

Is een groene daad goud waard?

Duurzaam taxeren in de koopwoningmarkt

Waarde, taxaties en het klimaatakkoord

Het belang van economische waarde is enorm, zeker ook in onze woningmarkt. Voor eigenaren is de koopwoning vaak de grootste investering in hun leven. De waarde daarvan geniet dan ook terecht veel belangstelling, niet alleen van die eigenaar, maar van de bank, de toezichthouder, de fiscus en de volgende verkoopmakelaar. Maar het belang van waarde is niet alleen groot voor deze stakeholders. Woningwaarde is ook belangrijk voor de economie als geheel en voor het slagen van maatschappelijke veranderingen. Dalende huizenprijzen kunnen economieën laten struikelen en grote beleidsambities laten stagneren.

Dit laatste geldt zeker ook voor de verduurzaming van onze woningmarkt. Om deze hoeksteen van ons klimaatakkoord te doen slagen is een correcte woningwaardering cruciaal. Er is overvloedig wetenschappelijk bewijs voor een duurzaamheidspremie in de woningmarkt¹, maar als die niet mee wordt genomen in de waardering van duurzame woningen, dan worden de grote klimaatplannen voor de woningmarkt onhaalbaar. Ziet een huiseigenaar zijn groene investering niet terug in de prijs van de woning, dan zal hij of zij een verduurzamingsmaatregel minder snel nemen. De aandacht vanuit de Tweede Kamer voor verduurzaming en woningwaarde is daarom logisch en terecht.²

Maar hoe staat het in de praktijk met de waardering van woningverduurzaming? Welke rol speelt verduurzaming in de Nederlandse taxatiepraktijk en hoe verhoudt zich dit tot de inzichten uit de internationale literatuur? Over deze vragen gingen wij eind 2020 in gesprek met 24 taxateurs, bankiers, beleidsmakers, investeerders, academici en vertegenwoordigers van belangenverenigingen.³

Een waardevolle discussie rondom drie stellingen

Na korte introducties over de literatuur en de praktijk van duurzame vastgoedtaxaties door Dirk Brounen (Hoogeleraar bij Tilburg University) en Bert Deen (Duurzaam taxateur bij Dynamis) gingen levendige groepsdiscussies van start op basis van drie stellingen:

Stelling 1 | Energiezuinigheid hoort in de taxatie thuis.

Stelling 2 | Duurzaam taxeren vergt de juiste techniek.

Stelling 3 | Grootschalige wetenschappelijke bewijsvoering zal de duurzame premie bepalen.

Stellingen die aanleiding gaven tot goede gesprekken en waardevolle ideeën, maar over één zaak waren de deelnemers het snel eens: duurzaamheid en energiezuinigheid horen in de waardering thuis. Niemand was het oneens met de eerste stelling: een no-brainer. Dat duurzaamheid meetelt is dus evident. De hoe-vraag bleek minder eenvoudig te beantwoorden, net als de rol van de wetenschap. De discussie naar aanleiding van de stellingen leidde tot een aantal belangrijke inzichten. Hieronder bespreken we de drie belangrijkste, die alle drie kunnen helpen bij het vaststellen van nieuw beleid.

¹ Zie Dalton en Fuerst (2018), Zhang et al (2018), en Cespedes-Lopez et al (2019).

² Kamerbrief d.d. 20 oktober 2020 betreffende 'overzicht toezeggingen algemeen overleg klimaatakkoord gebouwde omgeving' van minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties K.H. Ollongren.

³ Aanwezige organisaties: VBO, DNB, NHG, Invest-NL, UvT, Nibud, VNG, PBL, Waarderingskamer, NRVt, BZK, RICS, ASR, UM en Finance Ideas

Pollvraag: *In welke mate zouden we energiezuinigheid moeten waarderen?*

0%	Niet, want kopers kopen geen energierekening maar een huis
0%	Nauwelijks, want in krappe woningmarkten is er geen ruimte voor nuances
47%	Deels, want een verduurzaming is net als een badkamer, die schrijf je af
47%	Volledig, want geen/minder energielasten zorgen voor een structureel voordeel
5%	Geen idee, ik vind dit lastig te zeggen

1. In een inefficiënte woningmarkt is de rol van de kundige taxateur onmisbaar

Wanneer een woning van eigenaar wisselt, dan is er in de meeste gevallen sprake van twee taxaties. Een informele vraagprijstaxatie en een formele financieringstaxatie voor de hypotheekverstrekking. Zonder de input van een kundige taxateur is de kans groot dat duurzaamheid over het hoofd wordt gezien. Koper en verkoper zijn immers maar beperkt geïnformeerd en richten hun aandacht eerder op de gemakkelijk waarneembare kwaliteiten van een woning, zoals de grootte, de locatie en uitstraling van de voorgevel. Dat is jammer en deels ook gevaarlijk. Goede informatieverwerking is essentieel voor een efficiënt functionerende woningmarkt. Wanneer relevante informatie structureel wordt gemist, vergroten we de kans dat prijzen teveel afwijken van de echte waarde van de woning, waardoor eigenaren en banken in de toekomst onnodige risico's gaan lopen.

