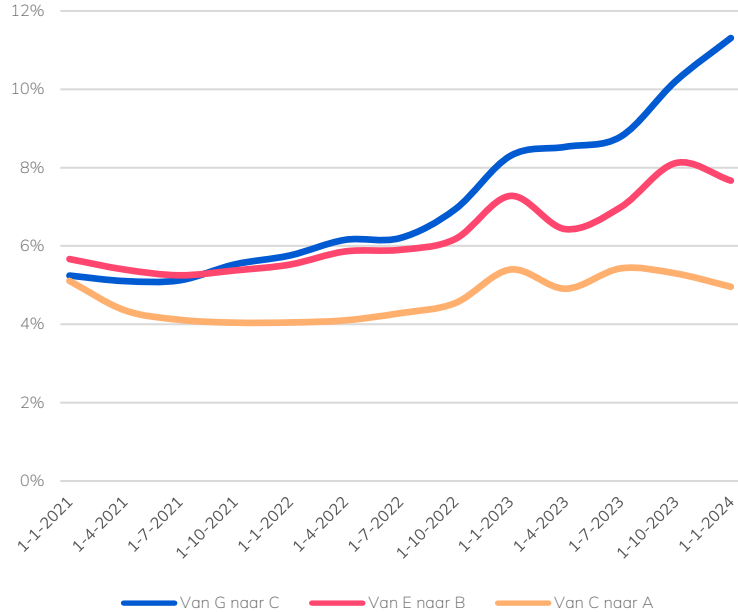
Noot: meer dan 4 labelstappen (bijv. van G naar A) zijn in de praktijk minder realistisch en zijn daarom in het grijs weergegeven.

Bron: brainbay

Vaak als er geïnvesteerd wordt in de duurzaamheid, wordt er ook geïnvesteerd in de kwaliteit van de woning door bijvoorbeeld de keuken of badkamer te renoveren. Om er voor te zorgen dat hierdoor de waardevermeerdering door de duurzaamheidsinvestering niet overschat wordt, wordt er daarom gecontroleerd voor de kwaliteit van de woning. Dit gebeurt aan de hand van foto's van het interieur van de woningen die als referentie worden gebruikt.

Waardevermeerdering bij verschillende labelsprongen 2021-2024

Op basis van woningwaardemodel, gecorrigeerd voor samenstelling



Bron: brainbay

Waardevermeerdering bij beter label steeds groter

Woningen worden nadat ze zijn verduurzaamd en het energielabel is verbeterd flink meer waard, en deze waardevermeerdering is door de jaren heen steeds groter geworden. In 2021 viel deze stijging nog mee, maar zeker in de loop van 2022 is de waardevermeerdering sterk toegenomen. Onder invloed van de stijgende energieprijzen in deze periode zien we dat verduurzaamde woningen flink in waarde zijn toegenomen.






Eind 2022 en begin 2023 zien we nog een extra grote stijging. De huizenprijzen daalden in deze periode, en er was minder vraag en meer aanbod op de markt. Omdat er meer te kiezen was voor een huizenkoper hadden woningen met een minder groen label het een stuk moeilijker. Ze stonden langer te koop en brachten minder op. Woningen die wel verduurzaamd werden laten daarom een extra grote waardestijging zien. We zien daar een aantal maanden later weer een kleine correctie op.

Waardevermeerdering loopt iets terug, behalve voor label G woningen

In het 1e kwartaal van 2024 zien we een tweedeling. De woningmarkt is erg krap, er is veel vraag en weinig aanbod. Woningkopers hebben weinig te kiezen. Ook woningen met een minder goed label worden snel verkocht. Het effect van waardevermeerdering na verduurzaming is nog steeds erg groot, maar voor de meeste labelklassen is waardevermeerdering kwartaal dus iets gedaald. Uitzondering zijn woningen met label G die verduurzaamd worden en een labelsprong maken. Voor deze woningen is de toename in woningwaarde groter dan ooit.

