

Verduurzaming woningmarkt: hoe staan we ervoor?

Woningen met betere energielabels steeds meer in trek

Datum

30 november 2022



Inhoudsopgave

1	Belangrijkste conclusies	3
2	Woningvoorraad: kleine investeerders hebben relatief veel label G-woningen.....	4
2.1	Kleine investeerders bezitten relatief veel woningen met slechtste energielabel	4
2.2	Woningcorporaties bezitten relatief duurzame woningen.....	4
2.3	Den Haag heeft van de G4 het grootste aandeel woningen met een slecht energielabel.....	5
3	Steeds minder woningen met een slecht energielabel verkocht	6
3.1	Steden in de Randstad hebben de grootste afname in verkochte woningen met een slecht label	6
3.2	Duurzame oudere woningen in toenemende mate verkocht.....	6
3.3	Doorstromers kopen iets vaker een duurzame woning dan koopstarters	7
4	Prijsstijgingen woningen met slechte labels recent sterk afgenomen	8
4.1	In Amsterdam en Den Haag verschil in prijsstijging tussen slechte en goede labels het grootst	8
4.2	Duurzame woningen van voor 1960 stijgen meer in prijs dan minder duurzame woningen	9
4.3	Bij grote woningen verschil in prijsstijging duurzame en minder duurzame woningen het grootst	9
5	Eigenaar-bewoners vinden duurzaamheid belangrijk	11
5.1	Bereidheid om energiebesparende maatregelen uit te voeren is groot.....	11
5.2	Jongere generatie is vaker bereid om te verduurzamen	11
5.3	Verduurzamen is een geldkwestie: woningwaarde en inkomen spelen een rol bij bereidheid	12
5.4	Motieven om wel en niet te investeren.....	12
5.5	Verduurzaming: hoge energielasten voeden urgentie; betaalbaarheid grote belemmering	12
6	Meer informatie	13

1 Belangrijkste conclusies

De prijzen van woningen met betere energielabels stijgen sneller dan die van minder duurzame woningen. Bovendien worden huizen met betere labels meer verkocht. Maar welke eigenaren bezitten de meest duurzame woningen en hoe ontwikkelt de woningprijs zich precies per energielabel? Het Kadaster deed onderzoek.

Belangrijkste conclusies:

- Van alle woningen in Nederland met een energielabel heeft bijna 27% label D of slechter. Woningen met de slechtste 2 labels F en G zijn vooral van eigenaar-bewoners (56%) en kleine investeerders (bijna 17%). Woningcorporaties bezitten juist relatief veel duurzame woningen (energielabel A, B of C): 43% tegenover 33% van de woningen met label D of slechter.
- Den Haag heeft van de 4 grootste steden (G4) het grootste aandeel woningen met een slecht energielabel (D of slechter), bijna 38%. Dat is ruim boven het landelijk gemiddelde van 27%.
- Woningen met energielabel D of slechter worden vanaf 2015 in heel Nederland steeds minder verkocht, vooral in de steden in de Randstad.
- In de categorie woningen van voor 1940 werden recent flink meer duurzame woningen verkocht (label C of beter) dan minder duurzame woningen. In het 3^e kwartaal van 2020 had ruim 15% van de verkochte woningen van voor 1940 energielabel C of beter, in 2022 was dat ruim 29%.
- Vergelijken met een jaar eerder, stegen in het 3^e kwartaal van 2022 de prijzen van woningen met energielabel D of slechter veel minder snel dan die van woningen met label A, B of C. Woningen met bijvoorbeeld een G-label stegen gemiddeld nog geen 4%, terwijl de prijs van een woning met A-, B- of C-label toenam met meer dan 10%.
- In vergelijking met de andere G4-steden en de rest van Nederland is het verschil in prijsontwikkeling tussen duurzame en minder duurzame woningen het grootst in Amsterdam en Den Haag.
- Tussen het 3^e kwartaal van 2021 en het 3^e kwartaal van 2022 stegen de prijzen van oudere woningen van voor 1960 met een goed energielabel sterker dan die van woningen met een slechter energielabel.
- Een groot deel van de eigenaar-bewoners wil investeren in energiebesparende maatregelen. Hoe slechter het energielabel, hoe hoger de wil om te investeren: 64% met een A-labelwoning en 72% met een G-labelwoning wil investeren.
- De bereidheid om te investeren neemt af met de jaren. Van de eigenaren tot 45 jaar is 75% bereid om te investeren. Van alle 55- tot 64-jarigen is dat minder dan 60% en slechts 27% van de eigenaren ouder dan 75 jaar wil energiebesparende maatregelen nemen.

2 Woningvoorraad: kleine investeerders hebben relatief veel label G-woningen

Ruim 57% van de woningen uit de woningvoorraad van het Kadaster heeft een geregistreerd energielabel. Omdat het pas sinds 2015 verplicht werd om bij verkoop van een woning het energielabel te registreren, heeft een aanzienlijk deel van de woningvoorraad nog geen label. Van de registreerde labels is meer dan 30% A (inclusief A+, A++, A+++, A++++ en A+++++). Ongeveer 4% van de woningen heeft een energielabel G. In totaal heeft bijna 27% een relatief slecht D-, E-, F- of G-label.

