

VERDUURZAMINGSMONITOR BRAINBAY

INZICHT IN WERKELIJKE DUURZAME STATUS WONINGEN

Veel koopwoningen zijn duurzamer dan het energielabel aangeeft, zo bleek vorig jaar uit onderzoek van Brainbay.

De producent van intelligente data-systemen voor de vastgoedmarkt heeft de Verduurzamingsmonitor ontwikkeld.

Op basis van een AI-model geeft deze monitor nauwkeurig en actueel inzicht in de werkelijke duurzame status van woningen en het verloop van de woningverduurzaming in Nederland.

Dat is waardevolle informatie voor hypotheekverstrekkers, beleidsmakers, makelaars en hypotheekadviseurs.



David Mintjes van Brainbay. (foto Brainbay)

Brainbay analyseert maandelijks de vele duizenden energielabelopnames. De labels worden sinds 2021 volgens de zogeheten NTA8800-methode vastgesteld. Dit is een betrouwbare en nauwkeurige methode om de energieprestaties van een gebouw te berekenen. Dankzij een rijk gevulde woningdatabase is Brainbay in staat om met behulp van AI allerlei voorspellende waarden te extrapoleren naar de gehele woningvoorraad. "Ons model van de Verduurzamingsmonitor werkt op basis van honderden kenmerken van woningen (woningtype, bouwjaar, locatie) en huishoudens (zoals inkomen en leeftijd) per woningtype die in onze database zijn opgenomen. Vanuit deze data voorspelt het model via AI de actuele EP2-waarde

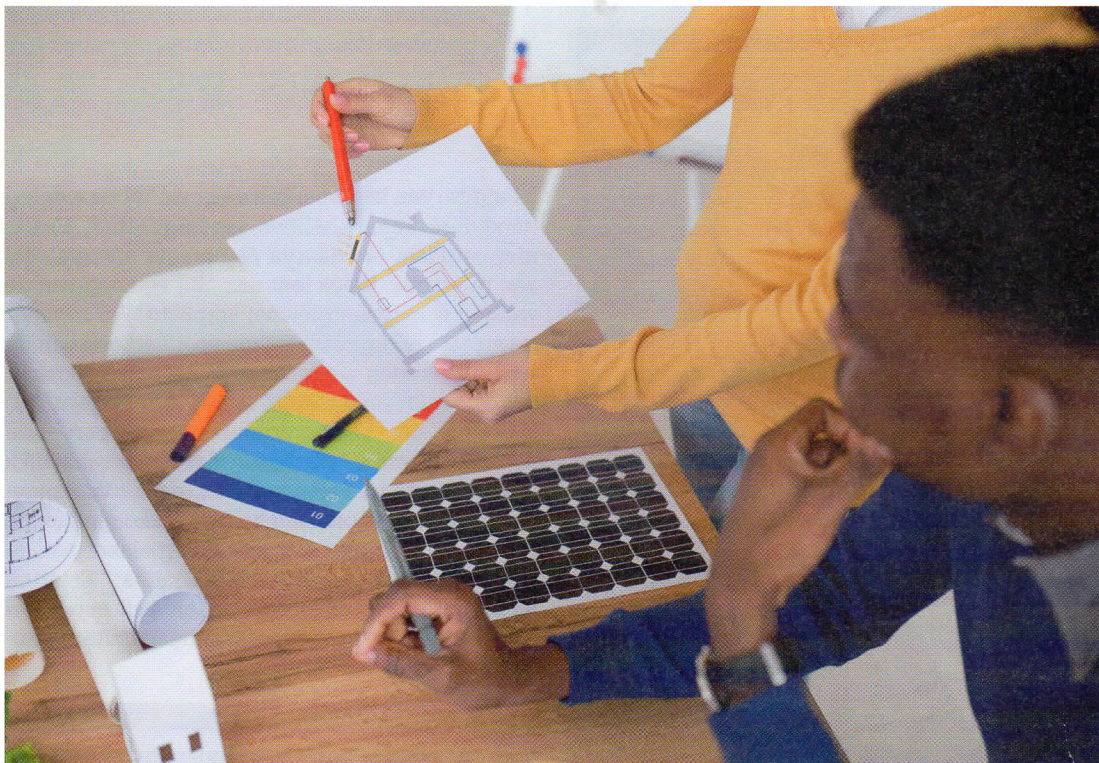
'Er zitten haken en ogen aan de actualiteit van een energielabel'

David Mintjes, Brainbay

van alle koopwoningen met én zonder NTA 8800-label", vertellen innovatiemanager David Mintjes en senior onderzoeker Rogier Weck van Brainbay.

