

Het effect van energielabel op woningwaarde

Raymond Havekes & Tom Entes | 26-09-2024

Public





Introductie



Tom Entes

Student Assistant
Real Estate Valuation



Raymond Havekes

Senior Business Specialist
Real Estate Valuation

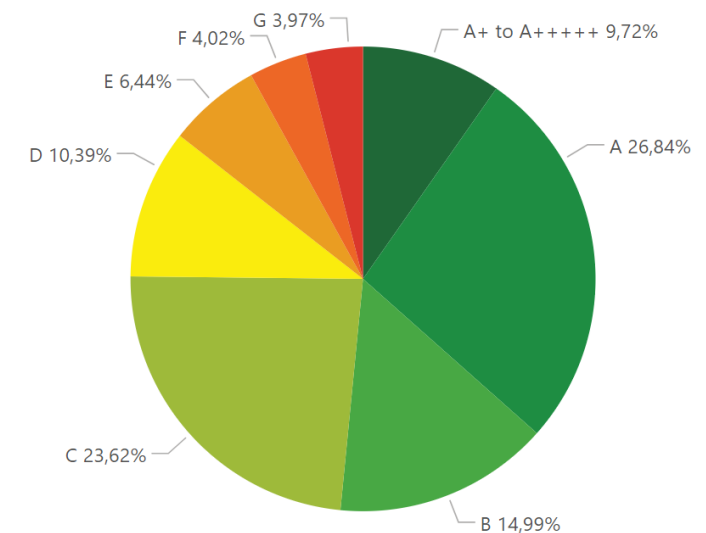
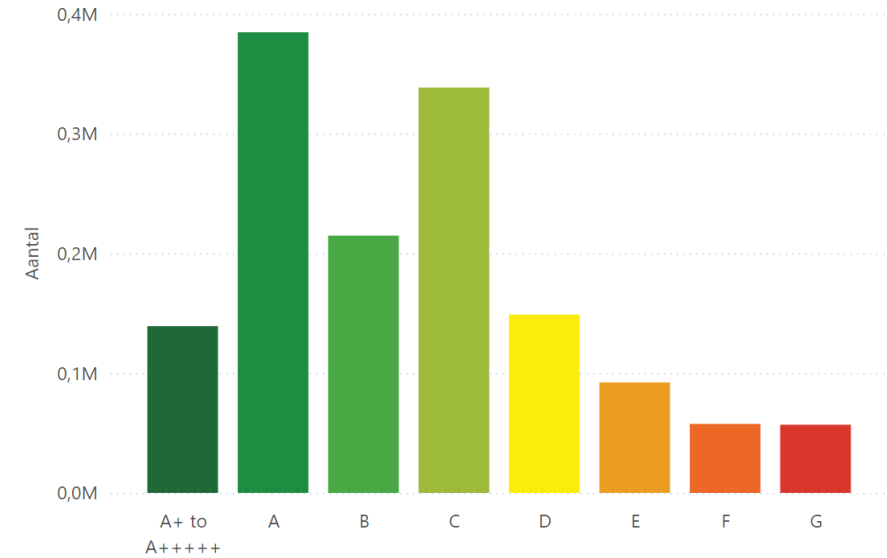
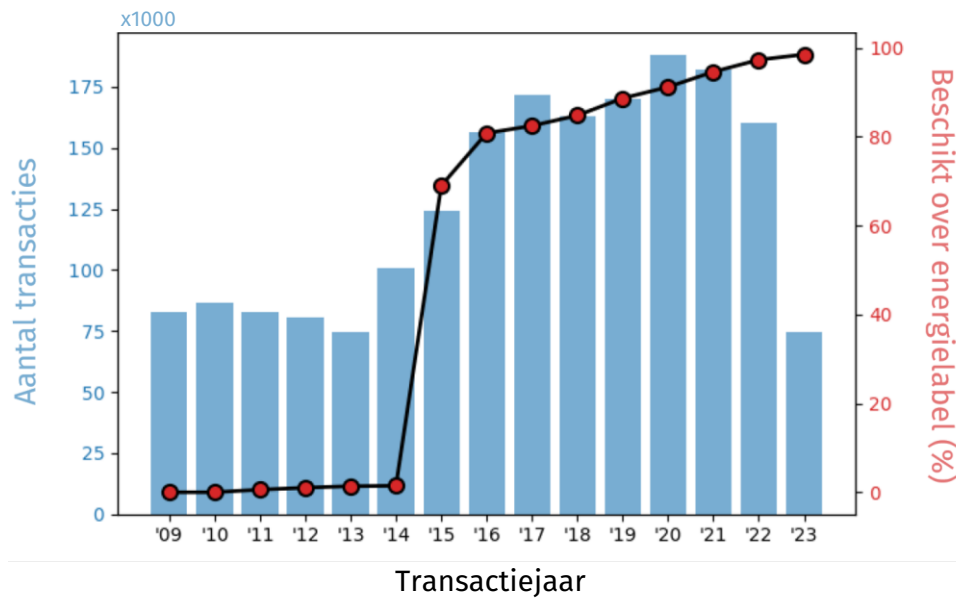


Inhoud

- Deel 1: Onderzoek impact energielabels obv Ortec Finance datastore met landelijke gegevens
 - Gebruikte dataset
 - Onderzoeksopzet
 - Impact van energielabels op waarde
- Deel 2: Hoe energielabels gebruiken in de WOZ-waardering?
 - Controle ratio's
 - Correlatie
 - Conclusies en aanbevelingen