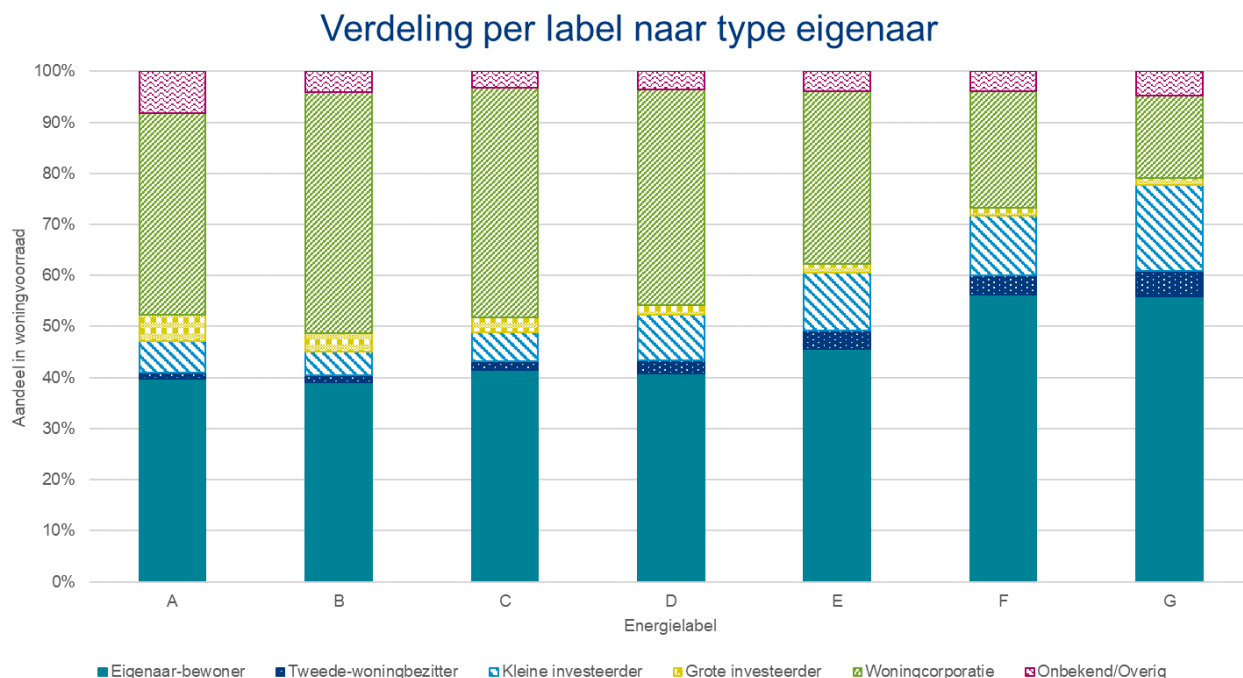
Voor de leesbaarheid hanteren we in het vervolg van de onderzoekspublicatie de volgende labelsegmentering:

- **Duurzame woningen of woningen met een goed energielabel:** woningen met energielabel A, B of C;
- **Minder duurzame woningen of woningen met een slecht energielabel:** woningen met energielabel D, E, F of G.

2.1 Kleine investeerders bezitten relatief veel woningen met slechtste energielabel

Voor al eigenaar-bewoners en kleine investeerders bezitten woningen met een slecht energielabel, zo toont ook figuur 1. Waar eigenaar-bewoners 56% van de woningen met een F- of G-label bezitten, hebben zij nog geen 40% van de woningen met energielabel A of B in eigendom. Kleine investeerders bezitten bijna 17% van de woningen met een G-label en slechts iets meer dan 6% van de woningen met energielabel A. Ook tweede woningen zijn relatief vaak minder duurzaam: het aandeel van tweede woningen, voor een deel in bezit van investeerders, is ruim 1% voor woningen met energielabel A en 5% voor woningen met een label G.

Figuur 1: Eigenaar-bewoners en kleine investeerders oververtegenwoordigd in voorraad slechte energielabels



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 1](#)

Bron: RVO en Kadaster

2.2 Woningcorporaties bezitten relatief duurzame woningen

Aan de andere kant zien we dat woningcorporaties relatief veel duurzame woningen in bezit hebben: ongeveer 43%. Woningcorporaties hebben daarentegen 33% van de woningen met een slecht energielabel in bezit. Van de

F- en G-label woningen is hun aandeel zelfs slechts respectievelijk 23% en 16%. Aangezien woningcorporaties en particuliere verhuurders vanaf 2030 geen woningen meer mogen verhuren met energielabel E, F of G ligt hier voor de sector nog steeds een uitdaging.

2.3 Den Haag heeft van de G4 het grootste aandeel woningen met een slecht energielabel

Ten opzichte van de verschillen naar type eigenaar zijn de regionale verschillen kleiner. Toch zien we dat van de G4-steden, Den Haag met bijna 38% het grootste aandeel woningen heeft met een slecht energielabel. Dat is aanzienlijk meer dan het landelijke gemiddelde van nog geen 27%. Amsterdam en Rotterdam hebben 30% minder duurzame woningen, Utrecht zit op het landelijk gemiddelde.

Van de G40, de 40 grootste gemeenten na de G4, hebben vooral gemeenten met een relatief grote historische stadskern, zoals Delft, Haarlem, Leiden, Maastricht en Schiedam bovengemiddeld hoge aandelen slechte energielabels. Nieuwe kernen, met name Almere en Lelystad, en gemeenten met relatief grote delen jonge bebouwing, zoals Assen, Ede, Haarlemmermeer, Helmond en Hoorn, hebben juist hoge aandelen duurzame woningen.

In het landelijk gebied, buiten de G4 en G40, staan met name in de provincie Groningen en in mindere mate in de provincies Limburg en Zeeland de meeste woningen met een slecht energielabel. In de provincie Noord-Brabant staan in het landelijk gebied juist bovengemiddeld veel woningen met een goed energielabel.

