

Het Debuutjaar van het Definitieve Energielabel onder de Loep

Erdal Aydin (Maastricht University)

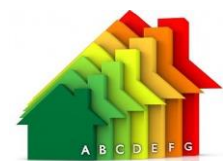
Dirk Brounen (Tilburg University)

In januari 2015 werden alle Nederlandse woningen voorzien van een voorlopig energielabel. Een gratis label dat de energiezuinigheid inschat op basis van openbare Kadaster gegevens en dat door de woningeigenaar bij verkoop van de woning wordt aangevuld en omgezet in een definitief energielabel. Nu een jaar na dato onderzoeken wij op grote schaal het effect dat deze nieuwe generatie energie-labels heeft gehad bij de verkoop van koopwoningen.

Onze resultaten laten zien dat het nieuwe label in haar debuutjaar heeft gezorgd voor een prijsdifferentiatie van ruim €36.000 bij de verkoop van gemiddelde Nederlandse koopwoningen. Een prijseffect dat wordt gemeten na zorgvuldige correcties voor andere prijsbepalende woningkenmerken zoals locatie, oppervlakte en leeftijd van de woning. Gunstig gelabelde doorsnee woningen werden verkocht tegen een groene premie van ongeveer €7.000, terwijl een ongunstig G-label de transactieprijs met ruim €29.000 wist te drukken. Resultaten die laten zien dat consumenten de kosten van hoge energierekeningen al zwaar laten meewegen bij de aankoop van hun volgende woning.

Grootschalige data

Om de impact van het nieuwe energielabel in de koopwoningmarkt zorgvuldig te duiden, hebben wij gebruik gemaakt van grootschalig datafusie. Zo zijn de 2015 transactiecijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) gekoppeld aan de energielabelgegevens van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Hiermee is een uniek en gedetailleerd overzicht ontstaan van maar liefst 82.829 woningen die in 2015 zijn verkocht. Een overzicht van deze woningen staat weergegeven in tabel 1, waarin deze steekproef is opgedeeld in twee groepen; woningen verkocht zonder label en de woningen verkocht met het nieuwe label. In deze tabel zien wij dat de woningen in deze twee subgroepen structureel weinig verschillen. De oppervlaktes, leeftijden en transactiepreizen zijn redelijk goed vergelijkbaar. De woningen zonder label kennen een iets hogere transactieprijs, maar uiteraard mogen wij op basis van een eenvoudig vergelijk van gemiddelde waarden geen conclusie aan deze verschillen verbinden. Vandaar dat wij in het vervolg van deze analyse de deeleffecten stapsgewijs gaan ontleden.