Waardevermeerdering bij labelsprong van C naar A in Q1 2024

Grootste waardevermeerdering bij vrijstaande woningen en (zeer) oude woningen

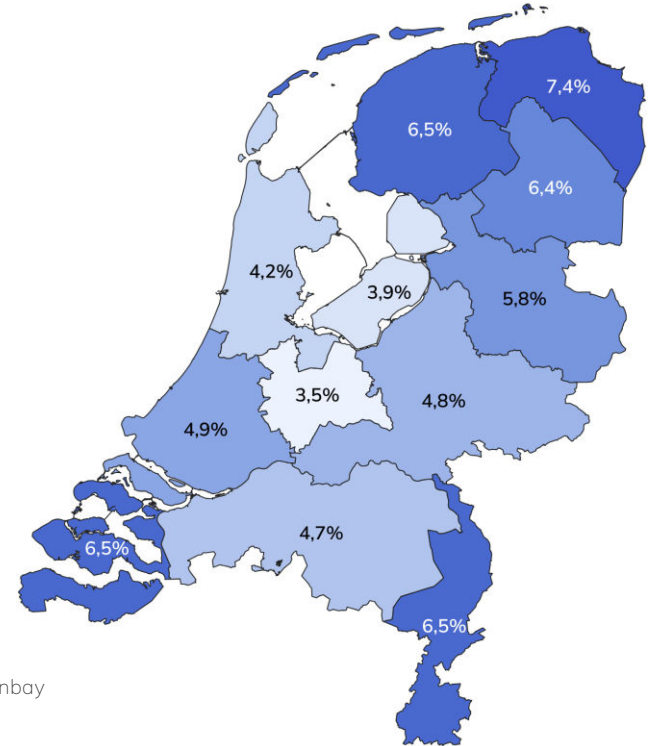
Woningtype	Bouwjaar	
 4,8%	Tot en met 1919	6,8%
Tussenwoning	1920 – 1945	5,9%
 5,0%	1946 – 1964	5,6%
Hoekwoning	1965 – 1974	5,5%
 5,0%	1975 – 1991	4,3%
2-onder-1-kap	1992 – 2005	3,4%
 5,4%	2006 – 2014	3,2% *
Vrijstaand	2015 – heden	6,1% *
 4,9%		
Appartement		

* Te weinig woningtransacties met deze combinatie van bouwperiode en energielabel

Bron: brainbay

Waardevermeerdering bij labelsprong van C naar A in Q1 2024

Hoe krappere de woningmarkt, hoe kleiner de waardevermeerdering



Bron: brainbay

Consumentengedrag

Duurzaamheid en energielabels iets minder belangrijk

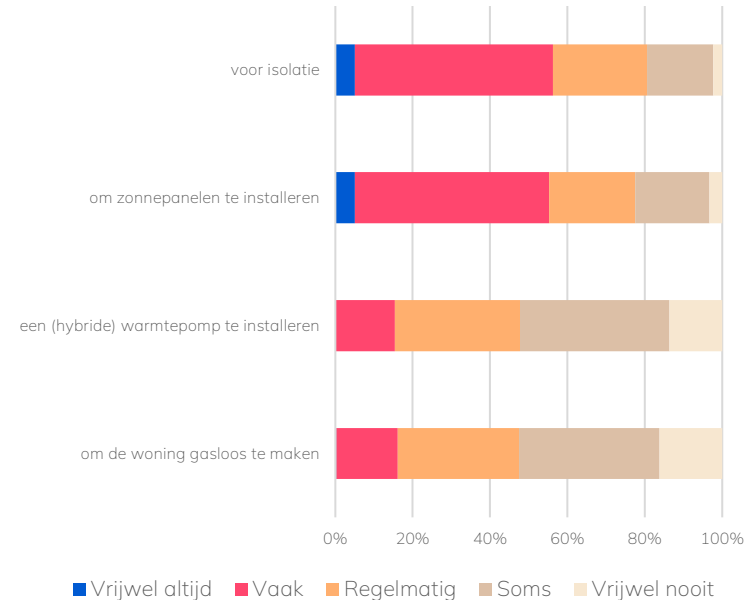
Het lijkt erop dat het thema duurzaamheid onder woningzoekers de afgelopen periode iets minder belangrijk is geworden. Uit Funda-onderzoek van november 2023 blijkt dat twee derde van de woningzoekers het energielabel (zeer) belangrijk vindt. Dat is iets minder dan eerder, wat komt door gedaalde energieprijzen. Ook de krapte op de markt zou hier een rol kunnen spelen, waarbij kopers al lang blij zijn een woning gevonden te hebben en het energielabel minder belangrijk is. Funda geeft aan dat meer dan de helft van de zoekers minimaal energielabel C wil, 25% minimaal B en 13% minimaal A of hoger.