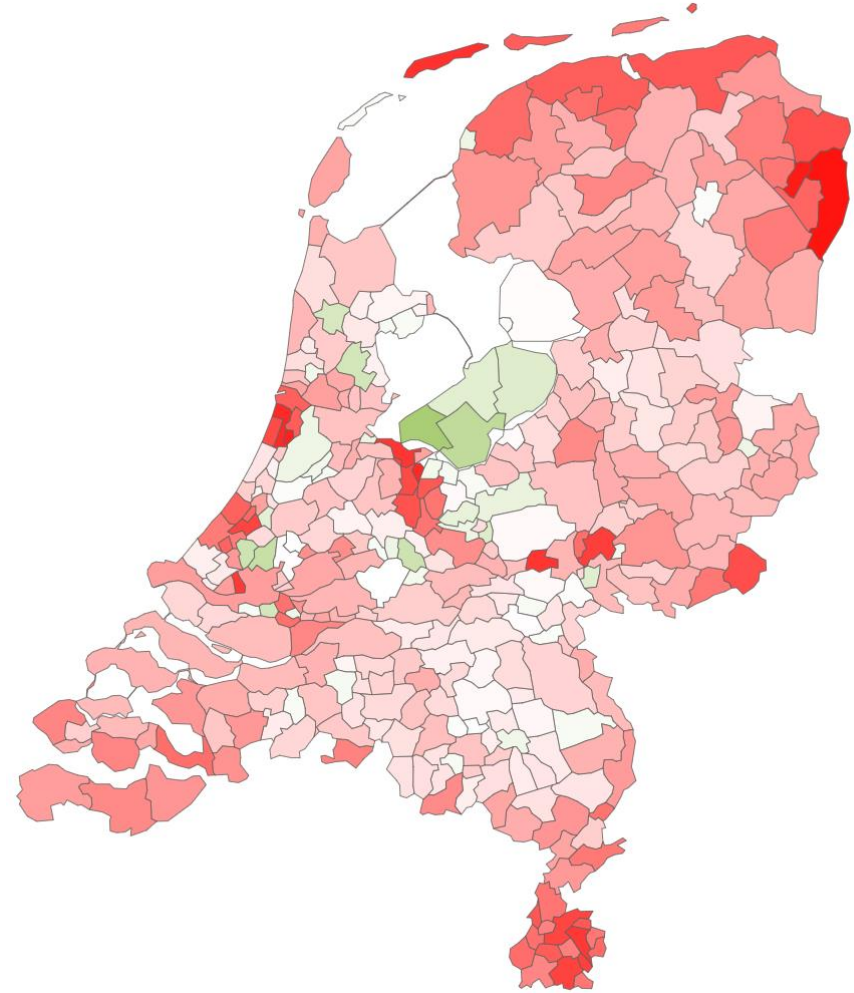
Verdeling energielabels in dataset

- Energielabeldata is beschikbaar sinds 2015 door de invoering van NEN 7120
- 1.4 miljoen woningtransacties waarvoor we het energielabel hebben



Verdeling energielabels in Nederland

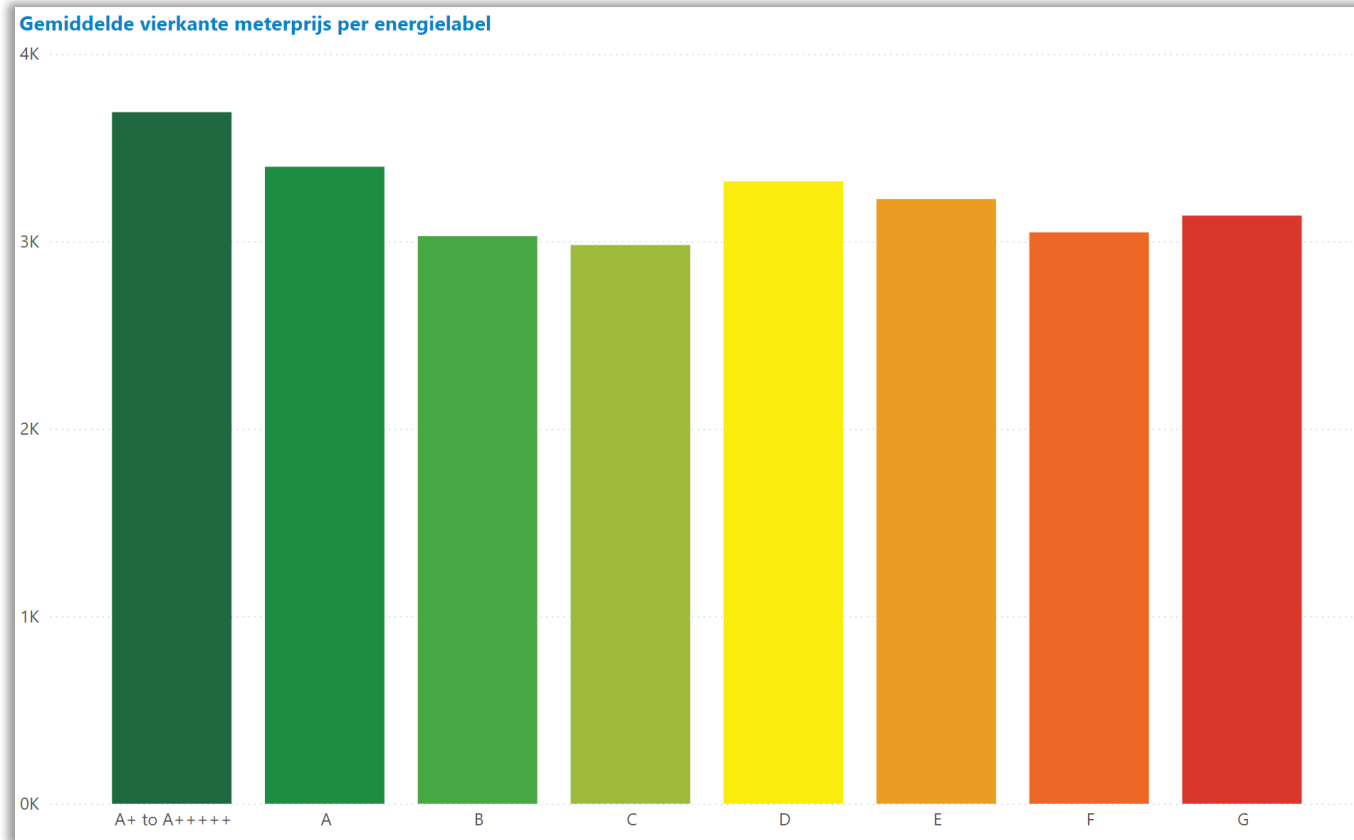
- Flevoland groenste provincie door veel nieuwbouw woningen
- Slechte energielabels vooral in buitengebieden + Bloemendaal, Blaricum, etc.
- Gebieden met slechte labels zijn waarschijnlijk het gevolg van veel vrijstaande huizen





