

Ruim 6.000 euro prijspremie voor groen gelabelde woning

Tilburg 15 september 2017 – Gunstige A- en B-labels verhogen de verkoopopbrengst van koopwoningen met ruim 6.000 euro. Bovendien verkopen woningen voorzien van een gunstig energielabel ruim een maand sneller. Dit alles blijkt uit een grootschalige transactiestudie uitgevoerd door onderzoekers van het TIAS VastgoedLAB aan de Universiteit van Tilburg.

In deze studie bestudeerden de onderzoekers de ruim 62.000 woningen die in de eerste helft van 2017 werden verkocht met energielabel. Zo'n 32% van deze woningen was voorzien van een gunstig en groen A- of B-label, terwijl 15% werd verkocht met rode F- en G-labels. Het onderscheid in de thermische kwaliteit van deze woningen wordt dankzij dit energielabel vooraf bij de koper bekend gemaakt. "Die thermische kwaliteit is een belangrijke factor bij toekomstige gasverbruik. De doorsnee maandelijkse gasrekening van een gemiddelde D-label woning in Nederland bedraagt 110 euro, terwijl dit kan variëren tussen 35 en 175 euro afhankelijk van de isolatiekwaliteit van het pand. Dit was altijd al zo. Maar het energielabel helpt om deze variatie op voorhand bekender te maken onder kopers." zegt prof.dr. Dirk Brounen, de onderzoeksleider in dit project.

In deze labelimpact analyse bestudeerden de onderzoekers de invloed van het energielabel op zowel de verkoopsnelheid als ook op de verkoopopbrengst. Door gebruik te maken van het fijnmazige cijfermateriaal van makelaarsvereniging NVM, kon daarbij rekening gehouden worden met pand specifieke kenmerken zoals bijv. leeftijd, staat van onderhoud, locatie en woningtype. Een gunstig A-label versnelt de verkoop met ruim 52 dagen. Opvallend is dat de invloed van ongunstige G-labels sterker is. De verkoop van een G-label woning vergt ruim 66 dagen langer dan gemiddeld.

Eenzelfde verschil is ook te zien wanneer de verkoopprijs onder de loep wordt genomen. Ook hier is de invloed van ongunstige labels sterker dan die van de A- en B-labels. Ongunstig F- en G-label gaan gepaard met een gemiddelde prijskorting van bijna 12.000 euro, terwijl gunstige A- en B-labels niet meer dan 6.000 euro extra opleveren. "Die groene premie staat ongeveer gelijk aan de helft van wat je mag verwachten wanneer de lagere gasrekening wordt gebruikt als basis. Ongeveer de helft van het geraamde voordeel in de maandlast wordt als het ware vooruit betaald in de hogere verkoopprijs. Het lijkt erop dat kopers heftiger reageren op de waarschuwingen van de rode labels, dan dat zij zich laten verleiden door het goede nieuws van de groene besparingen." Aldus Dirk Brounen.

Over het onderzoek: De onderzoekers analyseren de effecten van het energielabel op de koopwoningmarkt elke 6 maanden en beschikken hiervoor over de transactiecijfers van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en de energielabelinformatie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De prijseffecten worden bestudeerd op basis van een gevalideerd onderzoekmodel zoals beschreven in "On the economics of energy labels in the housing market" van Brounen en Kok en gepubliceerd in de Journal of Environmental Economics and Management 2011.

Tabel 1 : Beschrijving van de steekproef

	(1)		(2)	
	Label		Zonder Label	
Transactieprijs (EUR 1,000)	256.89	(129.7)	305.56	(167.3)
Transactieprijs/m2	2181.56	(805.5)	2697.37	(1342.7)
Dagen in verkoop	165.69	(352.1)	213.97	(411.5)
Oppervlakte (m2)	118.60	(40.02)	119.71	(49.22)
Aantal kamers	4.55	(1.421)	4.36	(1.695)
Aantal verdiepingen	2.33	(0.865)	2.10	(0.903)
Label (%):				
A	0.17	(0.376)	.	(.)
B	0.15	(0.354)	.	(.)
C	0.27	(0.444)	.	(.)
D	0.15	(0.354)	.	(.)
E	0.11	(0.314)	.	(.)
F	0.08	(0.276)	.	(.)
G	0.07	(0.259)	.	(.)
Bouwperiode:				
1500-1905	0.03	(0.180)	0.11	(0.310)
1906-1930	0.09	(0.283)	0.15	(0.358)
1931-1944	0.06	(0.238)	0.09	(0.281)
1945-1959	0.07	(0.261)	0.07	(0.251)
1960-1970	0.15	(0.357)	0.09	(0.288)
1971-1980	0.16	(0.366)	0.09	(0.285)
1981-1990	0.13	(0.339)	0.06	(0.230)
1991-2000	0.14	(0.345)	0.09	(0.290)
2001+	0.16	(0.370)	0.26	(0.437)
Woningtype:				
Appartment	0.27	(0.444)	0.38	(0.486)
Tussenwoning	0.29	(0.453)	0.17	(0.380)
Schakelwoning	0.02	(0.155)	0.03	(0.159)
Hoekwoning	0.12	(0.326)	0.08	(0.267)
Helft van dubbel	0.16	(0.364)	0.14	(0.345)
Vrijstaande woning	0.14	(0.346)	0.20	(0.400)
Provincie:				
Groningen	0.04	(0.191)	0.03	(0.166)
Friesland	0.04	(0.195)	0.04	(0.195)
Drenthe	0.04	(0.191)	0.04	(0.194)
Overijssel	0.07	(0.251)	0.06	(0.231)
Gelderland	0.14	(0.347)	0.13	(0.335)
Utrecht	0.09	(0.286)	0.09	(0.292)
Noord Holland	0.15	(0.360)	0.25	(0.435)
Zuid Holland	0.20	(0.400)	0.18	(0.388)
Zeeland	0.02	(0.133)	0.02	(0.149)
Noord Brabant	0.15	(0.352)	0.10	(0.305)
Limburg	0.04	(0.201)	0.03	(0.175)
Flevoland	0.03	(0.167)	0.02	(0.130)
Januari	0.17	(0.380)	0.15	(0.353)
Februari	0.17	(0.379)	0.15	(0.354)
Maart	0.14	(0.348)	0.13	(0.331)
April	0.19	(0.392)	0.17	(0.380)
Mei	0.19	(0.392)	0.21	(0.409)
Juni	0.13	(0.338)	0.19	(0.396)
<i>N</i>	62888		8126	