NVM-makelaars geven aan dat bijna driekwart van de kopers bij een bezichtiging vraagt naar de mogelijkheden en kosten van verduurzaming van de woning*. Dat is weliswaar nog steeds een heel hoog aandeel, maar wel minder hoog dan medio 2022 toen bijna 9 op de 10 kopers daarnaar vroeg. Ook hier geldt dat door de gedaalde gasprijzen het bewustzijn van kopers rond verduurzaming lager is. Wat ook kan meespelen is dat huishoudens zich meer dan voorheen van tevoren verdiepen in de mogelijkheden en kosten van verduurzaming.

Verder geven makelaars aan dat kopers het vaakst vragen naar de mogelijkheden voor isolatie van de woning en het installeren van zonnepanelen. Naar duurzaamheidsmaatregelen als het installeren van een (hybride) warmtepomp of het gasloos maken van de woning wordt minder vaak gevraagd.

* Bron: Woningmarkt enquête onder ruim 400 NVM-makelaars maart 2024

Kopers* vragen tijdens het bezichtigen naar de mogelijkheden...



Bron: NVM / brainbay

Doorstromers en ouderen kopen vaker 'groene' woningen

Doorstromers kopen over het algemeen vaker dan starters een woning met een (zeer) groen label. Het aandeel kopers dat kiest voor een woning met een label hoger dan A ligt bij doorstromers bijna twee keer zo hoog als bij starters. En ook voor woningen met een label A en B ligt het aandeel doorstromers hoger. In alle minder groene labelcategorieën zien we dat deze woningen juist vaker door starters worden gekocht.

Wanneer de kopers worden opgesplitst naar leeftijdsklasse ontstaat het beeld dat de oudste kopers oververtegenwoordigd zijn in de groenste labelklassen en de jongste kopers in de minst groene labelklassen. Uiteraard zit er een grote overlap tussen de groep starters en de categorieën met de jongste kopers. Zoals eerder vermeld zijn de minder groene woningen over het algemeen minder duur en financieel dus beter haalbaar voor starters die vaak maximaal moeten financieren. Doorstromers daarentegen kunnen vaak profiteren van een deel overwaarde en daarmee duurdere en meer duurzame woningen kopen.

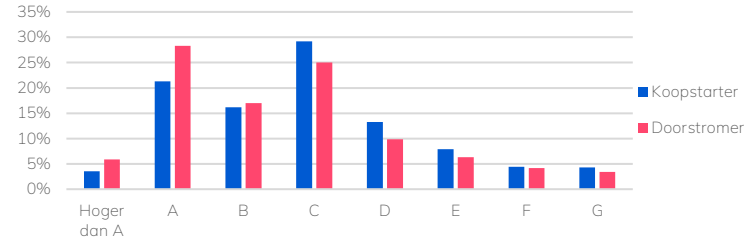
Senioren verduurzamen minder

Uit eerder onderzoek van brainbay¹ bleek al dat senioren vaker een minder duurzame woning bezitten, en ook minder vaak stappen nemen om de woning te verduurzamen. Terwijl de groep dertigers, veertigers en vijftigers juist de meest duurzame woningen bezit en het vaakst verduurzaamt. Dit gegeven biedt kansen: de doorstroming van senioren op de woningmarkt is niet alleen effectief voor het creëren van een verhuisketen, maar ook voor het verduurzamen van de woningvoorraad.