3 Steeds minder woningen met een slecht energielabel verkocht

In 2015 werd het verplicht om bij verkoop van een woning het energielabel te registreren. Tussen toen en nu nam het aandeel verkochte woningen met energielabel A toe, van ruim 14% in het 1^e kwartaal van 2015 tot ruim 24% in het 3^e kwartaal van 2022. Tegelijkertijd is het aandeel verkochte woningen met een slecht energielabel afgenomen van ruim 43% in het 1^e kwartaal van 2015 tot ruim 33% in het 3^e kwartaal van 2022. In absolute zin liep het aantal verkochte woningen met een slecht energielabel vanaf het 2^e kwartaal van 2021 geleidelijk terug. Het aantal verkochte woningen met energielabel A is over die periode redelijk constant.

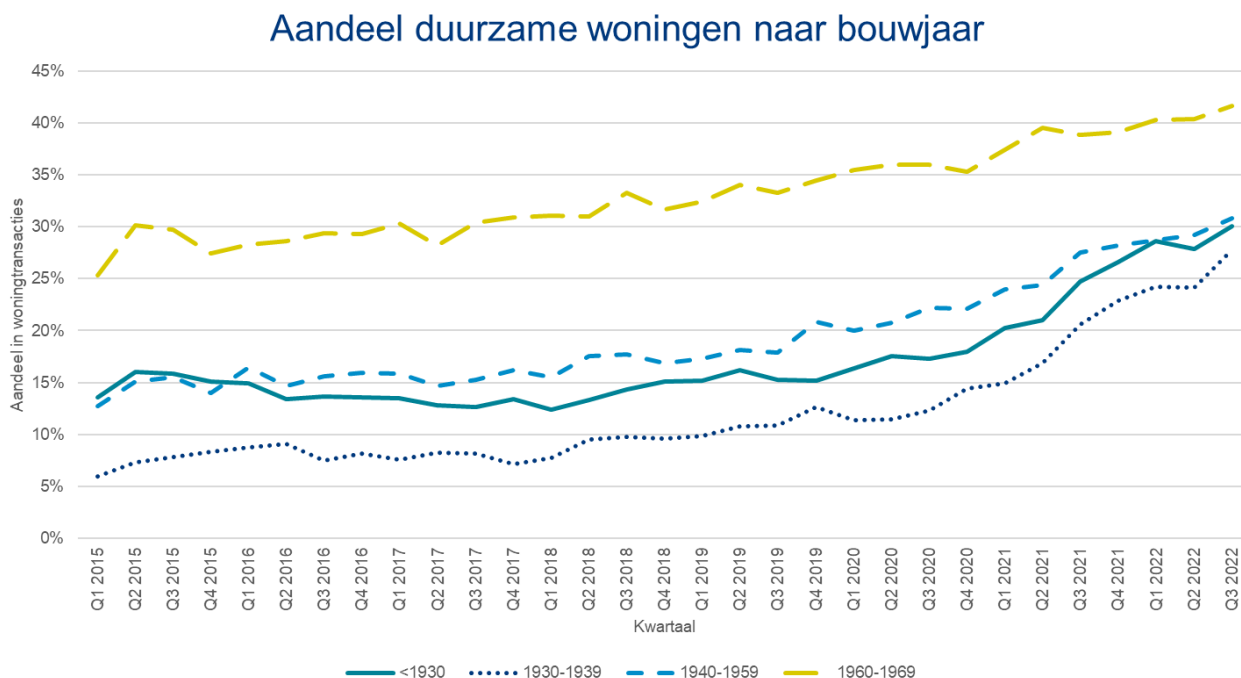
3.1 Steden in de Randstad hebben de grootste afname in verkochte woningen met een slecht label

In de Randstadprovincies Noord-Holland, Utrecht en Zuid-Holland nam het aandeel verkochte woningen met een slecht energielabel het sterkst af. Dat is met name in de grotere steden het geval. Tussen het 3^e kwartaal van 2015 en het 3^e kwartaal van 2022 was de afname van het aandeel verkochte woningen met een slecht energielabel het sterkst in de volgende G4- en G40-gemeenten: Arnhem, Den Haag, Gouda, Haarlem, Hilversum, Leiden en Nijmegen. In het landelijk gebied werden er ook relatief minder woningen met een slecht energielabel verkocht, maar die afname is kleiner dan in de steden.

3.2 Duurzame oudere woningen in toenemende mate verkocht

Recent werden onder woningen met een bouwjaar voor 1940 steeds meer duurzame woningen verkocht, zoals figuur 2 laat zien. Het aandeel verkochte woningen van voor 1940 met een goed energielabel nam toe van een kleine 13% in het 3^e kwartaal van 2015 tot ruim 29% in het 3^e kwartaal van 2022. Deze toename is vooral de laatste 2 jaar tot stand gekomen (van ruim 15 naar ruim 29%).

Figuur 2: Recent worden duurzame woningen met een vroeg bouwjaar relatief veel verkocht



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 2](#)