mean coefficients; sd in parentheses

Tabel 2 – De invloed van het energielabel op de dagen in verkoop (2017 -1st half)

	(1) Alle	(2) Appartement	(3) Eengezinswoning
Label:			
A	-52.26***	-38.55*	-53.52***
B	-19.84**	-3.929	-26.21***
C	-6.329	-6.794	-5.405
E	0.972	-5.393	2.115
F	19.76**	-1.012	22.11**
G	66.57***	51.49***	62.27***
Oppervlakte (m2)	0.0684	-0.525***	0.197***
Aantal kamers	1.352	-17.55***	6.008***
Aantal verdiepingen	-5.509	33.93***	-12.40***
Bouwperiode:			
1906-1930	-38.28***	-0.578	-46.32***
1931-1944	-47.82***	2.446	-58.82***
1945-1959	-31.22***	47.93*	-54.26***
1960-1970	-11.24	65.38***	-32.33***
1971-1980	-1.993	73.23***	-27.07**
1981-1990	-13.21	44.22*	-31.75**
1991-2000	9.078	68.75***	-6.116
2001+	32.72**	103.8***	4.435
Woningtype:			
Tussenwoning	-44.72***	0	-11.17*
Schakelwoning	18.22	0	49.09***
Hoekwoning	-33.74***	0	0
Helft van dubbel	-6.452	0	25.18***
Vrijstaande woning	144.6***	0	167.7***
Provincie:			
Friesland	11.46	212.0***	-26.81*
Drenthe	32.77**	121.5***	4.154
Overijssel	-2.819	83.03***	-32.34***
Gelderland	32.81***	153.5***	-7.219
Utrecht	-64.75***	-8.807	-86.59***
Noord Holland	-61.41***	-11.70	-76.62***
Zuid Holland	-9.416	69.59***	-34.51***
Zeeland	17.75	137.1***	-15.11
Noord Brabant	20.08*	92.52***	-8.739
Limburg	21.57*	142.9***	-16.25
Flevoland	9.672	99.04***	-19.09
Februari	0.147	-13.45	5.191
Maart	-17.03***	-42.06***	-7.426
April	-26.06***	-32.54***	-23.39***
Mei	-25.68***	-46.86***	-17.84***
Juni	-38.70***	-50.31***	-35.13***
_cons	141.8***	92.10**	126.0***
<i>N</i>	62888	16973	45915
<i>R</i> ²	0.054	0.038	0.070

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$

Tabel 3 – De invloed van het energielabel op de Transactieprijs (EUR 1,000) (2017 -1st half)

	(1) Alle	(2) Appartement	(3) Eengezinswoning
Label (%):			
A	4.896**	15.89***	5.970**
B	7.733***	13.39***	4.915**
C	3.238**	5.854**	-0.998
E	1.622	-2.574	4.192*
F	-2.066	-8.453***	0.669
G	-21.42***	-11.45***	-21.73***
Oppervlakte (m2)	1.918**	2.362***	1.810***
Aantal kamers	6.938***	1.169	8.492***
Aantal verdiepingen	-8.741***	-20.08***	-6.913***
Bouwperiode:			
1906-1930	-9.631***	-55.71***	5.708*
1931-1944	-1.780	-74.90***	21.44***
1945-1959	-32.87***	-108.9***	-4.816
1960-1970	-61.00***	-128.8***	-35.38***
1971-1980	-67.82***	-126.3***	-46.46***
1981-1990	-50.58***	-101.2***	-32.57***
1991-2000	-32.69***	-79.05***	-19.88***
2001+	-20.16***	-84.99***	-7.025*
Woningtype:			
Tussenwoning	-8.820***	0	-10.56***
Schakelwoning	17.93***	0	23.55***
Hoekwoning	1.254	0	0
Helft van dubbel	23.71***	0	27.49***
Vrijstaande woning	58.68***	0	66.73***
Provincie:			
Friesland	-10.95***	-26.05***	0.159
Drenthe	-16.73***	-24.08***	-6.926**
Overijssel	15.59***	-5.833	27.11***
Gelderland	45.85***	0.745	60.41***
Utrecht	126.0***	44.54***	156.6***
Noord Holland	136.8***	99.77***	145.3***
Zuid Holland	82.99***	18.75***	115.7***
Zeeland	24.41***	-1.973	34.46***
Noord Brabant	56.84***	16.92***	69.66***
Limburg	-13.03***	-20.31***	-6.507*
Flevoland	23.38***	-16.77***	39.58***
Februari	1.582	2.365	1.065
Maart	6.408***	5.981***	6.237***
April	7.987***	6.940***	8.355***
Mei	8.639***	9.394***	8.366***
Juni	14.01***	15.91***	13.18***
_cons	-61.42***	35.64***	-95.28***
<i>N</i>	62888	16973	45915
<i>R</i> ²	0.627	0.607	0.625

* $p < 0.05$, ** $p < 0.01$, *** $p < 0.001$