¹ [Nederlandse koopwoningen blijken duurzamer dan gedacht – november 2023](#)

Gekochte woning naar kopertype en energielabel

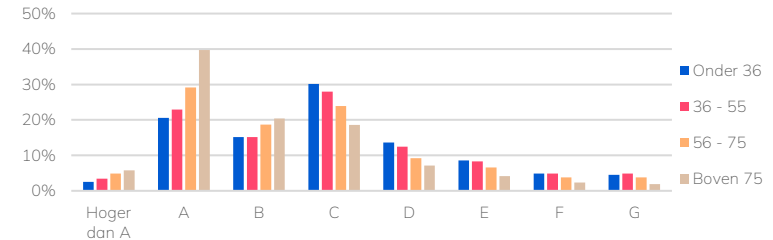
Door NVM-makelaars verkochte woningen in 2023 en 2024



Bron: NVM / brainbay

Gekochte woning naar leeftijd en kopertype

Door NVM-makelaars verkochte woningen in 2023 en 2024



Bron: NVM / brainbay

Eenmaal groen, altijd groen?

Huishoudens die vanuit een duurzaam huis met een groen label verhuizen, kiezen vaak opnieuw voor een (zeer) duurzaam huis. Van de huishoudens met een oude woning met een label A of hoger, keert 54% terug naar een woning die minimaal B is of (vaak) hoger. Van huishoudens die uit een label G-woning komen verhuist 34% naar een woning met minimaal label B.

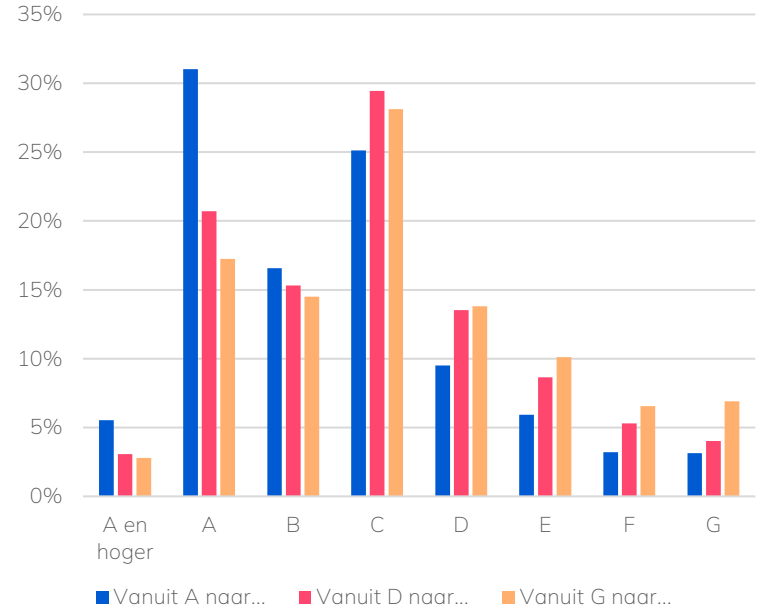
Het meest honkvast zijn bewoners van label A-woningen. Wanneer zij verhuizen kiest 1 op de 3 huishoudens wederom voor label A. Huishoudens die uit een label D- of G-woning komen, verhuizen het vaakst naar een label C-woning.

De keuze van huishoudens heeft onder andere te maken met inkomen en financierbaarheid. De lagere inkomens bezitten de minst duurzame woningen. En omdat de duurzame woningen gemiddeld het duurst zijn, maken de lagere inkomens hier ook het minste kans. Daarbij hebben ze veelal ook geen budget om te verduurzamen.

Wat ook mee kan spelen is gewenning. Het comfort van een duurzamere woning zorgt er voor dat een huishouden bij de keuze voor een nieuwe woning eerder voor een meer duurzame variant gaat. Terwijl andere huishoudens eerder de keuze maken voor een ander woningtype met bijvoorbeeld een ouder bouwjaar, dat over het algemeen minder duurzaam is.