Tabel 1 – Beschrijving van de steekproef

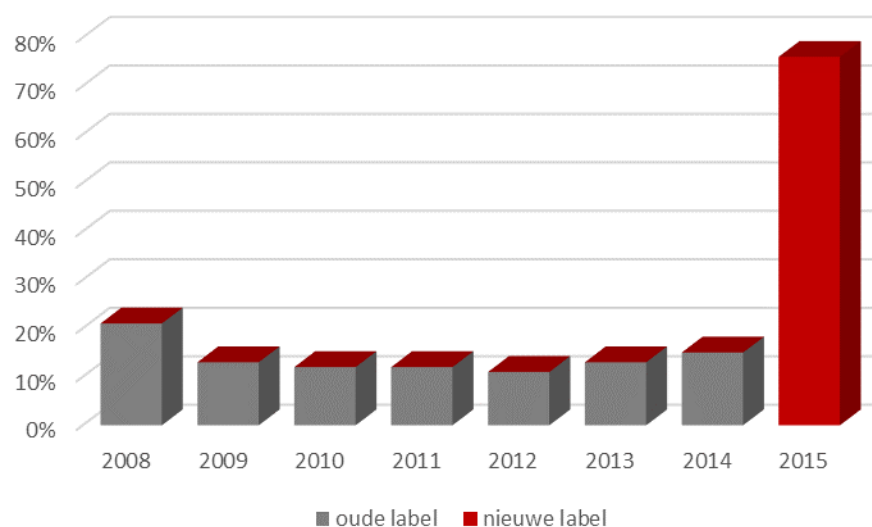
Variables	Zonder Label		Definitief Label	
	Gem.	Stdev	Gem.	Stdev
Dagen in verkoop	220.25	317.56	216.77	301.90
Transactieprijs (EUR 1,000)	241.30	131.17	233.94	107.60
Oppervlakte (m2)	108.50	43.61	118.17	37.54
Aantal kamers	4.119	1.516	4.582	1.357
Aantal verdiepingen	1.954	0.899	2.368	0.850
<i>Labelverdeling (%)</i>				
Label A			0.165	
Label B			0.156	
Label C			0.283	
Label D			0.136	
Label E			0.103	
Label F			0.083	
Label G			0.074	
<i>Bouwperiode</i>				
1500-1905	0.096		0.034	
1906-1930	0.168		0.092	
1931-1944	0.095		0.065	
1945-1959	0.084		0.067	
1960-1970	0.121		0.142	
1971-1980	0.103		0.152	
1981-1990	0.080		0.131	
1991-2000	0.107		0.158	
>2000	0.146		0.160	
<i>Woningtype</i>				
Appartement	0.478		0.381	
Tussenwoning	0.161		0.301	
Schakelwoning	0.020		0.026	
Hoekwoning	0.073		0.122	
Helft van dubbel	0.113		0.170	
Vrijstaande woning	0.154		0.131	
<i>Provincie</i>				
Groningen	0.038		0.039	
Friesland	0.033		0.040	
Drente	0.032		0.035	
Overijssel	0.046		0.067	
Gelderland	0.106		0.136	
Utrecht	0.093		0.104	
Noord Holland	0.294		0.158	
Zuid Holland	0.185		0.197	
Zeeland	0.017		0.014	
Noord Brabant	0.107		0.146	
Limburg	0.030		0.038	
Flevoland	0.017		0.025	
Aantal observaties	22.548		60.281	



Adoptie, de derde klap is een daalder waard

Nederland was in januari 2008 één van de eerste Europese landen waar het energielabel grootschalig werd ingevoerd om de kopers en huurders op voorhand te informeren over de energiezuinigheid van de volgende woning. Maar de beoogde marktdekking werd in de koopsector niet bereikt. Al gauw zorgden openlijke twijfels over de consistentie van het label en de kwaliteit en opleiding van de betrokken certificeerders voor een terugval in de adoptie van het label. Deze matige eerste indruk werd in tweede instantie door het vernieuwd label in 2010 deels gecompenseerd, maar figuur 1 laat zien dat het marktaandeel van het oude label bij een transactie nooit boven de 15% wist uit te stijgen.

Figuur 1: Adoptiegraad van het energielabel door de jaren heen



Deze tanende adoptiecijfers waren een doorn in het oog van zowel de landelijke als ook de Europese beleidsmakers. Het label was immers bedoeld om bewuste keuzes te stimuleren op grond van goede publieke informatie. Zolang 85% van de transacties ongelabeld bleef, werd aan deze informatiedoelstelling niet voldaan. Consumenten konden immers maar in een minderheid van gevallen op voorhand over de relevante informatie beschikken.