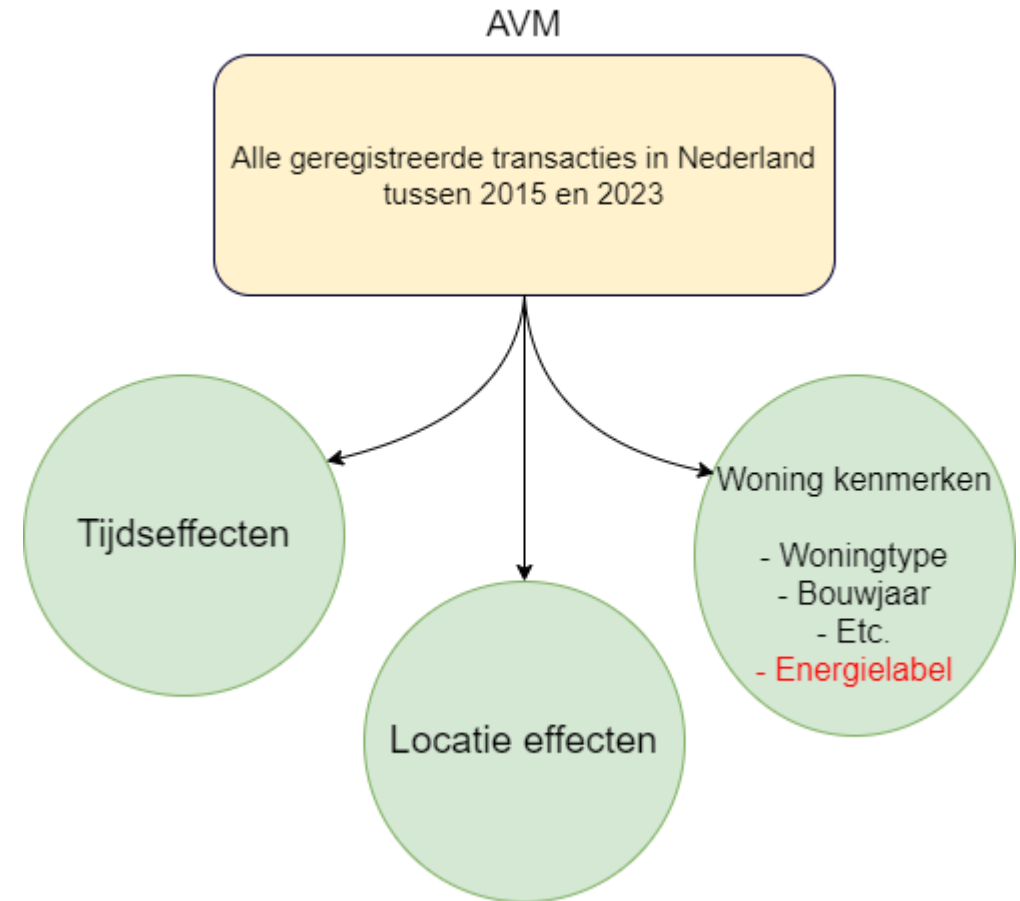
Onderzoeksopzet

Hoe het niet moet



Onderzoeksopzet

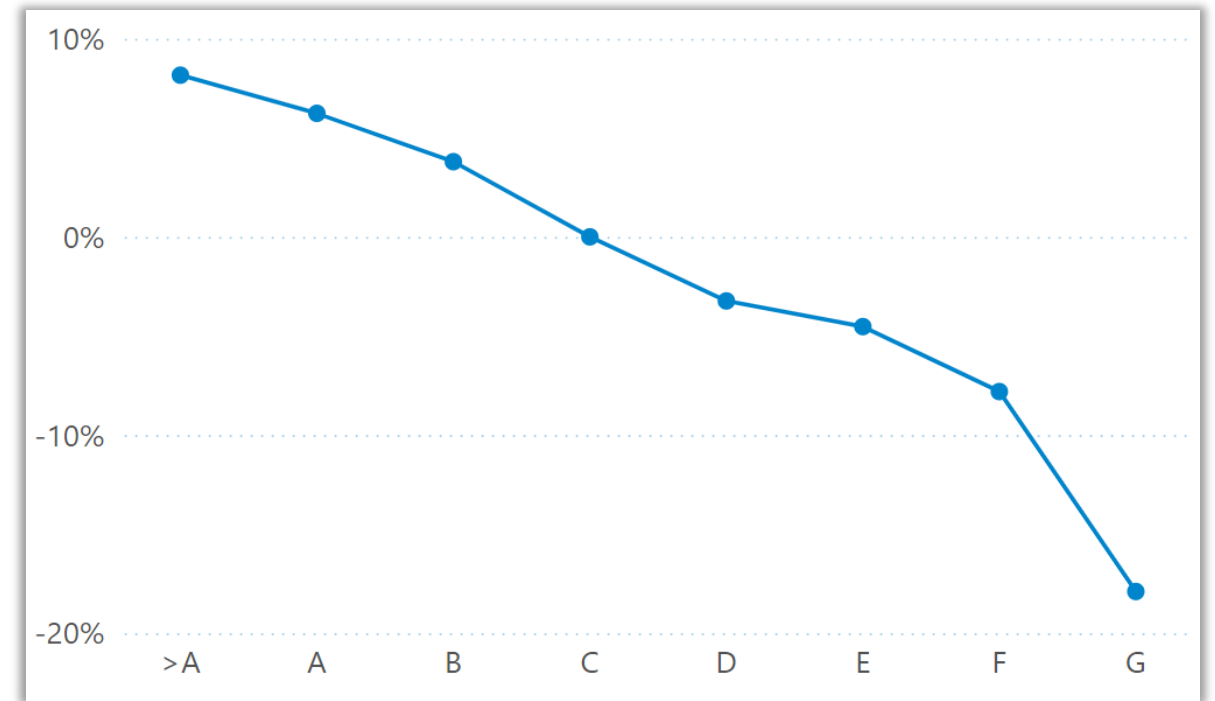
- Effecten geschat onafhankelijk van andere woningkenmerken met behulp van ons AVM model
- Energielabels hebben alleen invloed op de waarde van het woningdeel
- KOUDV factoren niet meegenomen in modelschatting



