

Energieprestaties van woningen zonder label zijn verbeterd

Terwijl Nederland bezig is met de transitie om van het gas af te komen, ontbreekt in ons land inzicht in de huidige energiezuinigheid voor de helft van de woningen. Wat is de huidige stand van de duurzaamheid van de woningen zonder geldig energielabel?

IN HET KORT

- De huidige energieprestaties van koopwoningen zijn beduidend beter dan de voorlopige energielabels uit 2015.
- In vergelijking met 2015 lijken de energielabels gemiddeld met één label te zijn gestegen.
- De woningen met een slecht voorlopig energielabel tonen het vaakst een verbetering.

BRAM VENDEL

Voormalig woning-markteconoom bij ABN Amro

JEANNINE VAN REEKEN-VAN WEE

Econoom en data scientist bij ABN Amro

YANNICK HOGEWIND

Data scientist bij ABN Amro

GUUS VAN AAR

Data scientist bij ABN Amro

Nederland staat voor een flinke uitdaging wat betreft de verduurzaming van de woningvoorraad. Wij zijn bij wet gebonden om maatregelen te nemen om te voldoen aan de *Green Deal*, het stappenplan dat de Europese Unie heeft opgesteld om de CO₂-uitstoot tegen 2050 tot nul te reduceren (Europese Commissie, 2020). Bij de klimaatdoelen ligt er een grote opgave voor de gebouwde omgeving, die verantwoordelijk is voor dertien procent van de totale uitstoot (RVO, 2023). Daarvan komt zeventig procent op het conto van woningen (CBS, 2024).

Europese richtlijnen schrijven voor dat we door middel van energielabels zicht moeten hebben op de duurzaamheid van de gebouwde omgeving. Zonder inzicht is het immers lastig sturen. In navolging van de EPBD-richtlijn (*Energy Performance of Buildings Directive*) is in 2015 voor elke woning in Nederland een energielabel bepaald. Dit gebeurde conform de NEN 7120-methodiek. Het zogenaamde ‘voorlopige’ label werd op afstand bepaald en gaf een inschatting van de energieprestatie op dat moment. Door middel van het aanleveren van foto’s en gegevens over de duurzaamheid van de woning kon het label voor tien jaar geldig worden gemaakt.

Sinds januari 2021 zijn de EPDB-richtlijnen gewijzigd en de eisen voor het opmeten van het energielabel aangescherpt. Het nieuwste energielabel, NTA 8800, mag alleen door een erkend energieadviseur worden afgegeven na

inspectie van de woning. Het NTA 8800-label geeft daarvoor een veel nauwkeuriger inzicht in de energieprestaties. Het (voorlopige) energielabel bepaald via de oude methode (NEN 7120), voldoet niet aan de nieuwe EPBD-richtlijn.

Op basis van publieke data is onze inschatting dat op dit moment de helft van de koopwoningen een geldig label heeft en slechts één op de vijf het nieuwste label. Er is weinig reden voor woningeigenaren om een NTA 8800-label te laten registreren. Alleen bij noodzaak (woningverkoop is alleen mogelijk met een definitief energielabel), of als daar een financiële prikkel voor is (hypotheekrentekorting bij een A- of B-label), heeft een eigenaar belang bij het aanvragen van een nieuw label.

Het is de vraag of het voorlopige energielabel uit 2015 nog representatief is voor de energieprestaties van deze woningen. Het is namelijk best aannemelijk dat een gedeelte van de woningeigenaren de woning in de tussenliggende tijd heeft verduurzaamd. Maar wat het resultaat zou zijn als al deze woningen nu een geldig label aanvragen, is niet bekend. Met deze studie brengen we daar verandering in. Wij maken een inschatting van de huidige energielabelverdeling van de koopwoningen zonder geldig energielabel.

Methode

Om een inschatting te maken van de huidige energieprestatie van de panden met alleen een voorlopig energielabel kijken we naar panden die recent een NTA 8800 hebben aangevraagd. Van deze panden brengen we de labelsprongen in kaart van hun voorlopige label naar het NTA 8800-label. Dit doen we aan de hand van hypotheekdata van ABN Amro. Met deze data maken we een migratiematrix die de frequentie van geobserveerde labelsprongen weergeeft. Vervolgens passen we deze matrix toe op huizen zonder label om zo een inschatting te maken van de verdeling van de huidige energieprestaties.

