

# Ontmasker waarde van energielabel

Algemeen

| Laatst gewijzigd: 20-04-2011 17:25 | Peter Berkhout en Rob de Wildt |

## Den Haag - In het onderzoek naar energielabels op de koopwoningenmarkt wordt ten onrechte de suggestie gewekt dat huizen met een energielabel sneller worden verkocht, menen Peter Berkhout en Rob de Wildt.

Wat is het energielabel van een woning waard? Als we een recent onderzoek mogen geloven, wordt een woning met label een maand sneller verkocht. Dat scheelt voor een gemiddelde woning aan hypotheeklasten ongeveer 700 euro. Bovendien waren kopers in 2010 volgens het onderzoek bereid gemiddeld 6000 euro meer te betalen voor een groen gelabelde woning, dan voor een rood gelabelde woning. Daarmee wordt de suggestie gewekt dat het energielabel zijn geld meer dan waard is.

### Interpretatie

Het genoemde onderzoek is een 'grootschalig wetenschappelijke studie van onderzoekers van de universiteiten van Tilburg en Maastricht in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken. Van deze grootschalige studie wordt door Dirk Brounen en Nils Kok verslag gedaan in een beknopte notitie met de titel "Het energielabel op de koopwoningmarkt". Het onderzoek behelst een regressieanalyse van 345.000 verkooptransacties in 2008-2010. De analyses lijken op zich zorgvuldig uitgevoerd, maar bij de interpretatie van de regressieresultaten gaat het helaas mis. De regressiecoëfficiënten worden consequent maar geheel ten onrechte aangeduid als 'effecten'. Maar wat een regressieanalyse aantoont is niet meer dan een (vermoedelijke) correlatie. Voor een causale interpretatie moet de onderzoeker zijn onderzoeks-design goed op orde hebben en dat is in het onderhavige onderzoek niet het geval.

Wat in de analyse van Brounen en Kok mis gaat is het volgende. Energielabels zijn niet willekeurig aangebracht, maar het gevolg van een beslissing van de eigenaar. De steekproef van gelabelde woningen is dus hoogstwaarschijnlijk selectief. Dat blijkt bijvoorbeeld uit de prijs: die ligt meer dan een kwart lager (224.000 euro tegenover 304.000 euro voor de ongelabelde). Het waargenomen verschil in verkoopsnelheid kan daarmee te maken hebben: in de crisisperiode 2008-2010 verkopen goedkopere woningen beter en sneller. Met andere woorden: er zijn legio variabelen denkbaar – kwaliteit, locatie e.d. die samenhangen met de aanwezigheid van een label en doordat ze worden weggelaten in de regressie – ten onrechte wijzen op een negatieve correlatie tussen energielabel en verkoopsnelheid. Natuurlijk is het in de praktijk ondoenlijk om alle verklarende variabelen waar te nemen en op te nemen in het regressiemodel. Juist daarom is het zo belangrijk dat de regressieanalyse onderdeel is van een intelligent onderzoeksdesign waarin de causale interpretatie hard wordt gemaakt. Brounen en Kok voeren echter geen enkel argument aan waarom het waargenomen verschil in verkoopsnelheid te wijten kan zijn aan het energielabel. Sterker nog, hun analyse laat zien dat het vermeende verband heel dubieus is. Binnen de steekproef van gelabelde woningen wordt namelijk geen duidelijk verband met de afzonderlijke labelcategorieën waargenomen. Om precies te zijn: de woningen met labels B t/m F (tezamen 92 procent van de gelabelde woningen) hebben statistisch geen verschillende verkoopsnelheid.

Dan het 'effect' van het label op de prijsopbrengst. Een regressie van de prijs van gelabelde woningen toont een prijsverschil van 3 procent tussen groen en rood gelabelde woningen. Brounen en Kok suggereren dat dat verschil door het label wordt veroorzaakt door te spreken van een 'groene premie'. Dat is uiterst misleidend, want in werkelijkheid is het verkregen label het resultaat van investeringen die in het verleden al dan niet zijn gedaan om de energieprestatie op het betreffende niveau te krijgen. De causaliteit ligt in dit geval dus waarschijnlijk juist andersom: een gelabelde woning waarin veel is geïnvesteerd, is veel waard en heeft daardoor met grote kans een groen label. De werkelijk relevante vraag met betrekking tot het prijsverschil van 6000 euro is hier: hoeveel moet de woningbezitter gemiddeld investeren in zijn woning om van label rood naar label groen te gaan. Het zou zomaar kunnen dat die investering groter is dan 6000 euro. De voorbeeldwoningen die AgentschapNL aangeeft vergen een investering van 10.000 tot 15.000 euro om van rood naar groen te verkleuren en dat levert natuurlijk ook een besparing op energielasten. De investering vertaalt zich ruwweg voor 50 procent in de woningprijs, zo lijkt het. Een verliesgevende zaak dus.

### In het slop

Dat het energielabel in het slop zit, blijkt wel uit het feit dat in de afgelopen jaren 85 procent van de woningtransacties zonder energielabel plaatsvond. Kennelijk zijn koper en verkoper niet overtuigd van het nut ervan. Het energielabel zal ongetwijfeld kunnen bijdragen aan het energiebewustzijn van woningbezitters en soms misschien zelfs wel eens een doorslag geven bij de keuze van de koper. Maar dat de rijksoverheid haar beleid van onverplichte verplichting probeert te maskeren met een pseudo-wetenschappelijk onderzoek is ongewenst.

Respectievelijk senior onderzoeker en partner RIGO Research en Advies

Publicatie datum: 20-04-2011 17:25