Correctiepercentage op nationaal niveau

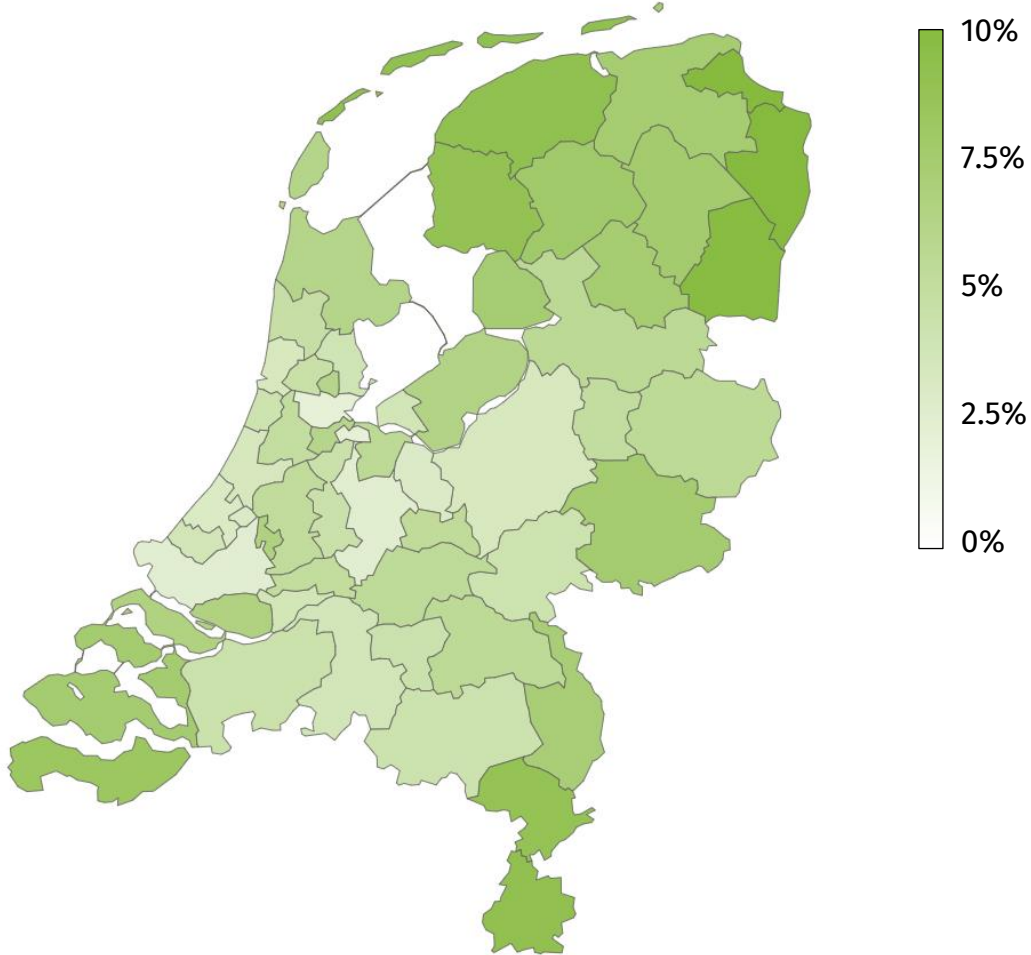
Resultaten t.o.v. label C

- Landelijk gemiddelde, prijscorrecties per regio zullen verschillen.
- Bijna 10% correctie op label A+ tot A++++ t.o.v. label C
- Relatief grote sprong tussen energielabel F en G

