



Laag energieverbruik leidt niet tot hogere koopsom

18 februari 2026



Effect energieverbruik op de koopsom

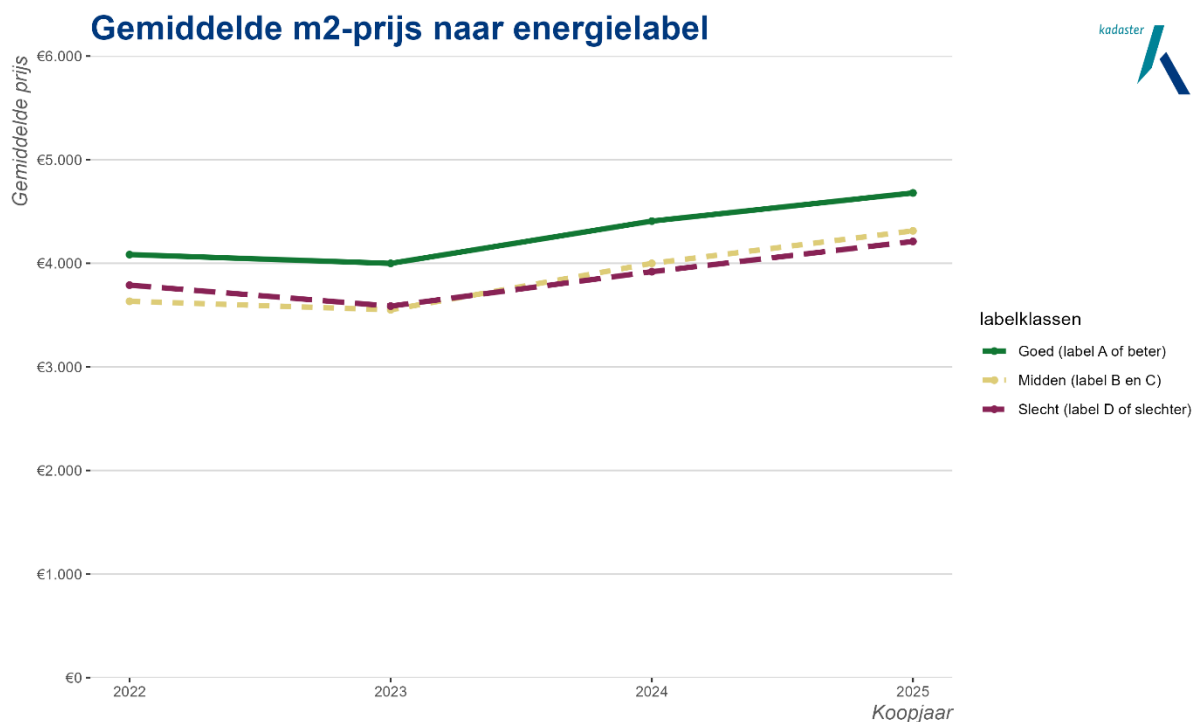
Betalen kopers meer voor woningen met lage energiekosten? En welke kenmerken beïnvloeden de prijs? We onderzochten het.

We onderzochten of kopers bereid zijn meer te betalen voor een woning met een laag energieverbruik. En we keken naar het effect van andere kenmerken op de koopsom. Bijvoorbeeld locatie, oppervlakte en energielabel. Dit zijn de 5 belangrijkste conclusies:

- Een energielabel geeft geen volledig beeld van de energiekosten voor woningeigenaren. Een woning met een goed energielabel kan toch hoge energielasten hebben. En andersom.
- Naast de locatie hebben de oppervlakte, het woningtype en het bouwjaar het grootste effect op de koopsom.
- Woningen met een energielabel B hebben een 2,1% lagere koopsom dan woningen met energielabel A. Voor woningen met energielabel G is dit 18,9%.
- Heeft een woning zonnepanelen? Dan stijgt de koopsom gemiddeld 4%.
- Woningen die meer energie verbruiken hebben een hogere koopsom dan woningen die minder verbruiken. In 2024 en 2025 gold dat een huis ongeveer 0,5% duurder werd voor elke €250 aan extra energiekosten. Een laag energieverbruik zorgt dus niet voor een hogere verkoopprijs van een huis.

Kopers betalen meer voor een woning met een beter energielabel

Als we kijken naar gegevens van 2022 tot en met het 3e kwartaal van 2025, zien we dat woningen met een beter energielabel gemiddeld een hogere prijs hebben. In het 3e kwartaal van 2025 werd gemiddeld bijna € 4.700 per m2 betaald voor woningen met een energielabel A of beter. Dat is bijna € 500 meer dan voor woningen met een energielabel D of slechter.