Belangrijk is dat de geobserveerde labelsprongen representatief zijn voor de woningen zonder geldig label. Indien energielabels worden aangevraagd vanwege een bepaalde reden, hoeft dit niet het geval te zijn. Als de reden te maken heeft met de energieprestatie van de woning, dan kunnen we de geobserveerde labelsprongen niet gebruiken om te extrapoleren, want in dat geval is er sprake van een selectiebias. Daarom selecteren we enkel woningen die zijn verkocht tussen januari 2022 en oktober 2023. Hiermee maken wij gebruik van het feit dat sinds januari 2022 het

Migratiematrix, labelsprong van voorlopig naar definitief NTA, niet-appartementen

TABEL 1

Voorlopig	NTA 8800								
	G	F	E	D	C	B	A	A+	≤A++
A	0%	0%	0%	0%	1%	6%	71%	16%	5%
B	0%	0%	0%	1%	14%	32%	49%	3%	1%
C	0%	0%	1%	6%	46%	31%	15%	1%	0%
D	2%	4%	12%	25%	43%	10%	3%	0%	0%
E	3%	4%	13%	24%	45%	7%	4%	0%	0%
F	8%	10%	18%	24%	30%	7%	3%	0%	0%
G	15%	16%	20%	18%	22%	5%	3%	1%	0%

ESB

Migratiematrix, labelsprong van voorlopig naar definitief NTA, appartementen

TABEL 2

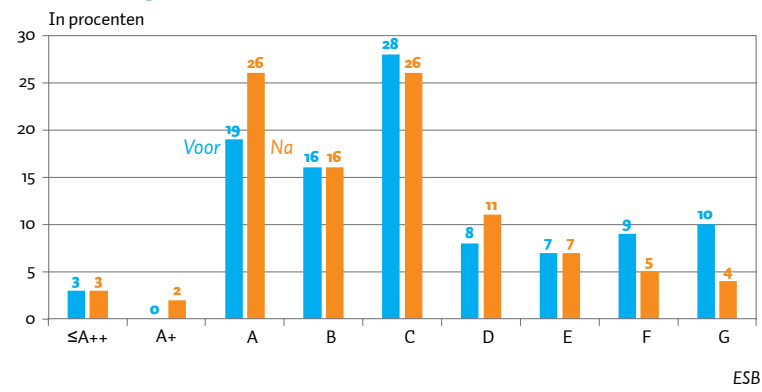
Voorlopig	NTA 8800								
	G	F	E	D	C	B	A	A+	≤A++
A	0%	0%	1%	0%	2%	6%	62%	25%	4%
B	1%	1%	3%	7%	18%	17%	40%	12%	1%
C	0%	0%	1%	3%	19%	28%	48%	2%	0%
E	13%	8%	12%	18%	35%	9%	4%	0%	0%
G	6%	9%	15%	18%	35%	10%	8%	0%	0%

Noot: Voorlopige labels D en F komen niet voor bij appartementen

ESB

Verskil in portefeuillevelding voor en na het toepassen van de matrices

FIGUUR 1



ESB

hebben van een geldig energielabel verplicht is geworden voor de verkoop van de woning. Woningverkoop is vaak gerelateerd aan een life-event, zoals samenwonen of juist scheiden, kinderen die geboren worden, kinderen die het huis uitgaan of verandering van baan. Deze redenen zeggen niets over de energiezuinigheid van de woning.

We maken onderscheid tussen verkopen van appartementen en niet-appartementen. We doen dit omdat er bij appartementen een andere dynamiek speelt bij de beslissing om te verduurzamen. Eigenaren van appartementen hebben minder vrijheid om hun woning te verduurzamen ten opzichte van eigenaren van andere typen woningen, omdat dit de verantwoordelijkheid is van de vereniging van eigenaren (VVE). Daarbij komt ook dat er bij de toewijzing van

het voorlopige energielabel de labels D en F ontbraken voor appartementen. Alleen de labels A, B, C, E en G werden voor dit type woningen afgegeven.