DIVERSE METHODES

De koopwoningvoorraad kent momenteel energielabels die op diverse manieren tot stand zijn gekomen. Volgens de stand van augustus 2024



Hoe groener het label, hoe hoger de waarde van de woning. (foto Freepik)

(bron: Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO), red.) heeft 33% van de koopwoningen een zogenaamd vereenvoudigd energielabel (afgifte tussen 2015 en 2020). Een woordvoerder van het ministerie concludeert dat die labels minder nauwkeurig zijn, omdat ze op basis van een online check en tien meetpunten zijn vastgesteld. Ongeveer 32% van de woningen beschikt over een label dat is bepaald door een gecertificeerde energieadviseur volgens de Energie-Index. Volgens het ministerie leidden deze labelopnames met 150 kenmerken tot nauwkeurige uitkomsten. Ze mochten tot 2021 worden gebruikt voor het Woningwaarderingstelsel. Daarna werd de NTA 8800-methode ingevoerd, die tot op heden wordt gehanteerd. Het restant, 35%, beschikt over dit modernste energielabel.

Iets meer dan een derde van het totale aantal koopwoningen is dus nog gelabeld met een energieprestatie die minder nauwkeurig is vastgesteld. Brainbay becijferde vorig jaar in het onderzoek 'Actuele kijk op de duurzaamheid van koopwoningen' dat 53% van de koopwoningen een vereenvoudigd energielabel droeg en slechts 8% het NTA 8800-label. Laatstgenoemd percentage is in een jaar tijd dus wel snel gestegen: van 8 naar 35%, zo bevestigt het ministerie van VRO. Bij het restant, 39%, zou het volgens Brainbay gaan om een op afstand beoordeeld label. Volgens het ministerie van VRO was voor invoering van de NTA 8800 32% van de labels beoordeeld volgens de Energie-Index,

waarbij wel een fysieke inspectie van de energieprestaties plaatsvond.

LABEL BIJ VERKOOP WONING

Dat niet alle koopwoningen over een energielabel beschikken waarvoor een gecertificeerde adviseur een opname heeft gedaan, is vrij logisch. Immers: een nieuw energielabel wordt vaak alleen aangevraagd bij de verkoop van een woning. Bovendien is een label tien jaar geldig. Tussen 2015 en 2020 mochten woningeigenaren zelf een online formulier invullen met enkele woningkenmerken. Aan de hand van die gegevens werd een label ver-

>>>

WONINGEN MET GROENSTE ENERGIELABEL ZIJN MEESTE WAARD

Brainbay analyseert elk kwartaal de invloed van energielabels op de waarde van woningen. In samenwerking met NVM is onderzoek gedaan naar het effect van energielabels op de woningmarkt. De brancheorganisatie voor makelaars lanceerde de uitkomsten tijdens de presentatie van de marktcijfers over het eerste kwartaal van dit jaar. De gemiddelde Nederlandse woning is met label A maar liefst €69.000 meer waard dan met label G. Het waardeverschil tussen de verschillende labels is de afgelopen twee jaar steeds groter geworden.



Rogier Weck van Brainbay. (foto Brainbay)

'De Nederlandse woningvoorraad is de afgelopen twee jaar flink vergroend'

Rogier Weck, Brainbay

strekt. Rogier Weck van Brainbay: "We beweren niet dat deze categorie labels van geen kant klopt, maar er was geen sprake van een nauwkeurige, fysieke meting door een expert. Het risico op een foutmarge is dus hoog."

Mintjes en Weck benadrukken dat ze niet de kwaliteit van de vereenvoudigde energielabels ter discussie willen stellen of zelfs ondermijnen. "Nee, absoluut niet. Maar we kunnen wel vaststellen dat veel van die vereenvoudigde energielabels onnauwkeurig zijn in vergelijking met de huidige NTA 8800-labels."