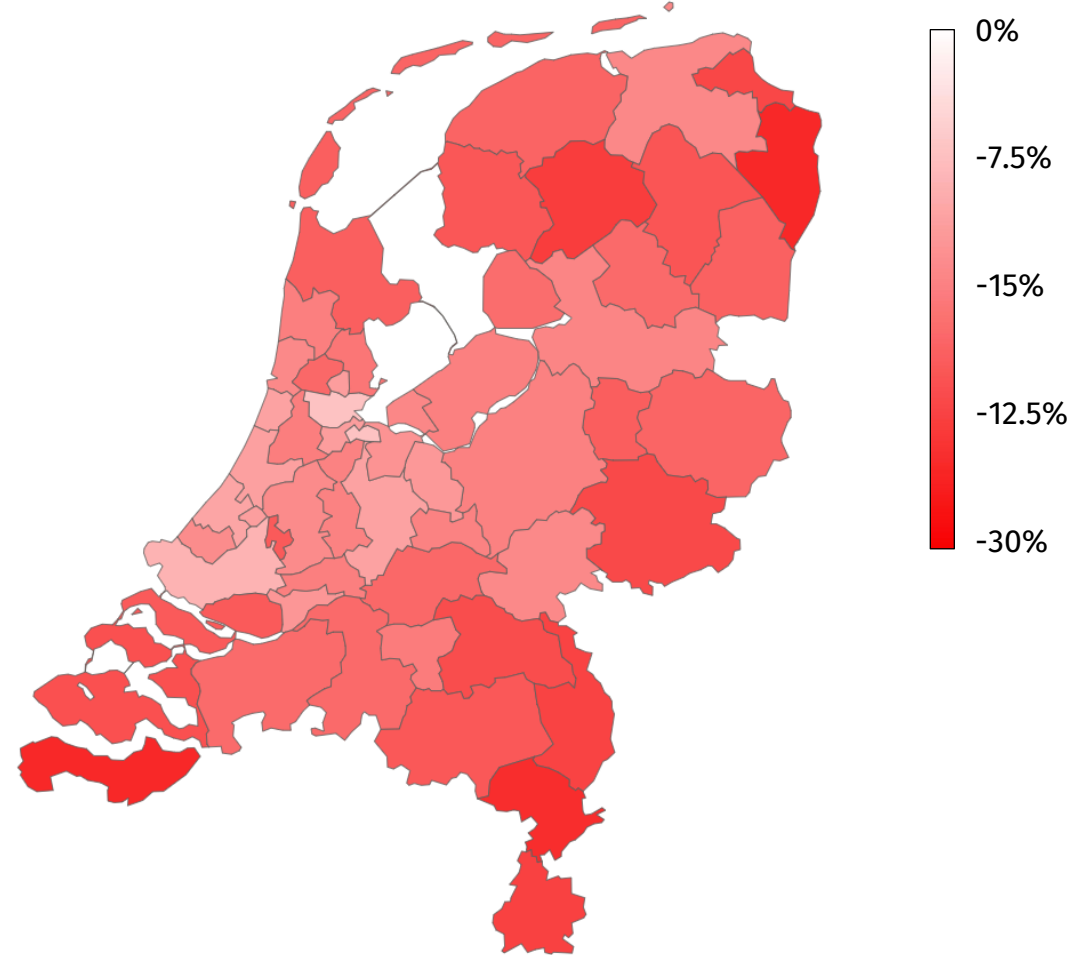


Correctiepercentage per COROP-gebied

Energielabel A t.o.v. C



Energielabel G t.o.v. C



Public



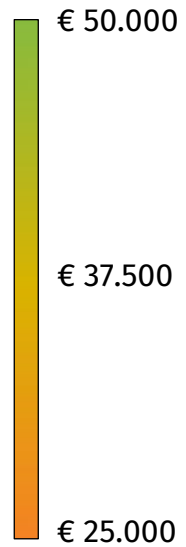
Waardetoeename na renovatie

Case study

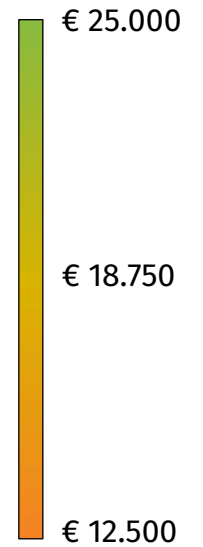
- Aanname: renovatie beïnvloed alleen het energielabel
- 2 situaties worden beschouwd:
 - Een labelsprong van label G naar label C
 - Een labelsprong van label C naar label A
- Eigenschappen standaardwoning:
 - Tussenwoning
 - Woonoppervlakte: 125 m²
 - Kaveloppervlakte: 140 m²
 - Bouwjaar: 1985
 - Schuur: Ja

Waardetoeename na renovatie

Van energielabel G naar C



Van energielabel C naar A





Hoe energielabels gebruiken in de WOZ-waardering?

- Opmerkingen vooraf
- Controle ratio's
- Correlatie energielabel met andere objectkenmerken
- Conclusies en aanbevelingen



Hoe energielabels gebruiken in de WOZ-waardering?

Opmerkingen vooraf

- Lang niet alle uitvoeringsorganisaties registreren energielabels
- Energielabels zijn niet altijd beschikbaar → bij verkoop woning verplicht
- Oude energielabels zijn kwalitatief niet erg betrouwbaar
- Beeldvorming in buitenwereld: energielabel wordt steeds belangrijker

- Met betrekking tot cijfers in volgende slides:
 - Waardepeildatum verschilt per dataset: 1-1-2023 of 1-1-2024
 - Alleen energielabels bij transacties een jaar rondom de waardepeildatum zijn gebruikt
 - Resultaten in de volgende slides zijn “gehusseld”: figuur linksboven in ene slide correspondeert niet met figuur linksboven in volgende slide

- Analyse is “quick scan” geweest om globaal beeld te schetsen



Hoe energielabels gebruiken in de WOZ-waardering?