Ter controle hebben wij gekeken of de door ons gebruikte dataset representatief is voor de set van woningen met een voorlopig label die niet verkocht zijn. Zo zou er bijvoorbeeld een bias kunnen optreden omdat instapwoningen vaker verkocht worden dan woonboerderijen. Deze controle hebben wij uitgevoerd door de energielabelsprongen ook te voorspellen met behulp van een machinelearning-model. Het model is getraind op een willekeurig deel van de totale dataset met verhuizingen. Om het model voorspellingskracht te geven, worden data over de woning en eigenaar (zoals leeftijd, inkomen, oppervlakte, bouwjaar, bouwdepot, type pand en waarde pand) toegevoegd. Vervolgens testen wij het model op een ongezien deel van de verkoopdataset die representatief is gemaakt (dezelfde karakteristieken en eigenschappen) voor het deel van de portefeuille dat een voorlopig label heeft. Uit de resultaten blijkt dat het verschil tussen de voorspelling van het machinelearning-model en de migratiematrix verwaarloosbaar klein is. Dit betekent dat wij geen bias hebben gevonden op de karakteristieken die in het machinelearning-model zijn meegenomen. Wij kiezen er voor om de matrix te presenteren, omdat dit geen 'black box' is en daardoor makkelijk te interpreteren is.

Resultaten

Het voorspelde NTA-label is gemiddeld 1,0 label hoger dan het voorlopige label voor woonhuizen en gemiddeld 1,3 label hoger voor appartementen. Voor niet-appartementen en appartementen valt het nieuwste energielabel hoger uit in gemiddeld respectievelijk 61 procent en 64 procent van de observaties (tabel 1 en 2). Deze uitkomst is in lijn met de verwachting dat veel woningen sinds 2015 door hun eigenaren zijn verduurzaamd.

Bij woningen met een slecht voorlopig energielabel valt het vaakst een verbetering op te tekenen. Gemiddeld tachtig procent van de woningen met een voorlopig energielabel E, F en G maakt een positieve labelsprong. De spreiding van labelsprongen is hier het grootste en bijna altijd tot maximaal een C.

De verkregen migratiematrix leert ons verder dat het moeilijk is om panden met een laag label klimaatneutraal te maken. Tabel 1 laat zien dat tot dusver slechts een klein deel van de woningen met een voorlopig energielabel D tot en met G een sprong heeft gemaakt naar energielabel B of hoger. Gemiddeld is dit slechts in 9 tot 13 procent het geval. Waarschijnlijk omdat de aanpassingen die nodig zijn om tot energielabel A of B te komen moeilijk te realiseren zijn vanaf een laag label. Laagdrempelige maatregelen zoals isolatie brengen een woning met zo'n laag energielabel maximaal tot label C.

Tabel 2 laat zien dat de labelsprongen sterker zijn voor appartementen, de helft van de appartementen met een voorlopig label C heeft na verkoop een nieuw label A. Ook migreren E- en G-labels procentueel vaker naar A of B, vergeleken met niet-appartementen. Dit verschil kan deels verklaard worden door het verschil in berekening van de energieprestatie conform de NTA 8800-norm voor appar-

tementen, maar toont ook de andere dynamiek bij het verduurzamen van appartementen.

Totaalplaatje

Extrapolatie van de uitkomsten van de migratiematrix naar woningen zonder geldig energielabel levert een inschatting op van het nieuwe energielabel van woningen die vooralsnog niet over zo'n nieuw label beschikken. Samengevoegd met de woningen die daar al wel over beschikken, biedt dit inzicht in de energieprestaties van de gehele hypotheekportefeuille van ABN Amro. De verdeling van de hypotheekportefeuille naar een ingeschat NTA 8800-label hebben wij vervolgens vergeleken met de verdeling van de hypotheekportefeuille naar energielabel op basis van het bekende voorlopige energielabel.

Deze vergelijking leert ons dat de nieuwe verdeling een veel gunstiger beeld geeft van de energieprestaties. Terwijl het aandeel woningen met energielabel F en G is gedaald van 19 procent naar 9 procent, is het aandeel woningen met energielabel A of hoger gestegen van 22 procent naar 31 procent (figuur 1).