SNEL VEROUDERD

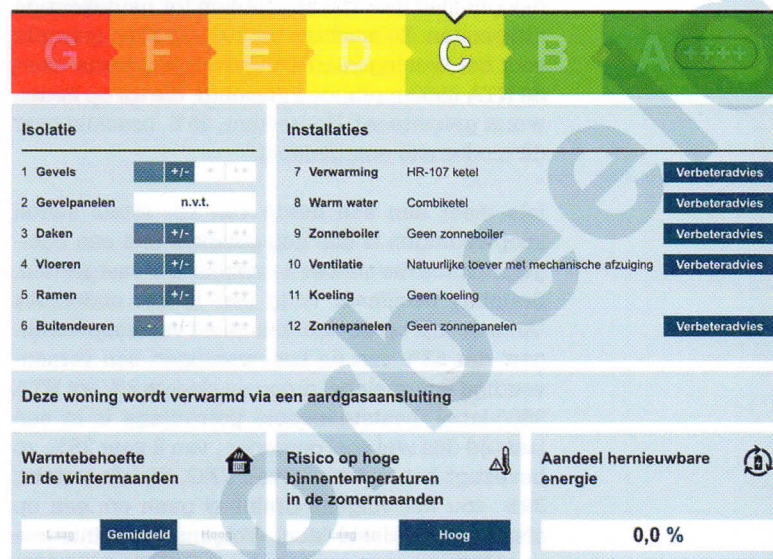
Naast de onnauwkeurigheid is er nog een tweede reden waarom energielabels kunnen afwijken van de werkelijke duurzame status van een woning. Een energielabel is namelijk een momentopname;

na afgifte van het label kan de bewoner de woning (meerdere keren) hebben verduurzaamd. Het is niet verplicht om daarna een nieuw energielabel aan te vragen. Weck legt uit: "Bij verkoop van de woning is een energielabel verplicht. We zien dat de meeste energielabels vlak voor verkoop van de woning worden aangevraagd. En dat is logisch: een groener energielabel levert een hogere verkoopprijs op. Vaak verduurzamen kopers hun nieuwe woning, waardoor het oorspronkelijke label bij verkoop snel verouderd raakt." Voor eigenaren die verduurzamen zonder verkoopplannen, loont het vaak niet om een energielabel aan te vragen. Kortom, zo concludeert Mintjes: "Er zitten haken en ogen aan de actualiteit van een energielabel. Met onze Verduurzamingsmonitor springen wij daarop in."