Bron: RVO en Kadaster

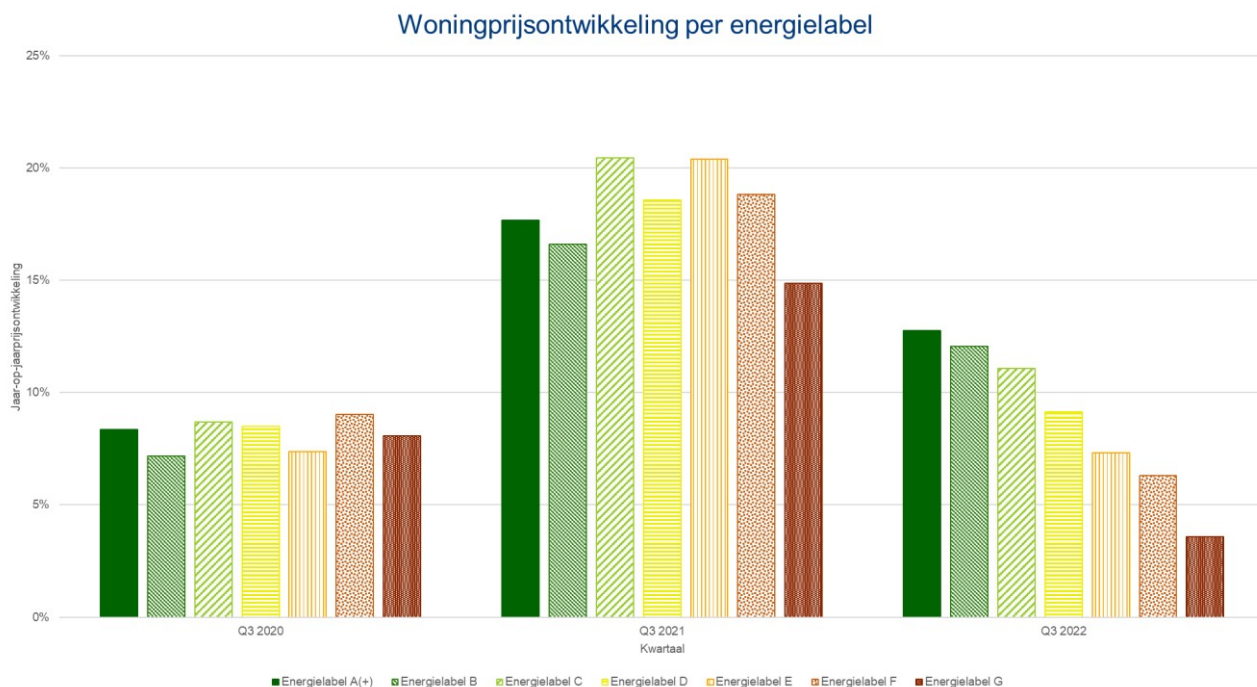
3.3 Doorstromers kopen iets vaker een duurzame woning dan koopstarters

Al sinds 2015 kopen doorstromers vaker een duurzame woning dan koopstarters. Het verschil is wel gering. In het 3^e kwartaal van 2015 ging het bij ongeveer 61% van de doorstromertransacties om een duurzame woning. Voor koopstarters was dat in bijna 58% van de transacties het geval. In het 3^e kwartaal van 2022 nam dat toe naar respectievelijk bijna 69% en bijna 63%. Het verschil is daarmee iets groter geworden.

4 Prijsstijgingen woningen met slechte labels recent sterk afgenomen

De woningprijzen in Nederland stegen in het 3e kwartaal van 2022 over het algemeen aanzienlijk minder hard dan een jaar geleden, maar wat valt op als we kijken naar de prijsontwikkeling per energielabelklasse? Figuur 3 laat zien dat label G-woningen in het 3e kwartaal van 2022 veruit het minst in prijs zijn gestegen. Label A-woningen het meest. De jaar-op-jaar prijsstijging van duurzame woningen lag in het 3e kwartaal nog ruim boven de 10%, terwijl woningen met energielabel G met minder dan 4% in prijs toenamen. E- en F-labelwoningen stegen met respectievelijk ruim 7% en ruim 6%.

Figuur 3: De prijsstijging in het 3e kwartaal is het kleinst voor woningen met energielabel G



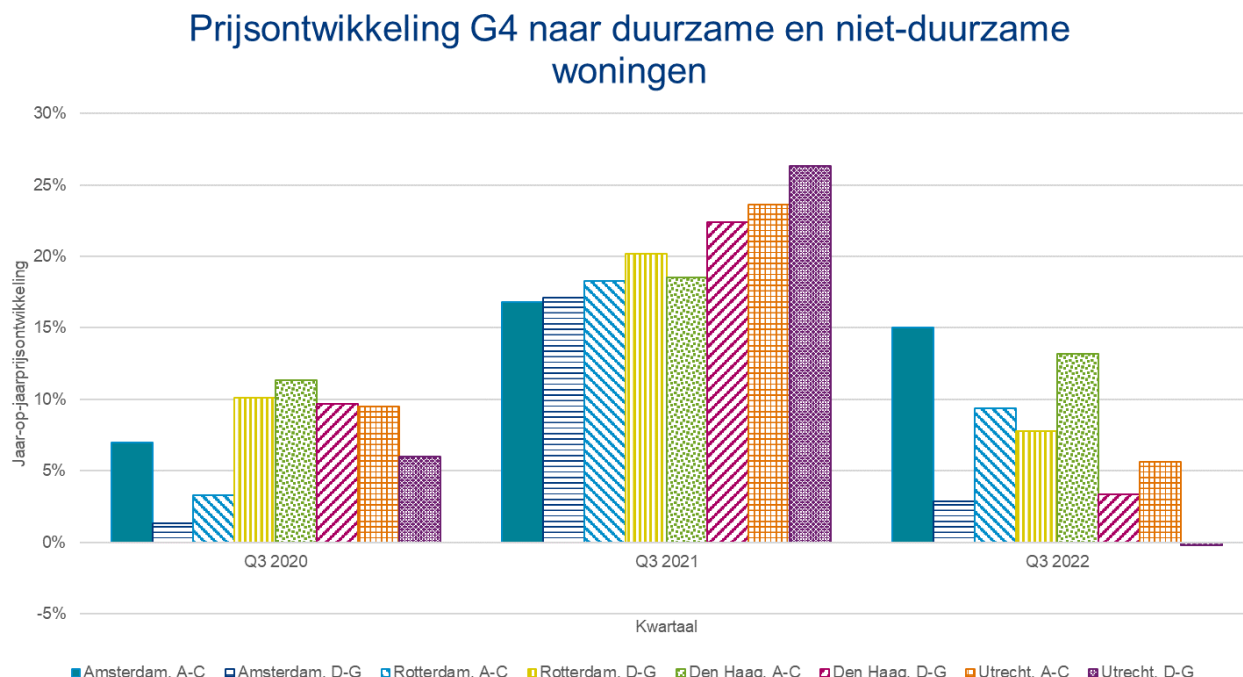
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 3](#)