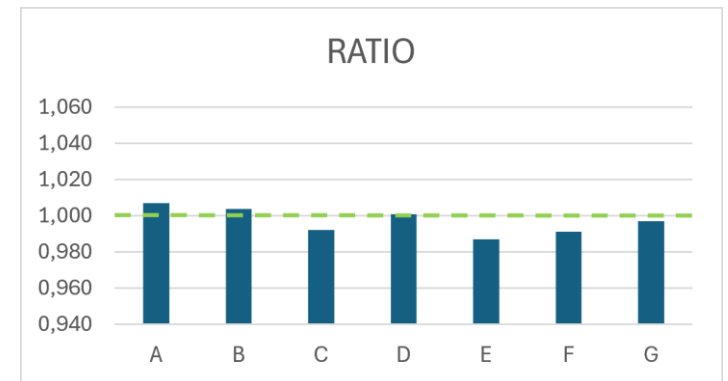
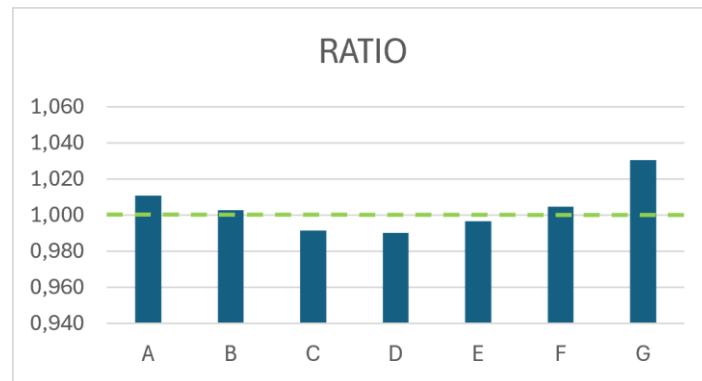
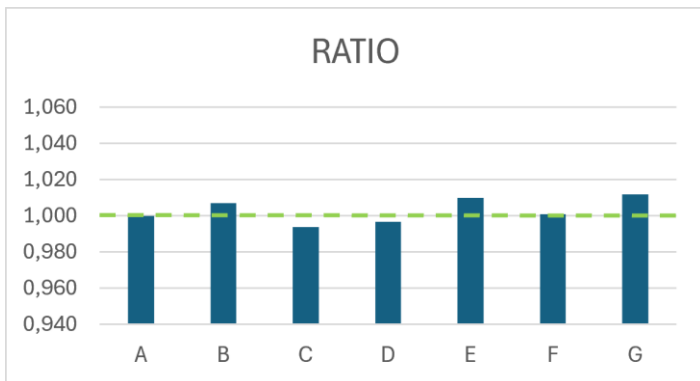
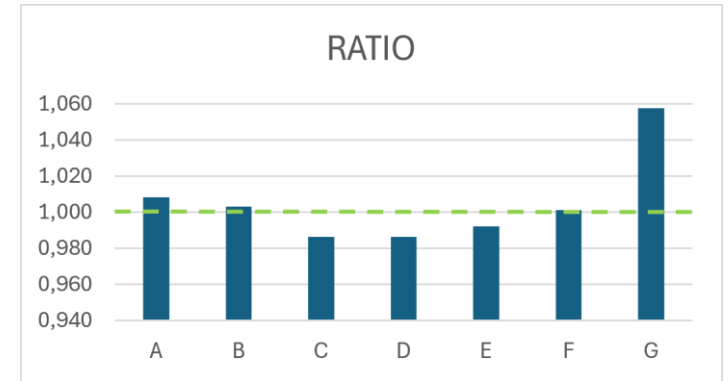
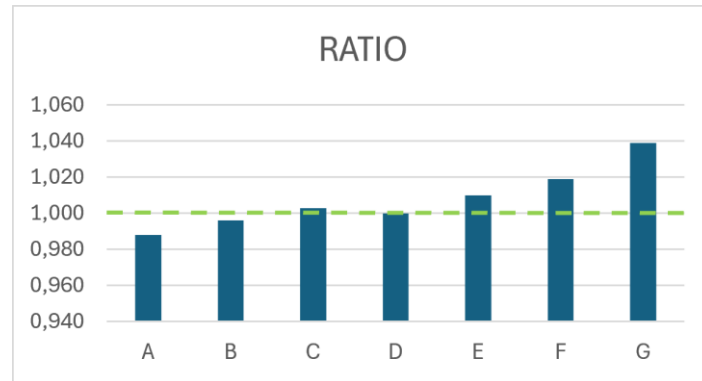
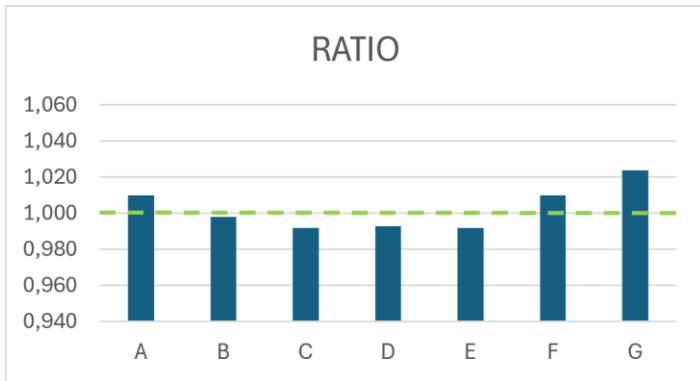
Controle ratio's

- Check op “kale” modelwaarden in OrtaX (≠ WOZ-waarde)
- Ratio =
$$\frac{\text{modelwaarde}}{\text{naar waardepeildatum geïndexeerde WOZ-conforme verkoopprijs}}$$
- A priori verwachtingen:
 - ratio is gemiddeld ongeveer 1
 - ratio loopt op voor slechtere labels:
 - label A: ratio kleiner dan 1
 - label G: ratio groter dan 1

Hoe energielabels gebruiken in de WOZ-waardering?