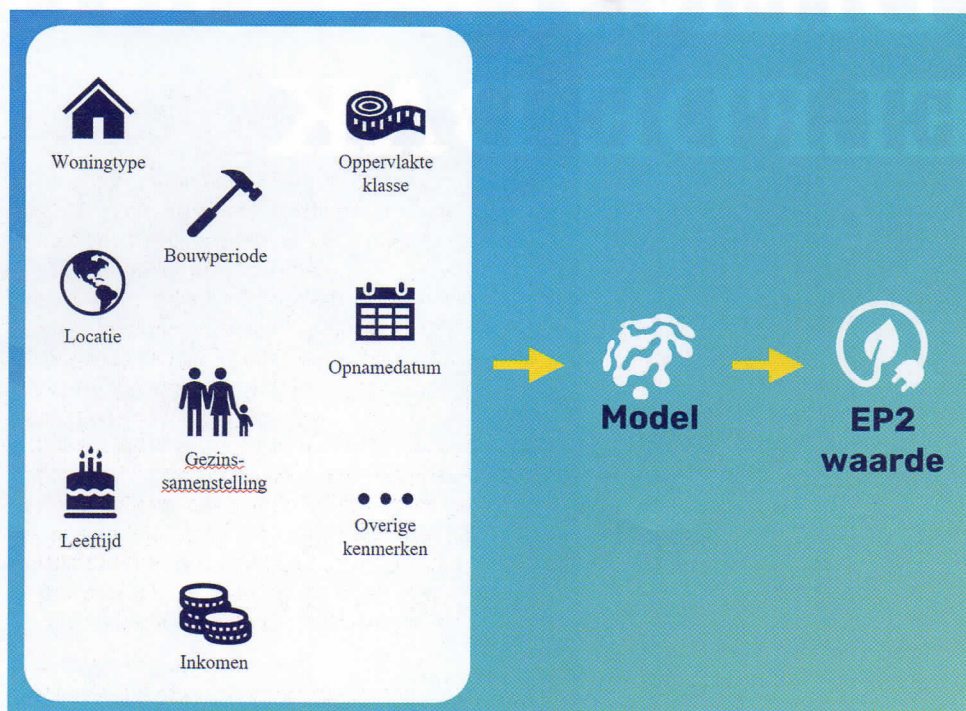
GERICHT BELEID VOEREN

Voor gemeenten, banken en andere hypotheekverstrekkers, maar ook voor makelaars en hypotheekadviseurs, is een actuele stand van zaken van de duurzame status van woningen waardevol. Want met die data kunnen deze partijen gericht beleid voeren en acties ondernemen. Mintjes legt uit: "We hebben in 2022 onderzoek gedaan naar de

Deze woning heeft energielabel C



Nederlandse woningen dragen gemiddeld label C.



De EP2-waarde wordt aan de hand van vele kenmerken vastgesteld. (foto Brainbay)

meerwaarde van het energielabel. Hoe groener het label, hoe meer de woning in waarde stijgt. Omdat we nu weten dat veel woningen duurzamer zijn dan het energielabel aangeeft, kunnen we heel nauwkeurig de waardeontwikkeling van de totale Nederlandse koopwoningvoorraad in kaart brengen.

Bovendien geeft het model inzicht in de stand van de zaken van de woningverduurzaming in Nederland; wat is de actuele status, hoe snel gaat de verduurzaming, maar ook de verschillen tussen gemeenten, per type vastgoed of per type huishouden. Dat is belangrijke informatie voor bijvoorbeeld gemeenten, want die kunnen heel gericht subsidies verstrekken. Ook helpt deze data banken en hypotheekverstrekkers om hypotheekportefeuilles te vergroenen, door gericht de juiste klanten te benaderen."

WONINGVOORRAAD VERGROEND

De Verduurzamingsmonitor toont aan dat Nederlandse koopwoningen gemiddeld energielabel C hebben en richting label B gaan, terwijl de geregistreerde energielabels dichterbij label D liggen. "Op basis van ons onderzoek en de Verduurzamingsmonitor mogen we gerust de conclusie trekken dat de Nederlandse woningvoorraad de afgelopen twee jaar flink is vergroend", concludeert Weck.

Toch blijft er werk te doen: gemiddeld label C betekent dat veel koopwoningen nog geen groen label hebben. Het onderzoek geeft handvatten voor beleidsmaatregelen, zoals het bevorderen

van doorstroming onder ouderen. "Dit zorgt niet alleen voor een verhuisketen, maar bevordert ook verduurzaming. Ouderen bezitten namelijk minder duurzame woningen, terwijl nieuwe bewoners geneigd zijn te gaan verduurzamen", legt Weck uit. "Elke regio heeft unieke uitdagingen door verschillen in woningvoorraad en bewoners," vult Mintjes aan. "Voor gemeenten is het cruciaal om de regionale situatie te begrijpen en beleid hierop af te stemmen." ■

MINISTERIE: ENERGIELABEL IS EEN MOMENTOPNAME

Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening erkent dat het energielabel een momentopname is van de duurzame staat van een woning. Volgens woordvoerder Matthijs Keuning is er voor woningeigenaren wel een financiële prikkel om bij verkoop van de woning voor een actueel energielabel te zorgen als er in de tussentijd verduurzamingsmaatregelen zijn genomen. "Betere energielabels leiden namelijk tot een hogere verkoopprijs."

In maart van dit jaar maakte de toenmalige minister Hugo de Jonge bekend dat er een publieke toezichthouder komt die controleert of alle betrokken partijen zich bij de labeluitgifte houden aan de regels. Bij acht procent van de labelopnames via de NTA8800-methode werden kritieke afwijkingen geconstateerd. Woningen werden als energiezuiniger aangeduid dan ze in werkelijkheid zijn.