Verhuisbewegingen naar energielabel

Door NVM-makelaars verkochte woningen in 2023 en 2024



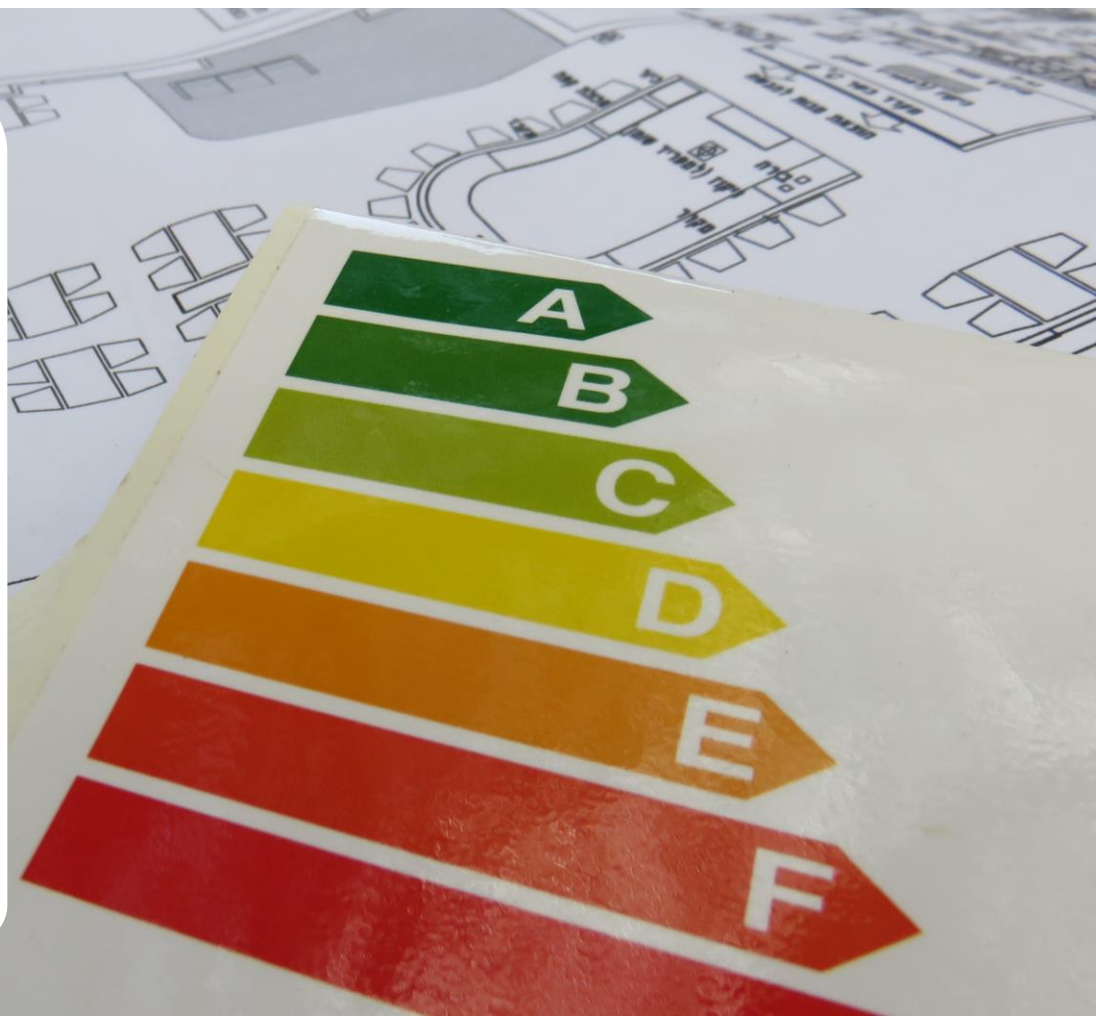
Bron: NVM / brainbay

Eerste effecten nieuwe leennormen

Nieuwe leennormen per 1 januari 2024

Huishoudens krijgen sinds begin dit jaar meer leenruimte voor de koop van een energiezuinige woning. Hoe beter het energielabel, hoe meer er geleend mag worden. Dit bedrag kan oplopen tot wel 50 duizend euro. Daarnaast mag er meer geleend worden voor het verduurzamen van de bestaande of nieuw gekochte woning. Ook deze bedragen zijn afhankelijk van het label van de (nieuwe) woning. Onderstaande tabel maakt dit inzichtelijk.