Bron: RVO en Kadaster

4.1 In Amsterdam en Den Haag verschil in prijsstijging tussen slechte en goede labels het grootst

Binnen de G4 was het verschil in prijsstijging tussen goede en slechte energielabels in het 3e kwartaal van 2022 het grootst in Amsterdam en Den Haag, zo toont figuur 4. In Amsterdam namen de prijzen voor woningen met een goed energielabel met gemiddeld 15% toe. Prijzen van woningen met een slecht label namen gemiddeld met minder dan 3% toe. In Den Haag namen woningen met een goed label met gemiddeld ruim 13% toe. Prijzen van woningen met slechte labels stegen daar met iets meer dan 3%. Ook in Utrecht en Rotterdam was de gemiddelde prijsstijging van minder duurzame woningen lager dan de prijsstijging van duurzame woningen. Maar die verschillen waren wel aanzienlijk kleiner. Datzelfde geldt voor de G40 en het landelijk gebied.

Figuur 4: Verschil in prijsstijging tussen goede en slechte labels het grootst in Amsterdam en Den Haag



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 4](#)

Bron: RVO en Kadaster

4.2 Duurzame woningen van voor 1960 stijgen meer in prijs dan minder duurzame woningen

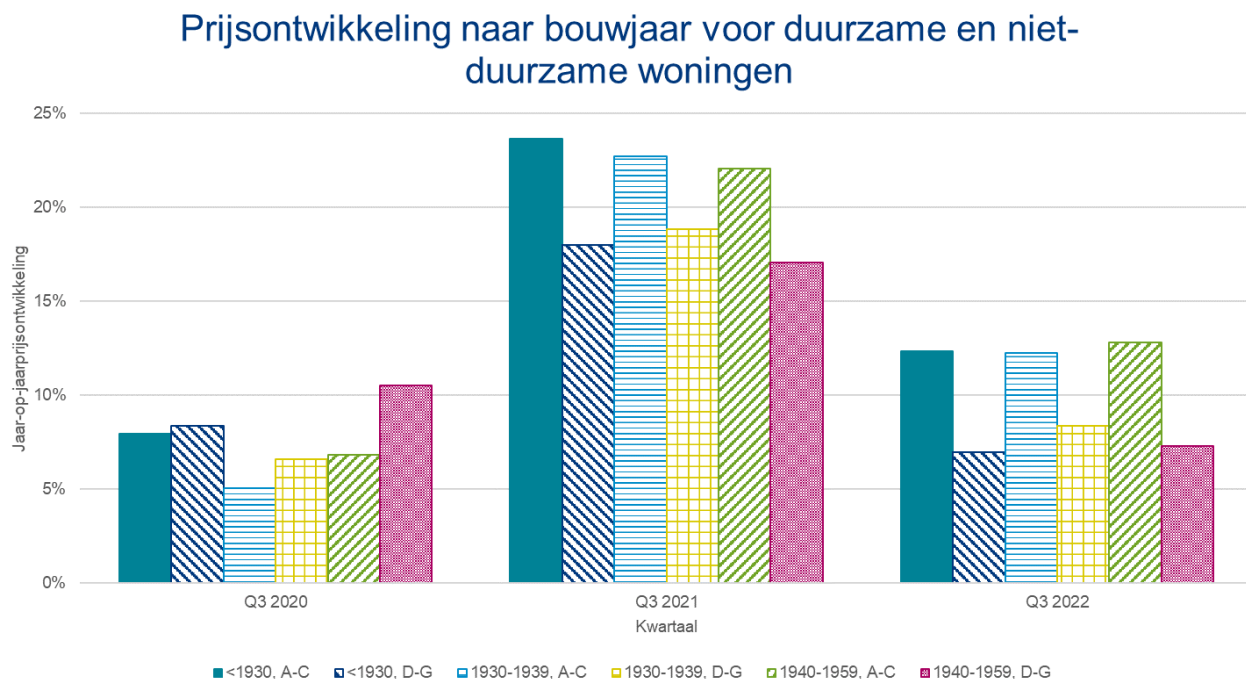
Zowel in het 3^e kwartaal van 2021 als in het 3^e kwartaal van 2022 stegen woningen van voor 1960 met een goed energielabel sterker in prijs dan woningen uit dezelfde periode met een slecht energielabel, zo is ook te zien in figuur 5. In het 3^e kwartaal van 2020 was dat voor alle bouwjaarklassen nog andersom. Dat wekt sterk de suggestie dat het verduurzamen van oude woningen (waardoor het energielabel verbetert) recent zorgt voor een hogere verkoopprijs.

Tegelijkertijd is het ook zo dat, ongeacht het energielabel, woningen met een bouwjaar vanaf 1990 in het 3^e kwartaal van 2022 gemiddeld sterker in prijs stegen dan woningen van voor 1990. Woningen gebouwd na 2010 zijn in het 3^e kwartaal van 2022 met gemiddeld ruim 16% jaar-op-jaar het sterkst in prijs gestegen. Een jaar eerder, in het 3^e kwartaal van 2021, namen de prijzen van woningen van voor 1940 met bijna 21% juist het sterkst toe.