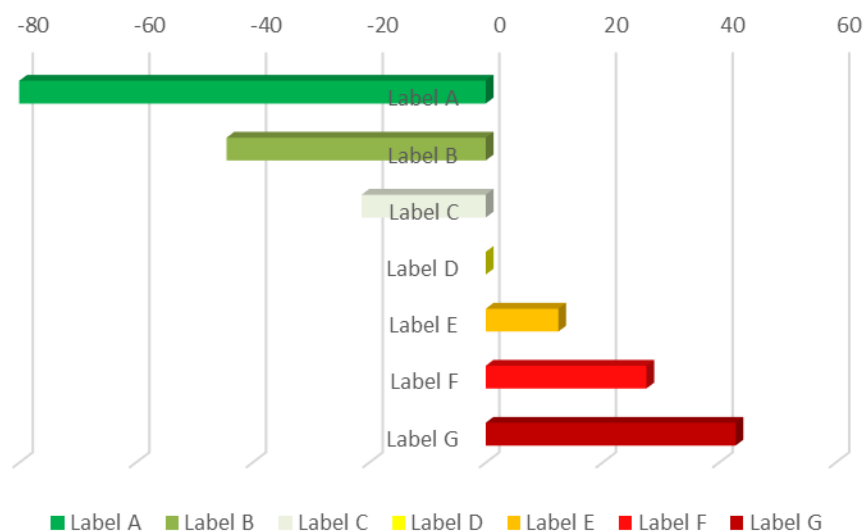
Mede tegen deze achtergrond is op 1 januari 2015 een start gemaakt met het verstrekken van een gratis indicatief label. Figuur 1 laat duidelijk zien dat hiermee een enorme impuls is gegeven aan de verspreiding van het label. In het debuutjaar van het nieuwe label sprong de adoptie in de koopsector (een definitief label bij de verkooptransactie aanwezig) van 15% naar 76%. Hiermee is het label voor een ruime meerderheid van kopers aanwezig geworden en is een impuls gegeven aan de beschikbaarheid van de energetische informatie van de nieuwe woning.



Groene labels verkopen sneller

Om het effect van deze labelinformatie op het (ver)koopproces te onderzoeken, hebben wij ons eerst gericht op de effecten ten aanzien van de verkoopsnelheid. Nu is de verkoopsnelheid van woningen een functie van veel factoren. Zo worden woningen in grote steden sneller verkocht dan woningen in dunbevolkte buitengebieden. Ook zijn er grote verschillen in de liquiditeit van de verschillende prijssegmenten. Woningen in het, meer gewilde, lagere middensegment verkopen aanzienlijk sneller dan de dure villa's uit het topsegment. Maar vanuit de algehele economische theorie mag er ook verwacht worden dat extra informatie de verkoopsnelheid vergroot. Bij een grote aankoop als die van een nieuwe woning, is het van belang dat alle relevante kosten en kansen voor de koper helder zijn. Met gebrekkige informatie zal meer tijd moeten worden gestoken in het vereiste vooronderzoek om te komen tot een passende transactieprijs. Het overbruggen van zogenaamde informatie asymmetrie kost extra tijd. Indien de toekomstige energielasten van belang worden geacht door kopers, is het ontbreken van publieke informatie een remmend element.

Figuur 2: Energielabels en de genormaliseerde verkoopsnelheid in dagen (2015)



In figuur 2 laten wij zien dat de informatie uit het energielabel een onderscheidend effect heeft bovenop de eerder benoemde factoren locatie, prijs en pandeigenschappen. A-gelabelde woningen hebben bijna 80 dagen minder lang nodig om tot een koper te komen in vergelijking tot de gemiddelde D-woning. Is de woning ongunstig gelabeld, blijkt de verkoop juist langer te duren. Kopers aarzelen blijkbaar dan langer over de bijbehorende energielasten die hen in het verschiet worden gesteld. Interessant is ook dat deze effecten groter zijn voor het nieuwe label dan voor het oude label. Een verklaring hiervoor kan gezocht worden in de grootschaligheid van informatie, waardoor kopers op grotere schaal de verschillen op voorhand kunnen laten meewegen. In het verleden was dit onderscheid in 85% van de woningen door het ontbrekende label simpelweg niet te maken.