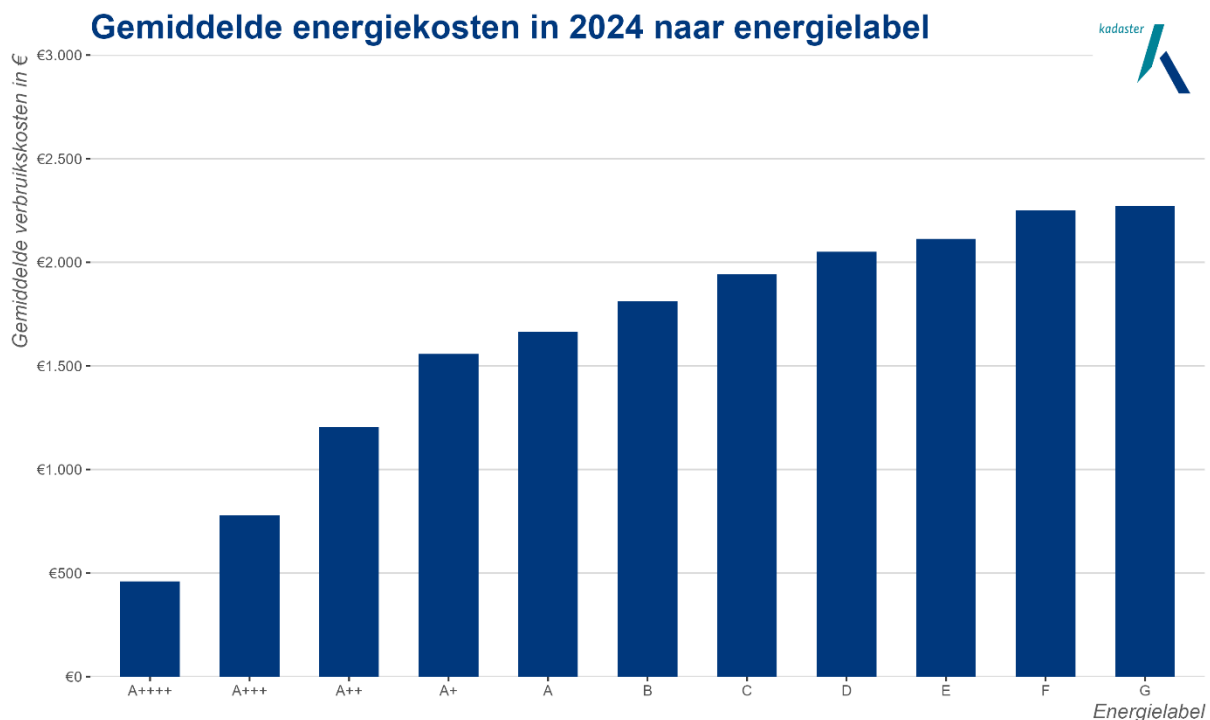
Figuur 1 Gemiddelde koopsom per m2 per woning, uitgesplitst naar bekend energielabel op 1 oktober 2025. Ingedeeld naar goed energielabel (A of beter), midden energielabel (B of C) en slecht energielabel (D of slechter)

Bron: Kadaster en RVO

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

Vaak lagere energiekosten voor woningen met een goed label

In figuur 2 zijn per energielabel voor de gehele woningvoorraad de gemiddelde energiekosten voor heel 2024 weergegeven. Hoe slechter het energielabel, hoe hoger de gemiddelde energiekosten. Huishoudens met een woning met energielabel A++ of beter betalen gemiddeld minder dan € 1.500 per jaar. Bij een woning met energielabel G zijn de energiekosten gemiddeld meer dan € 2.000. Dit komt doordat woningen met een goed energielabel vaak beter zijn geïsoleerd en vaker een warmtepomp hebben. Dat is goedkoper dan verwarmen op gas met een cv-ketel. De kosten van stadswarmte zitten tussen deze opties in.



