

Utrecht, 17 mei 2023

Tweedeling op de markt voor energiezuinige koopwoningen Onderzoek BLG Wonen toont relatie aan tussen inkomen en energielabel

Er is een tweedeling op de markt voor energiezuinige woningen ontstaan, blijkt uit onderzoek van BLG Wonen. Huishoudens met een inkomen tot twee keer modaal, kopen beduidend minder vaak een zeer energiezuinige woning. “Voor deze groep is het aanbod aan betaalbare huizen met een A-label of beter nu simpelweg te gering”, aldus Frank Soede, directeur van BLG Wonen.

Vanaf 2024 wil het kabinet de leennormen voor het afsluiten van een hypotheek aanscherpen. Dit heeft als gevolg dat potentiële kopers van woningen met een lager energielabel in de basis minder kunnen lenen.¹

Inkomen speelt rol bij aankoop gunstig energielabel

BLG Wonen onderzocht in hoeverre inkomen een rol speelt bij het kopen van een woning met een gunstig energielabel. Uit een analyse onder nieuwe klanten (periode 2021-2023), blijkt dat huishoudens die tot twee keer modaal verdienen in 13% van de gevallen voor energiezuinige label-A-woningen kiezen. Het gaat in deze inkomenscategorie om kopers met een gezamenlijk bruto-inkomen van minder dan €80.000 per jaar*. Huishoudens die meer dan dit bedrag verdienen kopen 45% vaker zo'n zeer energiezuinige woning.

Onder starters is er sprake van een nog groter verschil tussen de inkomensgroepen. Slechts een op de tien starters die minder dan twee keer modaal verdient, koopt een woning met energielabel A. Bij de inkomensgroep boven twee keer modaal, is het aandeel twee keer zo groot (een op de vijf starters).

Rol eigen vermogen cruciaal

De huishoudens met een inkomen tot twee keer modaal die er wel in slagen een label-A-woning te kopen, brengen beduidend meer eigen vermogen en/of overwaarde mee om deze woning te bekostigen. In bijna de helft van de gevallen betreft de lening maximaal 60% van de marktwaarde van de woning.

A-labelwoningen vooral in duur segment

Er is een sterke relatie tussen de beschikbaarheid van energiezuinige woningen en de prijs van de woning. Zo had slechts 4% van de aangekochte woningen tot €200.000 in de onderzochte periode energielabel A. De beschikbaarheid van dit type woningen neemt toe in hogere prijsklassen. Boven de €400.000 is minimaal een op de vijf woning zeer energiezuinig. Soede: “De meeste starters hebben nog weinig eigen vermogen opgebouwd en richten zich op woningen tot €400.000 euro. Ze hebben hierdoor buitengewoon weinig keuze als het om een label-A-woning gaat.”

Wrange constatering in tijd van dure energie

Volgens de directeur van BLG Wonen laat het onderzoek zien dat juist de inkomensgroepen die een lage energierekening hard kunnen gebruiken, minder vaak een zeer energiezuinige woning kunnen kopen. “Dat is best een wrange constatering in een tijd waarin energie een steeds groter

¹ [Energieverbruik gaat in 2024 rol spelen bij hoogte hypotheek | RTL Nieuws](#)

deel van de woonlasten beslaat. Er ontstaat daardoor nog meer behoefte aan betaalbare zeer energiezuinige woningen.”

Verduurzaming als oplossing

Hoe kunnen huishoudens die nu moeilijk een energiezuinige woning kunnen kopen straks toch aan hun trekken komen op de woningmarkt? Soede: “Mensen kunnen bijvoorbeeld een woning met een ongunstig label aankopen en deze verduurzamen. De overheid stelt hiervoor subsidies beschikbaar.” Waar hij ook een positief effect van verwacht is dat mensen die zo’n woning willen verduurzamen, daar in de toekomst meer voor kunnen lenen dan nu mogelijk is.

Biobased bouwen kan het aanbod snel vergroten

Ook de focus op biobased woningen kan volgens hem bijdragen aan het snel vergroten van het aanbod. “De stikstofemissie tijdens de bouw van deze duurzame woningen is lager dan bij traditionele bouw, waardoor projecten eerder kunnen starten. Prefab biobased woningen kunnen daarnaast relatief snel gebouwd worden en hebben vaak een A-label. In de prijsklasse waarin veel starters kopen, tot €400.000, kan door compact te bouwen veel aanbod worden gerealiseerd.”

** In 2023, dit bedrag is voor de periode 2021-2023 geïndexeerd. Zie onze factsheet voor de bedragen per jaar.*

-----//-----

Over BLG Wonen

BLG Wonen is een hypotheekverstrekker die in 1954 is opgericht om wonen toegankelijk te maken voor de mijnwerkers in Limburg. Inmiddels is BLG Wonen, onderdeel van de Volksbank, een landelijk speler. BLG Wonen zet zich al jaren in voor een toegankelijke woningmarkt die eerlijke kansen biedt aan iedere woningzoekende voor een passende woning. Zo ontwikkelt BLG Wonen concrete hypotheekoplossingen voor huurders, organiseert zij jaarlijks Het WoonDebat en zoekt zij de samenwerking met partijen binnen en buiten de financiële sector. Kijk voor meer informatie op: blgwonen.nl/woontoegankelijkheid

Noot voor de redactie, niet voor publicatie:

Voor meer informatie over de woontoegankelijkheidsmonitor en BLG Wonen kunt u contact opnemen met Daphne Andriessse, woordvoerder van de Volksbank, via 06 3021 4952 of daphne.andriessse@devolksbank.nl