Energielabel	Extra leenruimte aankoop duurzame woning	Extra leenruimte verduurzaming woning
A++++ (met energieprestatiegarantie van min. 10 jaar)	€ 50.000	€ 0
A++++	€ 40.000	€ 0
A+++	€ 30.000	€ 10.000
A++, A+	€ 20.000	€ 10.000
A, B	€ 10.000	€ 10.000
C, D	€ 5.000	€ 15.000
E, F, G	€ 0	€ 20.000



Voorbeeldberekeningen nieuwe leennormen

Voor drie verschillende huishoudenssituaties hebben we in samenwerking met de Hypotheekshop doorgerekend wat het maximaal te lenen bedrag is met bijbehorende (bruto) maandlasten, voor de aankoop van huizen met een oplopend energielabel. Om het eenvoudig te houden is hierbij geen rekening gehouden met het feit dat voor woningen met een minder groen label ook een extra bedrag geleend kan worden (tot 20.000 euro bij E, F en G) ten behoeve van verduurzaming van de nieuwe woning.

Het verschil in leencapaciteit bedraagt maximaal 30 duizend euro (onder behoud van de gegeven inkomens). Het verschil in bruto maandlast (tussen hoogste en laagste verstrekking) is beperkt: circa 140 euro. Netto is dat slechts 80 euro per maand. Dat zou dus de besparing op energielasten moeten zijn.

	Alleenstaande starter 1x modaal € 44.000 NHG 3,7% 10 jaar vast		Stel starter 2x modaal € 88.000 NHG 3,7% 10 jaar vast		Stel starter 3x modaal € 132.000 Top 4,14% 10 jaar vast	
Energielabel	max. hypotheek	max. maandlast	max. hypotheek	max. maandlast	max. hypotheek	max. maandlast
A+++	€ 229.220	€ 1.055	€ 452.204*	€ 2.081*	€ 687.025	€ 3.336
A, B	€ 209.220	€ 963	€ 432.204	€ 1.989	€ 667.025	€ 3.238
C, D	€ 204.220	€ 940	€ 427.204	€ 1.966	€ 662.025	€ 3.214
E, F, G	€ 199.220	€ 917	€ 422.204	€ 1.943	€ 657.025	€ 3.190

* Maximale hypotheek met NGH € 435.000 met € 2.002 maandlasten

Bron: Hypotheekshop

Geen uitgestelde aan- of verkopen door nieuwe leennormen

De verwachting was wellicht dat de verruiming van de leennormen ertoe zou leiden dat woningkopers de aankoop van een (zeer) energiezuinige woning uit zouden stellen tot ná 1 januari, om zo te profiteren van de extra leenruimte. We zien hier echter geen bewijs voor. Er is in het eerste kwartaal geen sprake van een grote toename in de verkoopaantallen van woningen met een zeer goed label. De markt was eind 2023 waarschijnlijk te krap en de concurrentie te hevig om de aankoop uit te stellen.

We zien ook geen aanwijzingen dat woningeigenaren de verkoop van hun (zeer) energiezuinige woning hebben uitgesteld tot ná 1 januari, met de gedachte dat er dan wellicht meer voor geboden en betaald wordt. Het aantal te koop gezette woningen met een zeer goed label is in het eerste kwartaal niet veel harder gestegen dan het aantal te koop gezette woningen met een minder goed label.

Nog geen prijseffecten

Naast eventuele veranderingen in het aantal verkopen zien we ook geen bewijs voor grote prijseffecten. De eerder getoonde woningwaarde index naar energielabel laat geen versterkte stijging zien van (zeer) duurzame woningen. Wel lijkt het er voorzichtig op dat de ontwikkeling van label G-woningen wat achterblijft.

Waarschijnlijk is het effect van een extra 10 duizend euro lenen voor label A en B woningen te gering om terug te zien in de cijfers. 10 duizend euro op een bedrag van gemiddeld 4 tot 4,5 ton woningwaarde is ook niet erg groot. Pas bij woningen met een label A+ en (veel) hoger is de extra leenruimte echt fors. Maar in het woningaanbod zijn in

het 1^e kwartaal van 2024 maar zeer beperkt woningen te vinden met een dergelijk label. Woningen met een label hoger dan A maken slechts 6% uit van het woningaanbod, zo'n 1.300 woningen. Woningen met een label A+++ of hoger (minimaal 30 duizend extra leenruimte) maken 2% van het totale woningaanbod uit, zo'n 475 woningen. Te weinig om een effect te hebben.