Figuur 2 Gemiddelde jaarlijkse energiekosten per woning in 2024, uitgesplitst naar bekend energielabel op 1 oktober 2025

Bron: Kadaster, CBS-microdata en RVO

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

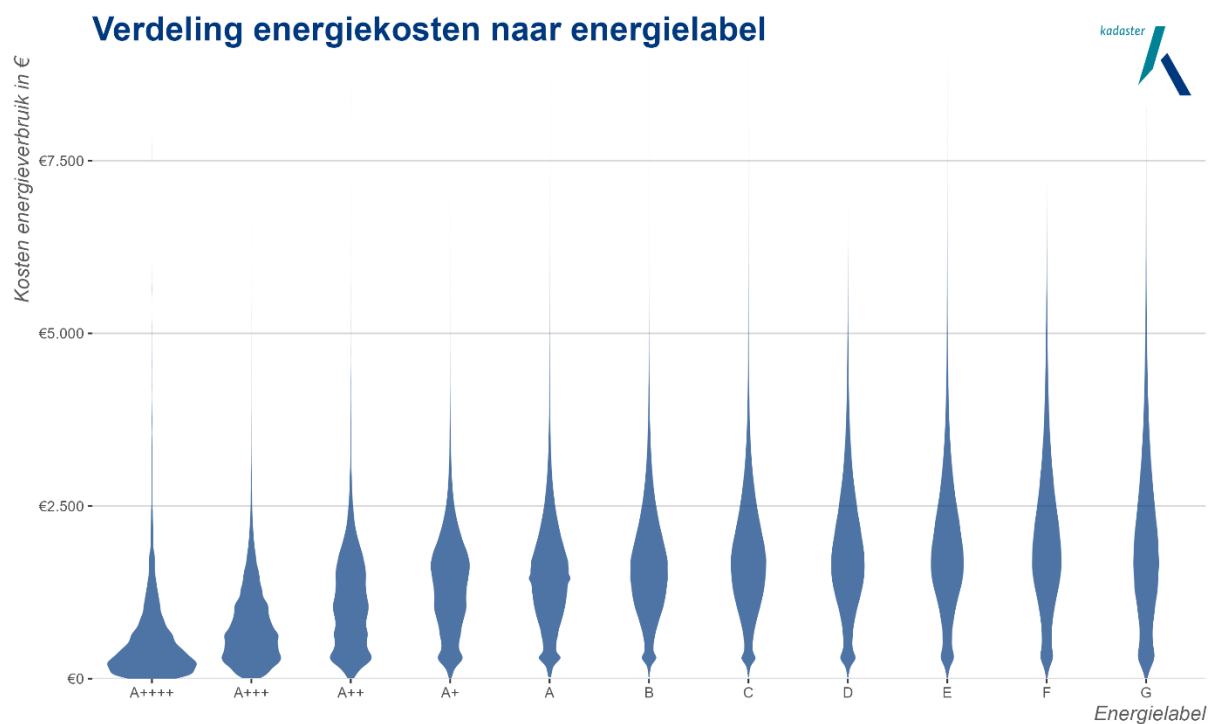
Energielabels zeggen niet alles over het werkelijke verbruik

Een energielabel zegt niet alles over het werkelijke verbruik. Dat kan binnen een label sterk verschillen. Het kan zijn dat de isolatie van woningen met een slecht energielabel later is verbeterd. Ook kan een goed label vooral komen door zonnepanelen, terwijl de isolatie verder nog niet goed is. Daarnaast speelt het aantal bewoners en hun gedrag een belangrijke rol. Eigenaren van slecht geïsoleerde woningen kunnen bijvoorbeeld de thermostaat lager zetten om kosten te besparen. Bewoners van goed geïsoleerde woningen kunnen er juist voor kiezen dat niet te doen, omdat ze weten dat hun verbruik toch relatief laag blijft.

In figuur 3 staan alle woningen per energielabel. De breedte van de balk laat zien hoe vaak bepaalde energiekosten voorkomen. Het breedste punt laat zien waar het zwaartepunt ligt per energielabel. Het figuur laat zien dat woningen met een goed energielabel meestal weinig energie gebruiken. Zo gebruikt 83% van de woningen met label A++++ minder dan € 500 per jaar aan energie. Woningen met een slecht energielabel gebruiken vaak meer energie. Dat zie je terug in het bedrag waarbij de helft van de huishoudens meer betaalt en de andere helft minder:

- Label A: € 1.500
- Label D: € 1.750
- Label G: € 2.000

Toch zijn er ook uitzonderingen. Bij slechte labels is de spreiding groter: sommige woningen met een slecht energielabel verbruiken weinig. Terwijl sommige woningen met een redelijk goed label juist veel verbruiken. Met andere woorden: een energielabel geeft geen volledig beeld van de energiekosten voor woningeigenaren. Het zou daarom handig zijn als kopers bij het kopen van een huis ook het echte energieverbruik kunnen zien.