4.3 Bij grote woningen verschil in prijsstijging duurzame en minder duurzame woningen het grootst

Voor alle woninggrootten is de prijsontwikkeling van duurzame woningen positiever dan die voor minder duurzame woningen, aldus figuur 6. Het valt wel op dat het verschil voor de grootste woningen (minstens 150 m² woonoppervlakte) het grootst is en voor de kleinste woningen tot 80 m² woonoppervlakte het kleinst. Belangrijkste oorzaak daarvan is dat de gemiddelde prijsstijging van duurzame kleine woningen lager is dan die van duurzame grotere woningen. Ook is de gemiddelde prijsstijging van niet-duurzame grote woningen kleiner dan die van niet-duurzame kleinere woningen. Omdat doorgaans het energieverbruik en dus de energielasten voor grote woningen hoger zijn, is het logisch dat er bij die woningen de grootste verschillen in prijsontwikkeling ontstaan als de energietarieven toenemen.

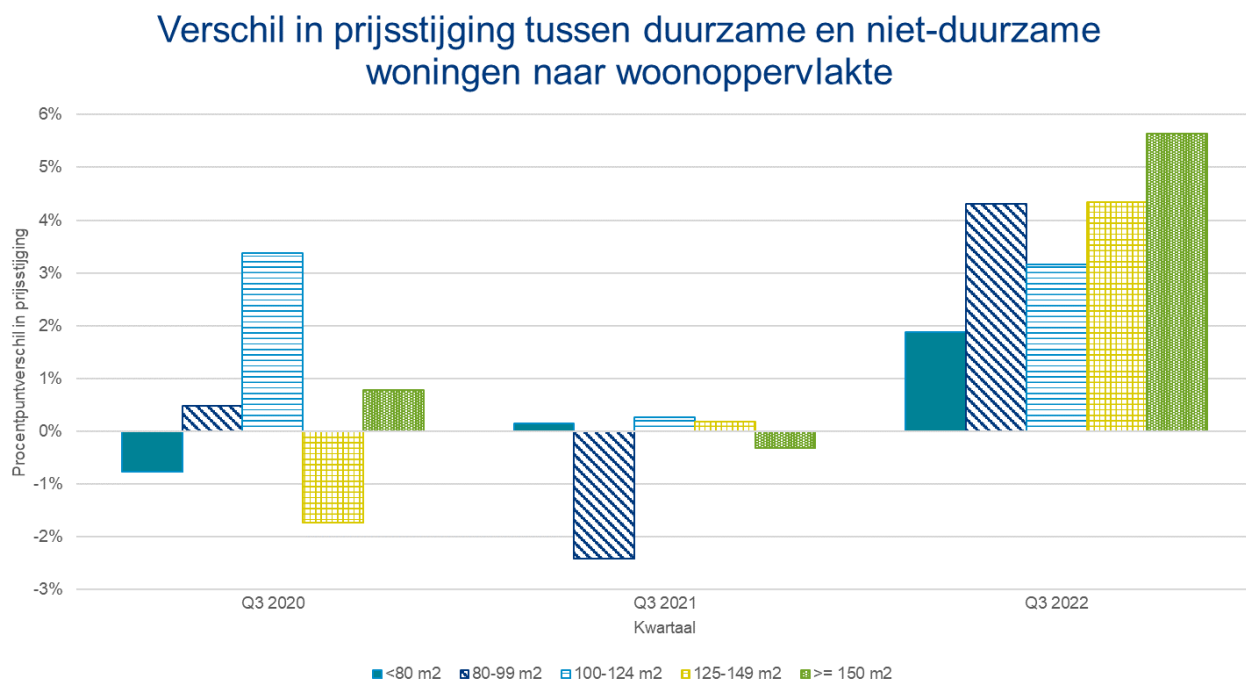
Figuur 5: Oude woningen met een goed energielabel stijgen relatief meer in prijs



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 5](#)

Bron: RVO en Kadaster

Figuur 6: Het verschil in prijsontwikkeling tussen duurzame en minder duurzame woningen is vooral groot voor grotere woningen



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 6](#)

Bron: RVO en Kadaster

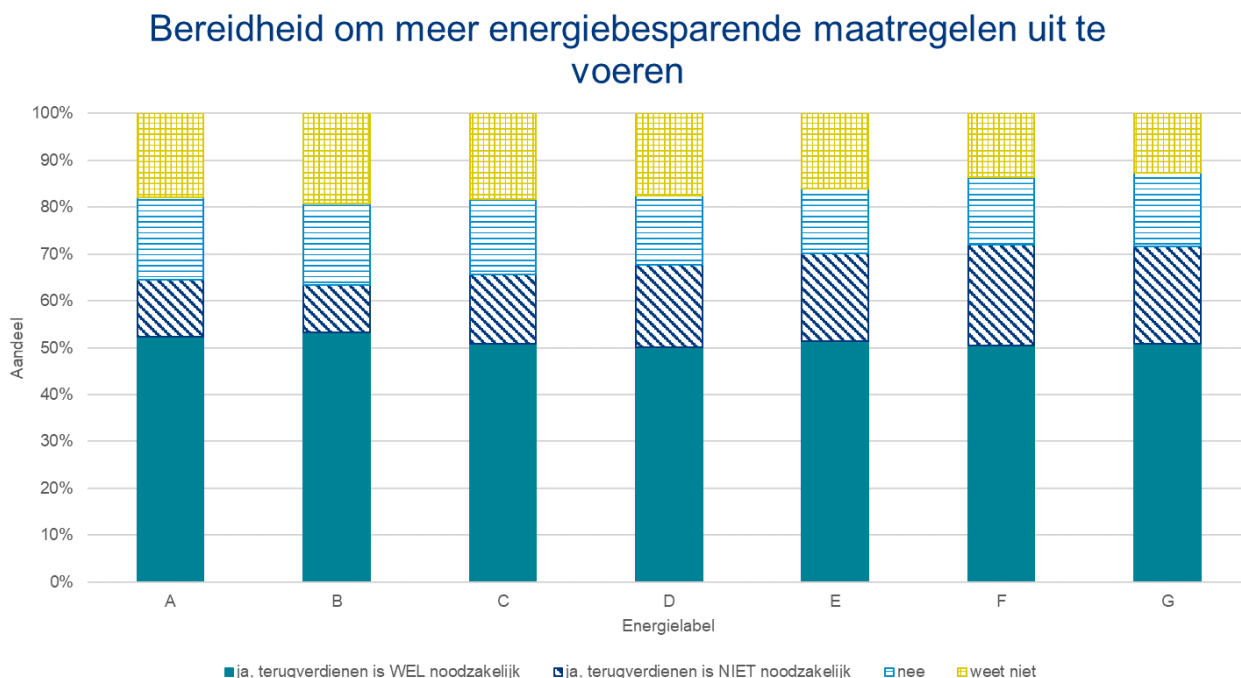
5 Eigenaar-bewoners vinden duurzaamheid belangrijk