Controle ratio's: ratio's per energielabel

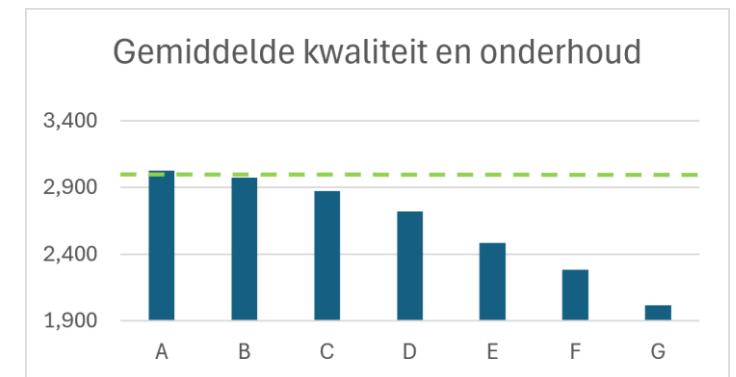
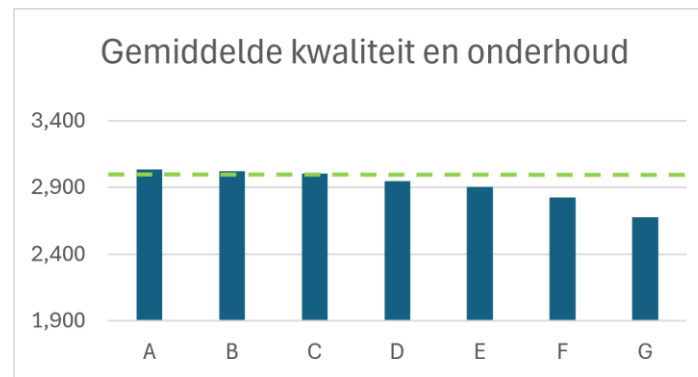
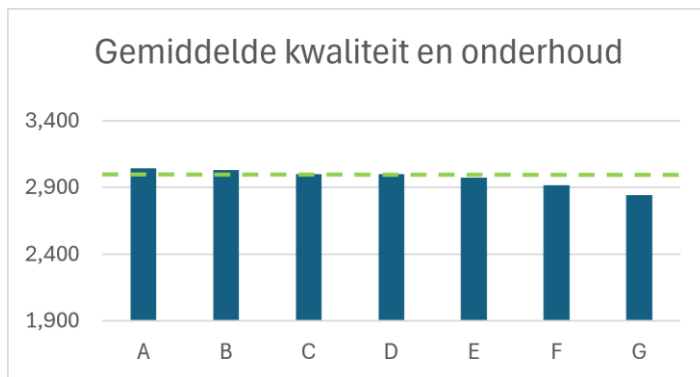
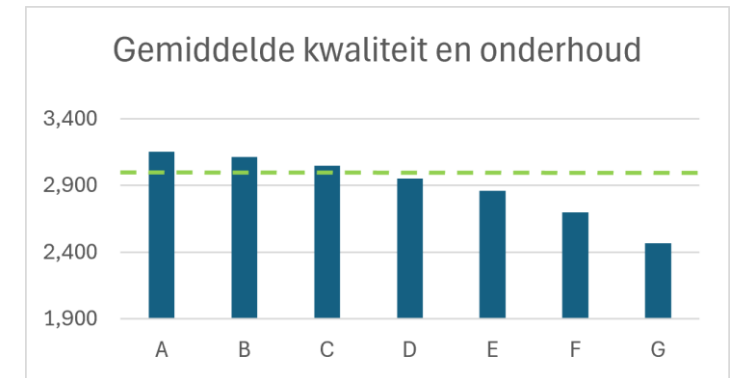
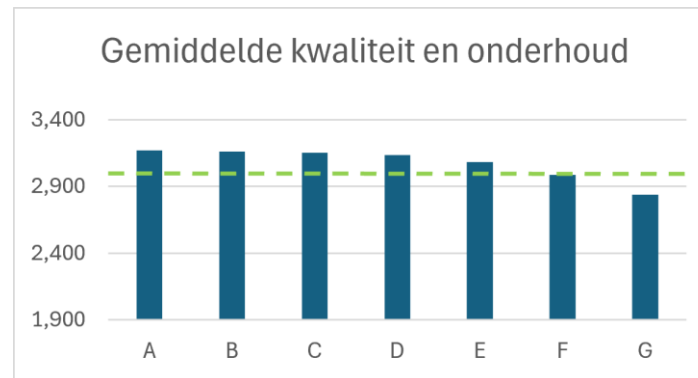
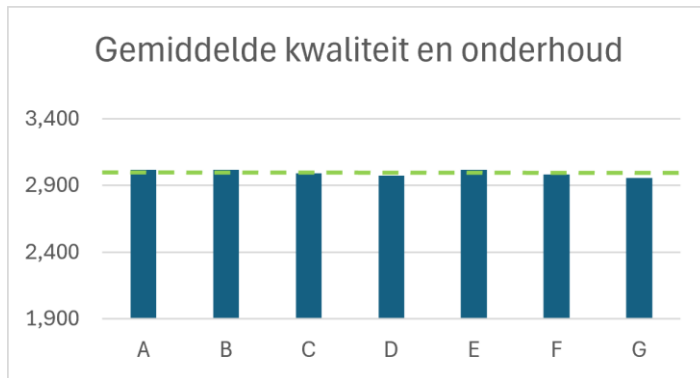
- We zien over de datasets geen logisch verband tussen energielabels en ratio's
- Vermoeden: er bestaan correlaties met andere objectkenmerken



Hoe energielabels gebruiken in de WOZ-waardering?

Correlatie met kwaliteit en onderhoud

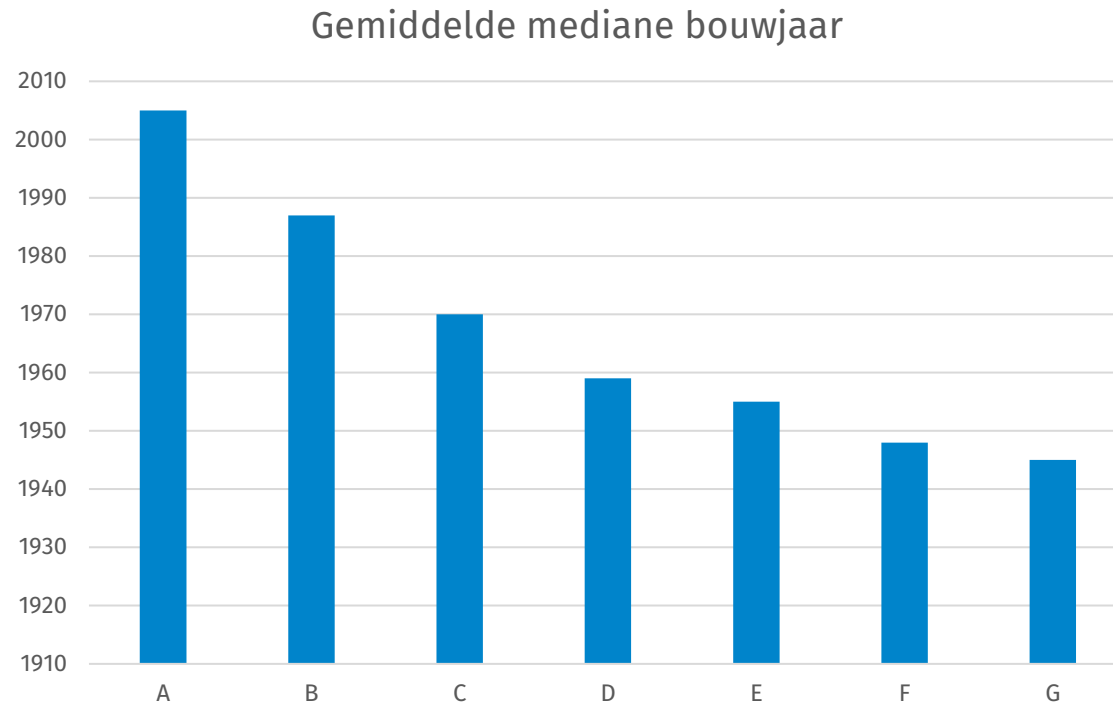
- Bij de meeste datasets lijkt er sprake van correlatie, maar geen duidelijke uniforme aanpak



Hoe energielabels gebruiken in de WOZ-waardering?