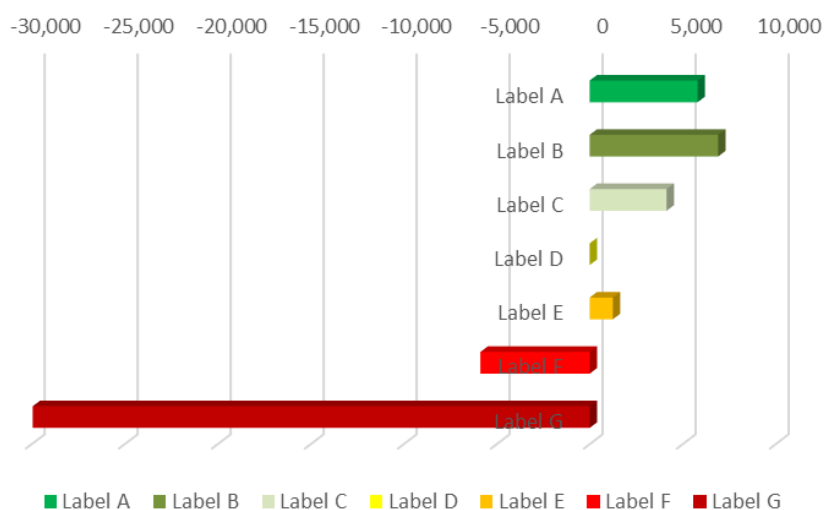


Energiepremies en –kortingen in de transactieprijs

Tot slot zijn ook de verkoopprijzen tegen het licht gehouden. Een gunstig energielabel kondigt een reeks van relatief lage energierekeningen aan. Maar in hoeverre wegen kopers die mee in het bepalen van de transactieprijs die zij bereid zijn te betalen? Uiteraard zijn woningkenmerken als bouwjaar, woningtype, locatie en oppervlakte bepalender voor de woning. Vandaar dat wij onze analyse gestart zijn met een prijsanalyse aan de hand van een basismodel zonder energielabel elementen. In tabel 2 laten wij zien dat met de standaard woningkenmerken ruim 60% van de variatie in koopprijzen van 2015 kan worden verklaard. Hierbij is ook oog voor de leeftijd en kwaliteit van de woning. Stuk voor stuk kenmerken die door NVM makelaars al ruim voor de invoering van het energielabel werden gecommuniceerd richting kopers en die zodoende ook al in de prijs werden meegewogen.

In het vervolg van onze prijsanalyse voegen wij het energielabel toe aan dit basismodel om twee zaken vast te stellen. Allereerst, of het energielabel bovenop deze waarneembare woningkenmerken nog een prijsbepalende invloed heeft gehad in 2015? Daarnaast, welke prijseffecten de verschillende energielabeluitslagen tot gevolg hebben gehad? In kolom 2 van tabel 2 staan resultaten die sterk lijken op de algehele steekproef, waaruit blijkt dat de fundamentele prijsfactoren voor gelabelde en ongelabelde woningen in onze steekproef overeenkomen. In kolom 3 van tabel 2 is dit standaard prijsmodel uitgebreid met energielabelinformatie. Hier blijkt dat de transactieprijs van de woning stijgt/daalt naarmate het energielabel verbetert/verslechtert ten opzichte van label D. De totale prijsvariatie ten aanzien van labelinformatie schommelt tussen de €30.000 en €35.000, een bedrag dat zich goed verhoudt tot de gemiddelde energiejaarrekening van ruim €2.000. In figuur 3 hebben wij de prijspremies en –kortingen uit deze regressies kort uiteengezet. Hieruit blijkt dat de verschillende labelklasse ook verschillend in de transactieprijs worden gewogen. Kopers lijken de variatie in deze toekomstige rekeningen bij de aankoop alvast mee te wegen in hun bod. In de vierde en laatste kolom van tabel 2 hebben wij tot slot de label premies van A- en B-labels geclusterd als ‘groen’, met een gemiddelde prijspremie van €3.565. Voor de ‘rode’ F- en G-labels vinden wij een gemiddelde prijskorting van €16.601. Prijsverschillen die gecorrigeerd zijn voor de reeds herkende variaties in woningkenmerken.