In de vorige hoofdstukken brachten we de stand van zaken van de verduurzaming van de woningmarkt in beeld. Maar in hoeverre zijn eigenaar-bewoners bereid om ook daadwerkelijk te investeren? [Het Woononderzoek Nederland \(WoON\)](#) geeft onder meer inzicht in de bereidheid van eigenaar-bewoners om energiebesparende maatregelen te nemen. Alhoewel de bevindingen uit het WoON dateren van voor de energiecrisis geeft het toch een beeld van hoe eigenaar-bewoners aankijken tegen het verduurzamen van hun woning en in hoeverre die aansluiten bij de analyseresultaten van de data uit de Kadasterregistratie. Daarmee zijn de inzichten uit het WoON een waardevolle aanvulling op de hiervoor gepresenteerde resultaten.

5.1 Bereidheid om energiebesparende maatregelen uit te voeren is groot

Het valt op dat de bereidheid om energiebesparende maatregelen te nemen licht toeneemt naarmate het energielabel slechter wordt, dat blijkt ook uit figuur 7. Bijna 72% van de eigenaren van woningen met energielabel G is bereid om te investeren, tegenover ruim 64% van de eigenaren van woningen met energielabel A. Daarbij valt op dat het voor label A-eigenaren belangrijker is dat de energiebesparende maatregel wordt terugverdiend. Bij eigenaren van woningen met een slecht energielabel leeft de noodzaak van terugverdienen iets minder sterk, maar ook onder die groep geeft de meerderheid van de eigenaar-bewoners het terugverdienen van de investering als voorwaarde aan.

Figuur 7: Bereidheid energiebesparende maatregelen is groter naarmate energielabel slechter is



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 7](#)

Bron: WoON2021-BZK, bewerking Kadaster

5.2 Jongere generatie is vaker bereid om te verduurzamen

Er bestaan aanzienlijk grotere verschillen naar leeftijd dan naar energielabel. Van de eigenaren jonger dan 45 jaar is 75% bereid om te investeren in energiebesparende maatregelen. Voor het merendeel geldt dat die bereidheid er alleen is als de investering wordt terugverdiend. Vanaf 55 jaar neemt de bereidheid om te investeren sterk af. Van

alle 55- tot en met 64-jarigen is nog geen 60% bereid tot investeren en van alle eigenaren vanaf 75 jaar is nog slechts 27% bereid tot het nemen van energiebesparende maatregelen. Ook voor de oudere leeftijdsgroepen is het kunnen terugverdienen van de investering een belangrijke voorwaarde. Over het algemeen zien we terug dat eigenaar-bewoners alleen investeren als de energiebesparende maatregelen zich ook terugverdienen.

5.3 Verduurzamen is een geldkwestie: woningwaarde en inkomen spelen een rol bij bereidheid

Cijfers uit het WoON-onderzoek tonen aan dat eigenaar-bewoners met een hoog inkomen en met een woning met een relatief hoge koopsom vaker bereid zijn om energiebesparende maatregelen uit te voeren. Bijna 70% van de eigenaren met een woning met een WOZ-waarde van € 500.000 of meer wil investeren in energiebesparing, tegenover nog geen 55% van de eigenaren met een woning met een WOZ-waarde van minder dan € 200.000. Wat betreft inkomen is het verschil nog groter: van de eigenaren met een huishoudinkomen vanaf 2 keer modaal is 71% bereid om te verduurzamen; beneden modaal is dat 37%. Dat wekt de suggestie dat de betaalcapaciteit van eigenaar-bewoners een belangrijke rol speelt bij de verduurzamingsbereidheid.

5.4 Motieven om wel en niet te investeren

De motieven van woningbezitters die wel investeerden in energiebesparende maatregelen verschillen per energielabel, ze staan in tabel 1. Over het algemeen geldt dat het toepassen van energiebesparende maatregelen als onderdeel van *toch al nodig onderhoud* de belangrijkste reden is. Alleen eigenaren van woningen die nu energielabel A hebben wijken af: hier is het motief *de investering wordt terugverdiend* het meest genoemd. Met name bij slechtere labels is ook het motief *de woning aangenamer maken* van belang.