Correlatie met bouwjaar

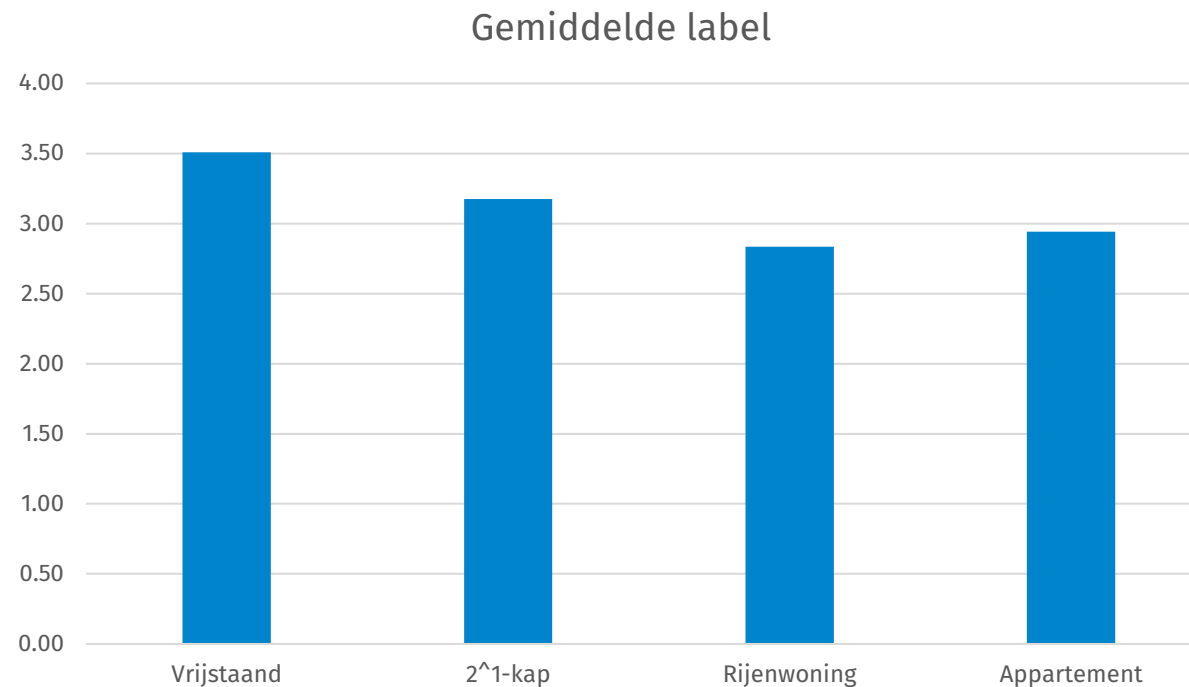
- Duidelijke correlatie tussen bouwjaar en energielabel



Hoe energielabels gebruiken in de WOZ-waardering?

Correlatie met woningtype

- A = 1, B = 2, ..., G = 7
- Vrijstaande woningen hebben gemiddeld slechtste energielabel → “gemiddeld” tussen C en D





Hoe energielabels gebruiken in de WOZ-waardering?

Conclusies

- Huidige WOZ-administratie is niet volledig
 - niet voor alle WOZ-objecten is een energielabel beschikbaar
 - oude energielabels zijn niet erg betrouwbaar
- Geen duidelijke relatie tussen energielabels en ratio's zichtbaar, maar beeldvorming
- Correlatie met andere kenmerken:
 - KOUDV
 - bouwjaar
 - woningtype
 - evt. andere kenmerken, bijv. groep (bouwstroom), buurt (bouwperiode)?



Hoe energielabels gebruiken in de WOZ-waardering?

Aanbevelingen

- Starten met opbouw registratie
 - onderzoek Waarderingskamer: KOUDVL wordt KOUDVEL (vijfpuntsschaal voor nieuw kenmerk energiezuinigheid)
 - relatie tussen “energielabel” en “energiezuinigheid”
→ energielabel A⁺⁺⁺⁺⁺ ≠ energiezuinigheid 1
- Bepaal handmatig een “logische impact”
 - vergelijkbaar aan KOUDV (“priors”)
 - beeldvorming: laten zien dat je rekening houdt met energiezuinigheid is vaak belangrijker dan de mate waarin je er rekening mee houdt
- Let op correlatie (“dubbeltellingen c.q. overcorrecties”)
 - pas impact van andere kenmerken waar nodig aan
- Voor de korte termijn: voer eens een ratio-analyse uit!



Disclaimer

Ortec Finance would like to emphasize that Ortec Finance is a software provider of technology and IT solutions for risk and return management for institutions and private investors. Please note that this information has been prepared with care using the best available data. This information may contain information provided by third parties or derived from third party data and/or data that may have been categorized or otherwise reported based upon client direction. For this information of third party providers, the following additional terms and conditions regarding the use of their data apply: <https://www.ortecfinance.com/en/legal/disclaimer>.

Ortec Finance and any of its third party providers assume no responsibility for the accuracy, timeliness, or completeness of any such information. Ortec Finance and any of its third party providers accept no liability for the consequences of investment decisions made in relation on this information. All our services and activities are governed by our general terms and conditions which may be consulted on <https://www.ortecfinance.com/> and shall be forwarded free of charge upon request.

Any analysis provided herein is derived from your use of Ortec Finance's software and does not constitute advice as to the value of securities or the advisability of investing in, purchasing, or selling securities. All results and analyses in connection with Ortec Finance's software are based on the inputs provided by you, the client. Ortec Finance is not registered as an investment adviser under the US Investment Advisers Act of 1940, an equivalent act in another country and every successive act or regulation. For the avoidance of doubt, in case terms like "client(s)" and "advisor(s)" are used in communications of Ortec Finance, then these terms are always referred to client(s) of Ortec Finance's contract client and its advisor(s).