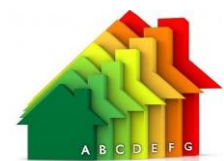
Figuur 3: Energielabels en transactieprijspremies en -kortingen (2015)



Tabel 2 – De hedonische prijsanalyse en de invloed van het energielabel op de transactieprijs (2015)

VARIABLEN	(1) Totale steekproef	(2) Zonder labels	(3) Met labels	(4) Met labels
Label A			12,461***	
Label B			10,319***	
Label C			2,033	
Label E			704	
Label F			-7,494***	
Label G			-15,462***	
Labels A and B				3,656***
Labels F and G				-16,601***
Oppervlakte (m2)	1,770***	1,866***	1,763***	1,706***
Aantal kamers	3,677***	5,295***	3,485***	3,555***
Aantal verdiepingen	1,075**	4,097***	-5,485***	-2,469***
1906-1930	-20,375***	-21,221***	-10,743***	-10,837***
1931-1944	-24,390***	-34,375***	-4,026	-5,069***
1945-1959	-49,391***	-56,519***	-42,613***	-33,653***
1960-1970	-72,730***	-78,159***	-64,252***	-57,562***
1971-1980	-76,140***	-77,628***	-69,101***	-64,862***
1981-1990	-57,805***	-60,583***	-54,556***	-47,394***
1991-2000	-40,333***	-44,921***	-36,808***	-31,641***
>2000	-32,888***	-40,302***	-39,422***	-23,601***
Tussenwoning	-22,320***	-45,044***	-6,592***	-4,699***
Schakelwoning	-4,369**	-30,022***	-61	14,791***
Hoekwoning	-17,533***	-40,433***	803	1,497
Helft van dubbel	-4,775***	-24,292***	8,094***	15,206***
Vrijstaande woning	16,568***	-16,020***	31,286***	43,365***
Friesland	-12,403***	1,643	-15,077***	-17,353***
Drente	-11,539***	-5,073	-13,940***	-15,192***
Overijssel	12,863***	8,488**	3,256	12,539***
Gelderland	37,795***	38,348***	27,382***	36,724***
Utrecht	96,285***	101,050***	76,097***	95,332***
Noord Holland	114,424***	148,490***	94,380***	96,596***
Zuid Holland	60,305***	52,710***	44,401***	63,962***
Zeeland	25,555***	52,519***	8,100*	16,687***
Noord Brabant	47,377***	51,480***	28,329***	45,036***
Limburg	-14,582***	-15,965***	-16,072***	-15,376***
Flevoland	11,038***	13,514**	7,148	7,653***
Constante	-611	-2,004	-2,974	-6,967**
Aantal observaties	95,713	22,548	12,884	73,165
R ²	0.606	0.574	0.620	0.641

De coëfficiënten staan weergegeven als prijspremies in euro's. Coëfficiënten voorzien van *, **, *** zijn statistisch significant op respectievelijk een 90%, 95% en 99% betrouwbaarheidsinterval.



Conclusies

Wanneer wij een jaar na het debuut van definitieve energielabel in de koopwoningmarkt de balans opmaken kunnen twee conclusies worden getrokken. De beoogde marktdekking is bereikt. Het marktaandeel van gelabelde transacties is in 2015 gestegen van 15% in begin januari tot 76% aan het einde van het jaar. Hiermee is informatie over de relatieve energiezuinigheid van de woning gemeengoed geworden.

Daarnaast kunnen wij vaststellen dat de informatie van deze energielabels ook sporen nalaat in het verkoopproces. Gunstig gelabelde A-woningen verkopen 80 dagen sneller en tegen ruim 2% prijspremie in vergelijking tot de gemiddelde D-label woning in Nederland. Kopers lijken de labelinformatie op waarde te schatten en belonen het perspectief van een lage energierekening op voorhand bij de aankoop. Ook de negatieve informatie van labels laat sporen na. Zo duurde de verkoop van een G-woning in 2015 ruim 40 dagen langer, en was de transactieprijs bijna 13% lager dan de doorsnee D-label woning. Het beschikbare vooruitzicht van een hoge energielast laat kopers langer twijfelen en lijkt het bod te drukken.

De gevonden prijsverschillen staan in een logische verhouding tot de gemiddeld €2000 euro die een gemiddeld huishouden jaarlijks betaalt aan gas en elektra. Het label zorgt ervoor dat op voorhand duidelijk is hoeveel meer of minder deze rekening gaat worden, en deze toekomstige bandbreedte is al terug te vinden in de transactiepreisen van 2015.