Kansen voor nieuwbouwkopers

Dit onderzoek richt zich volledig op bestaande bouw, nieuwbouw is tot nu toe buiten beschouwing gelaten. Wat betreft de nieuwe leennormen lijken deze voor nieuwbouwkopers wel serieuze kansen te bieden. Nieuwbouwwoningen vallen in de hoogste labelklassen, er mag dus tot 50 duizend euro extra voor geleend worden. Dat zijn serieuze bedragen waarbij de afweging tussen bestaande bouw versus nieuwbouw vaker richting de laatste kan vallen. Nieuwbouw is gemiddeld iets duurder dan bestaande bouw, maar kan voor veel kopers door deze extra leenruimte binnen bereik komen.

Conclusies en vooruitblik

Duurzame woningen hebben een flinke voorsprong, die ook in de huidige krappe markt overeind blijft

Conclusies

Duurzame woningen die vallen in de groenste energielabelklassen worden voor de hoogste prijzen verkocht, verkopen sneller en worden vaker overboden. Deels komt dit door de invloed van het energielabel, maar deels ook door achterliggende factoren als woningtype, bouwperiode, kwaliteit en locatie van de woning. Wanneer voor deze kenmerken wordt gecorrigeerd, blijft overeind staan dat de woningen met de groenste labels het meeste waard zijn. Het verschil tussen de waarde van dezelfde woning met een label hoger dan A versus label G bedraagt maar liefst 84 duizend euro. En woningen met de groenste labels zijn de afgelopen jaren tot wel 23% in waarde gestegen, versus 7% waardestijging van label G-woningen.

Verder blijkt uit dit onderzoek dat woningen die verduurzaamd worden, daarna tot wel 11% meer waard zijn. Hoe groter de labelsprong (ofwel de mate van verduurzaming), hoe groter de waardevermeerdering. Verder is de waardevermeerdering het grootst bij oude, vrijstaande woningen in minder krappe markten.

NVM-makelaars merken dat het thema duurzaamheid onder woningkopers nog steeds een belangrijk onderwerp is, maar dat het belang mede door de gedaalde energieprijzen iets is afgenomen. Zo'n driekwart van de woningzoekers vraagt bij een bezichtiging naar de mogelijkheden en kosten van verduurzaming, en dan met name naar maatregelen als zonnepanelen en isolatie. Oudere doorstromers kopen vaker woningen met de groenste labels. Senioren bezitten vaker minder energiezuinige woningen, en verduurzamen de woning minder vaak. De doorstroming van senioren biedt daarom kansen voor de verduurzaming van de woningvoorraad in Nederland.

Tot slot laten de leennormen die begin dit jaar zijn ingegaan nog geen duidelijke effecten zien op de verkoopaantallen en woningprijzen. Ze bieden echter wel serieuze kansen voor nieuwbouwkopers.

Vooruitblik

De verwachting is dat in de loop van het jaar de verschillen tussen woningen met verschillende labels verder gaan toenemen. Makelaars merken dat woningen met de minst groene labels steeds minder populair zijn en op achterstand komen te staan. In de huidige krappe woningmarkt vertaalt zich dat in verschillen qua opbrengst, verkooptijd en mate van overbieden. Wanneer de woningmarkt minder krap wordt en een koper meer tijd en meer keuze heeft, zouden deze verschillen verder kunnen toenemen. De huidige woningmarktcijfers lijken daar echter niet op te duiden.

Hetzelfde geldt voor de verwachtingen onder makelaars voor de rest van het jaar voor wat betreft de nieuwe leennormen. Sommigen voorspellen hogere prijzen voor energiezuinige woningen, terwijl anderen denken dat het effect minimaal zal zijn vanwege de aanhoudende krapte op de markt. Verder wordt verwacht dat meer kopers gebruik gaan maken van de extra leencapaciteit, en dan vooral voor hogere biedingen. Over het algemeen lijken makelaars te verwachten dat de vraag naar energiezuinige woningen zal toenemen, wat mogelijk kan leiden tot een verschuiving in kopersgedrag en een grotere aandacht voor verduurzaming.

NVM in coproductie
met brainbay

(030) 608 51 85
info@nvm.nl