We verwachten dat onze inschatting nog steeds een onderschatting geeft van de daadwerkelijke situatie. Ten eerste blijkt uit onderzoek (AFM, 2023) dat in 2022 vier op de tien woningeigenaren met een hypotheek verduurzamende maatregelen hebben getroffen. We verwachten dat mensen die de intentie hebben om te gaan verhuizen niet meer in hun huis gaan investeren. Aangezien onze data uit 2022 en 2023 komen, is de impuls die woningverduurzaming door de hoge energieprijzen in 2022 kreeg, niet volledig in onze cijfers verdisconteerd. Ten tweede worden woningen vaak ná aankoop verbouwd en verduurzaamd. Dit wordt dus niet meegenomen in de hier gebruikte energielabels, die zijn vastgesteld op het moment vóór de verkoop. Ze zullen daardoor een onderschatting zijn van de uiteindelijke energieprestaties.

De migratiematrix uit dit onderzoek is gebaseerd op de woningen uit de hypotheekportefeuille van ABN Amro. Deze portefeuille is niet geheel representatief voor de Nederlandse voorraad koopwoningen, omdat deze oververtegenwoordigd is in de Randstad en de data geografische verschillen in de mate van verduurzaming laten zien. Er wordt in het westen meer en in het oosten minder verduurzaamd. Desalniettemin is het wel indicatief voor de rest van Nederland, aangezien we verwachten dat we de energieprestaties onderschatten.

Conclusie

Het is mogelijk om op basis van verplichte aanvragen van NTA 8800-labels vanwege woningverkoop een inschatting te maken van de huidige energieprestaties van woningen zonder zo'n label. De door ons in kaart gebrachte labelsprongen geven inzicht in de gemaakte verduurzaming sinds de oorspronkelijke inschatting uit 2015. Het blijkt dat de huidige energieprestaties van koopwoningen (niet-appartementen en appartementen) beduidend beter zijn dan de in 2015 toegekende voorlopige energielabels.

Wij schatten dat tachtig procent van de huiseigenaren met een slecht voorlopig energielabel (E–G) zonder NTA 8800 verduurzamingsmaatregelen heeft genomen. Dit is

een indicatie dat de eerste verduurzamingsstap door huiseigenaren zelf kan worden gezet.

Tegelijkertijd betekent dit dat twintig procent van de voorlopige energielabels E–G zonder NTA-label nog geen verduurzamingsstap heeft gezet. Het blijft hierom belangrijk om de bewustwording onder huiseigenaren van de voordelen van verduurzaming en de opties voor financiële steun zoals subsidies te vergroten.

Verder blijkt dat verduurzamingsmaatregelen die verder gaan dan alleen isoleren, voor woningen met een slecht voorlopig label vaak (nog) niet worden genomen. Dit inzicht is van belang in de verdere transitie om van het gas af te stappen. Deze transitie vereist een gezamenlijke inspanning van woningeigenaren en overheid en hierbij moeten lokale overheden plannen maken voor alternatieve methoden van verwarming waarbij ook de mate van isolatie van groot belang is. Goede woningisolatie wordt bijvoorbeeld vaak gezien als randvoorwaarde voor een succesvolle implementatie van een warmtenet. Zo is de transitie om van het gas af te komen een samenspel tussen enerzijds stappen die door woningeigenaren moeten worden gezet en anderzijds beleid en infrastructuur die door de overheid moeten worden gefaciliteerd.

Wij denken dat onze migratiematrix breder inzetbaar is. Met behulp van de migratiematrix kunnen bijvoorbeeld gemeenten een beter inzicht krijgen in de huidige energieprestaties van huizen binnen hun grenzen en kunnen ze daarop hun beleid in het kader van de transitie afstemmen.

Literatuur

AFM (2023) *Verduurzaming eigen woning vooral met spaargeld*. AFM Persbericht, 4 april.

CBS (2024) *Welke sectoren stoten broeikasgassen uit?* CBS Statistiek.

Europese Commissie (2020) *De Europese klimaatwet*. Directoraat-generaal Communicatie, Publications Office. Te vinden op eur-lex.europa.eu.

RVO (2023) *Monitor Verduurzaming Gebouwde Omgeving*. RVO Publicatie, RVO-260-2023/RP-DUZA.