Een kundige taxateur kan zorgen dat ook de tweede maandlast na de hypotheek (de toekomstige energierekening) de aandacht krijgt in de woningwaarde die deze verdient. Terwijl duurzaamheid voor velen nog een te abstract begrip vormt, is deze energierekening vele malen concreter en al op korte termijn relevant. Het nieuwe energielabel op basis van de NTA 8800 dat sinds 1 januari 2021 van start is gegaan sluit hier prima op aan. Terwijl het oude vereenvoudigd energielabel (VEL) nog kampte met onbetrouwbaarheid en onduidelijkheid, drukken het nieuwe energielabel duurzaamheid uit in het herkenbare energieverbruik in kilowattuur per vierkante meter. De labelprocedure is betrouwbaarder geworden en de labelinformatie laat zich veel makkelijker vertalen in toekomstige kosten en besparingen. Het nieuwe energielabel maakt interpretatie van duurzaamheid eenvoudiger voor kopers en verkopers. Een kundige taxateur dient deze informatie dan ook te verwerken in de taxatie, zodat kopers dankzij een beter zicht op waarde een eerlijke prijs blijven betalen. Dat maakt het voor woningeigenaren ook gemakkelijker om de afweging te maken om al of niet te investeren in de verduurzaming van hun woning.

2. De koopmarkt kan nog veel leren van de huurmarkt

In de koopwoningmarkt neemt de taxateur duurzaamheid veelal nog niet expliciet mee in de taxatie, terwijl dit in de huurwoningmarkt al wel het geval is. Het verschil zit hem in de manier van taxeren. Waar een taxateur in de koopmarkt vrij eenvoudig op basis van een beperkt aantal vergelijkbare objecten in de buurt taxeert, wordt bij huurwoningen gekeken naar toekomstige kasstromen in een discounted cash flow (DCF) model. Een verduurzamingsinvestering kan bij de taxatie van huurwoningen dan ook zichtbaar worden gemaakt in een hogere huurkasstroom, een lagere kostenpost voor onderhoud, en een lagere disconteringsvoet. Alle drie resulteren in een hogere waardering. Bij sociale huurwoningen is de impact van het energielabel op de huur zelfs geïnstitutionaliseerd in het woningwaarderingstelsel. Hier krijgen duurzame woningen extra punten, waardoor de maximale huurprijs direct hoger wordt.

Bij koopwoningen vergelijkt de taxateur de woning met referentieobjecten uit de buurt. Dit levert wat betreft het meenemen van duurzaamheidsprestaties drie problemen op.

1. De taxateur neemt van de referentie objecten meestal alleen de dominante karakteristieken (lokatie, grootte) mee. Minder doorslaggevende (maar nog steeds waarde-relevante) zaken als duurzaamheidsprestaties worden vaak over het hoofd gezien.
2. De kans is klein dat voldoende verduurzamingsvariatie te vinden is in de buurt om een taxatie te voorzien van een goed onderbouwd oordeel over de duurzaamheid van het betreffende pand.
3. Referentietransacties zijn gestold verleden waarmee je per definitie niet vooruit denkt.

Verschillende partijen, zoals het Kadaster, de NVM en RVO, beschikken over een schat aan actuele en relevante data, zowel wat betreft woningprijzen en –kwaliteit, als wat betreft duurzaamheidsprestaties. Nederland neemt wat betreft datatransparantie op dit gebied een wereldwijd een vooraanstaande plaats in. Door de comparatieve methode aan te vullen met completere data zijn probleem 1 en 2 eenvoudig te ondervangen en wordt probleem 3 geminimaliseerd.