Tabel 1: Gewicht belangrijkste redenen voor verduurzaming verschilt per energielabel

Redenen voor verduurzaming	A	B	C	D	E	F	G	Totaal
dit was toch al nodig vanwege onderhoud	22	36	37	33	33	35	37	33
investering wordt terugverdiend	44	32	26	22	22	18	19	29
om mijn woning aangenamer te maken	10	16	21	26	27	27	32	20
vanwege het milieu	17	9	10	11	9	12	6	11
dit was afgesproken in de vve	1	2	1	1	3	2	0	1
de woning is zo beter verkoopbaar	2	1	2	1	2	2	1	1
andere reden	4	4	4	5	4	4	4	4
Totaal	100	100	100	100	100	100	100	100

Bron: WoON2021-BZK, bewerking Kadaster

Energielabel (RVO peildatum 1-1-2021)

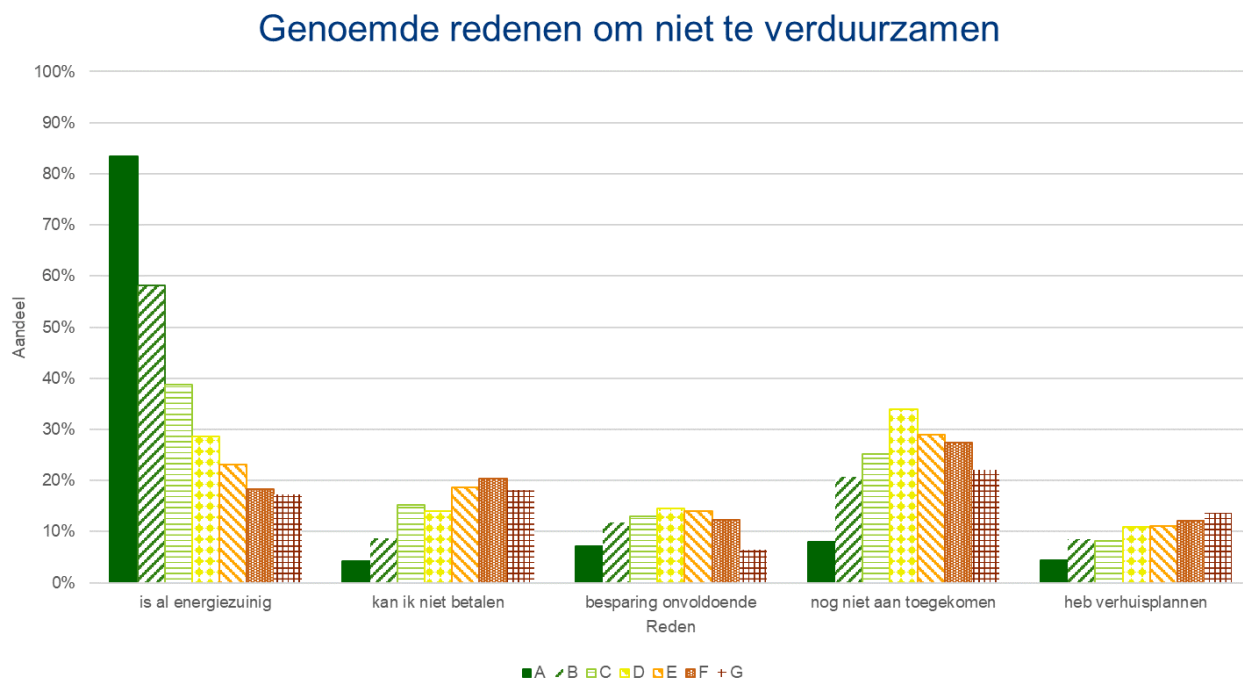
Redenen om niet te verduurzamen verschillen ook per energielabel, zoals figuur 8 laat zien. Bij goede labels scoort het argument *is al energiezuinig* logischerwijs zeer hoog. Bij slechtere labels komen redenen zoals *nog niet aan toegekomen* en *kan ik niet betalen* sterker naar voren. Die beide argumenten weerspiegelen respectievelijk de beperkte urgentie en het gebrek aan betaalcapaciteit onder een deel van de woningbezitters.

5.5 Verduurzaming: hoge energielasten voeden urgentie; betaalbaarheid grote belemmering

Het valt op dat ook voor de energiecrisis al een grote bereidheid was om te verduurzamen. Eigenaren van woningen met een slecht energielabel zijn iets vaker bereid om te investeren in energiebesparende maatregelen dan eigenaren van duurzame woningen. De impact van het label op de bereidheid is echter niet zo groot als bijvoorbeeld de leeftijd en de betaalcapaciteit van woningbezitters: ouderen en mensen met een relatief laag inkomen hebben een lagere bereidheid om te verduurzamen. Eigenaren van minder duurzame woningen noemen in lijn daarmee de betaalbaarheid en het gebrek aan urgentie als redenen dat er nog niet verduurzaamd is.

In het licht van de huidige hoge energielasten ligt het voor de hand dat de urgentie om te verduurzamen recent is toegenomen. Immers, het is aannemelijk dat de terugverdientijd van energiebesparende maatregelen nu korter is. De barrière van de betaalbaarheid bestaat echter nog steeds en is vermoedelijk alleen maar groter geworden door de gestegen hypotheekrente en de hoge inflatie.

Figuur 8: Redenen voor het niet nemen van energiebesparende maatregelen lopen uiteen



[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 8](#)

Bron: WoON2021-BZK, bewerking Kadaster

6 Meer informatie

- Dit onderzoek is geschreven door: Martin Tillema, Paul de Vries en Joost Zuidberg.
- Wilt u meer weten over dit onderzoek of de woningmarkt? Neem dan contact op met onze woningmarktextpert. Contactgegevens vindt u op de [pagina Paul de Vries, woningmarktextpert](#)
- Meer onderzoeken van het Kadaster over de energietransitie of de woningmarkt vindt u op de [pagina Onderzoeken](#)
- Wilt het Kadaster Kwartaalbericht woningmarkt per mail ontvangen? Schrijf u dan in via [het aanmeldformulier](#)