3. De taxatiepraktijk is gebaat bij betere communicatie en educatie

Het wetenschappelijk onderzoek is eenduidig over de impact van duurzaamheid op de prijs van een woning. De eerste aanwijzing dat energiezuinige woningen groene premies hebben dateert van de jaren '80, maar het wetenschappelijk bewijs is in het laatste decennium pas echt overtuigend geworden. Uit onze groepsdiscussies bleek echter dat veel van deze onderzoeksresultaten amper bekend zijn onder taxateurs en dat er nog hardnekkige misvattingen bestaan over de beschikbare literatuur:

- “De meeste onderzoeksresultaten gaan over kantoren.” – Er zijn inderdaad veel empirische studies gepubliceerd naar de effecten van duurzaamheid op de kantorenmarkt, maar er zijn nog meer studies gedaan naar woningen. Het meest recente literatuuroverzicht (dat van Cespedes-Lopez et al, 2019) telt 66 studies voor woningmarkten over de hele wereld.
- “Locatie is veel belangrijker.” - Dit is juist en daarom wordt in de wetenschappelijke literatuur naar de effecten van duurzaamheid op woninghuren en -waarde ook steeds gecorrigeerd voor de verschillen in belangrijke prijsbepalende factoren zoals locatie, woningtype en omvang van de woning.
- “Het energielabel hangt sterk samen met bouwjaar en wordt dus al meegenomen wanneer je naar het bouwjaar kijkt.” – Ook dit is juist, en daarom wordt ook leeftijd in de onderzoeken naar duurzaamheid al apart geprijsd. Met andere woorden, in de literatuur leren we over de meerwaarde van duurzaamheid bovenop de variatie in bouwjaren.
- “Er is nog maar weinig gepubliceerd in vakbladen van taxateurs, dus we weten nog niet veel.” Het eerste deel van die bewering is juist, maar het tweede niet. We weten veel meer dan er in de taxatiebladen gedrukt staat. Blijkbaar vindt de beschikbare wetenschappelijke literatuur onvoldoende zijn weg naar de taxatiewereld.

Hoewel het wetenschappelijk onderzoek zich sinds de invoering van het energielabel in 2008 opstapelt, is het leeuwendeel hiervan onbekend onder taxateurs. Dit betekent aan de ene kant dat de wetenschap een rol heeft in het beter communiceren van onderzoekresultaten. Anderzijds is het een taak voor kundige taxateurs om op de hoogte te blijven van de actuele stand van de wetenschap. Daarover was men het in de discussie eens. Hier liggen mooie kansen op het vlak van communicatie en educatie, zodat de kennis en dialoog over de waarde van duurzaamheid een extra impuls kan krijgen.

Gemeenschappelijk doel

Correct duurzaam taxeren is essentieel voor de energietransitie. Maar hoewel er een duidelijke wetenschappelijke consensus over dit onderwerp bestaat, is het meenemen van duurzaamheid nog geen staande praktijk. Gelukkig is er beweging vanuit het Rijk, de wetenschap en taxateurs in de richting van dit gemeenschappelijk doel. Het Rijk is op zoek naar de optimale inzet van beleidsinstrumenten om de energietransitie aan te jagen. De wetenschap zal de resultaten van het onderzoek op een aantrekkelijke en inzichtelijke wijze delen met de markt. De beroepsgroep van taxateurs zou wat betreft het belang van een wetenschappelijk basis onder de dagelijkse taxatiepraktijk de daad meer bij het woord moeten voegen.

Om dat laatste te ondersteunen, sluiten wij af met drie adviezen aan de beroepsgroep:

1. Benut het nieuwe energielabel in de taxatiepraktijk.
2. Durf persoonlijke meningen en vaste routines in te ruilen als de wetenschappelijke inzichten daar duidelijke aanleiding toe geven.
3. Ga aan de lag met een effectief bijscholingsprogramma op het gebied van duurzaamheid. Taxateurs die hierin niet thuis zijn, missen het komende decennium de boot.

Over de Auteurs

Dirk Brounen is hoogleraar vastgoedeconomie aan de Universiteit van Tilburg, Piet Eichholtz is hoogleraar financiering en vastgoed aan de universiteit Maastricht en mede-oprichter van Finance Ideas, Max van Son is adviseur bij Finance Ideas.

Literatuur

- Céspedes-Lopez, M.F., Mora-Garcia, R.T., Perez-Sanchez, V.R. & Perez-Sanchez, J.C., 2019. Meta-analysis of price premiums in housing with energy performance certificates (EPC). *Sustainability*, 11 (22).
- Dalton, B. & Fuerst, F., 2018. The 'green value' proposition in real estate. *Routledge Handbook of Sustainable Real Estate*, Chapter 32. Routledge. London.
- Zhang, L., Wu, J. & Liu, H., 2018. Turning green into gold: A review on the economics of green buildings. *Journal of Cleaner Production*, 172, pp.2234-2245.