Figuur 3 Verbruikskosten voor alle gelabelde woningen in 2024, uitgesplitst naar bekend energielabel op 1 oktober 2025. De breedte van de balk laat zien hoe vaak bepaalde energiekosten voorkomen. Daarmee is per energielabel het zwaartepunt voor de verbruikskosten af te leiden.

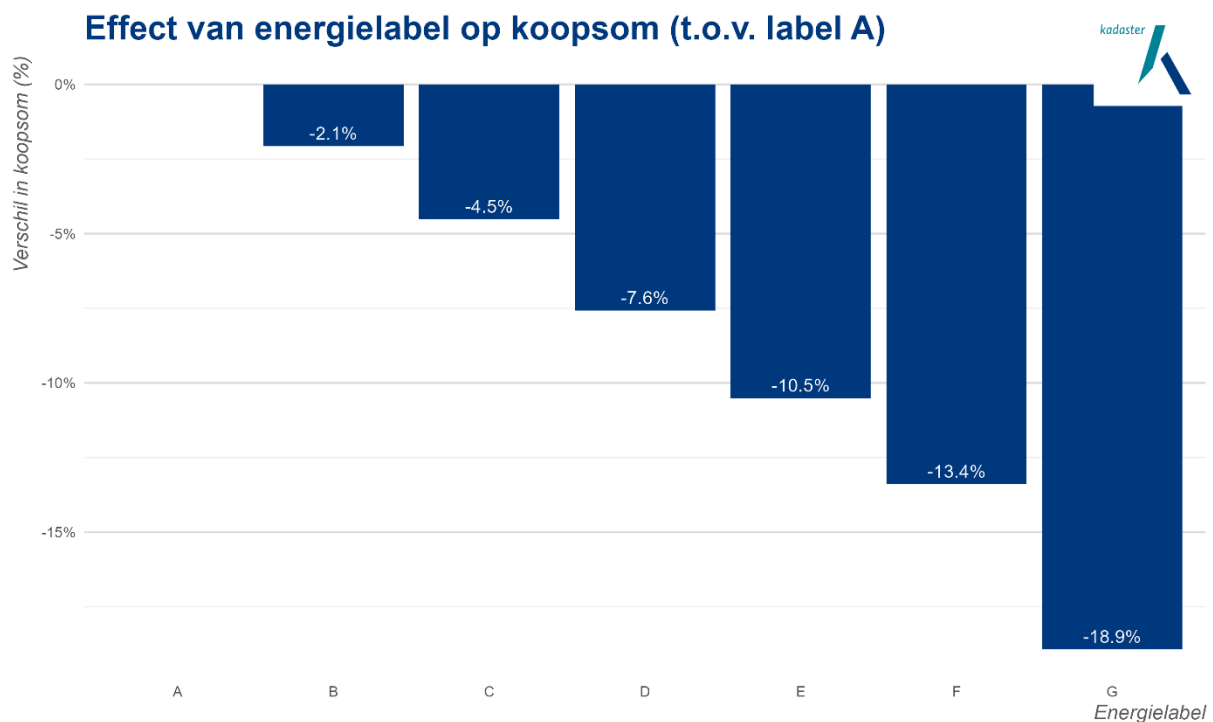
Bron: Kadaster en CBS-microdata

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

Duurzaamheidskenmerken van een woning hebben invloed op de koopsom

We hebben een regressieanalyse uitgevoerd om te onderzoeken in hoeverre energieverbruik een rol speelt in de koopsom. Dat is een statistische analyse om het verband tussen verschillende variabelen inzichtelijk te krijgen. Uit deze analyse blijkt zoals verwacht dat locatie, oppervlakte, woningtype en bouwjaar het grootste effect hebben op de koopsom. Ook hebben duurzaamheidskenmerken invloed op de koopsom van een woning. Zo heeft het energielabel invloed op de koopsom: hoe beter het energielabel, hoe hoger de koopsom. Woningen met een energielabel B hebben een 2,1% lagere koopsom dan woningen met energielabel A.

Voor woningen met energielabel G is dit 18,9%. Heeft een woning zonnepanelen? Dan stijgt de koopsom gemiddeld 4%. Ook het type warmtebron heeft invloed op de koopsom. Een warmtepomp heeft het sterkste effect op de koopsom: bijna 4% hoger dan stadswarmte.



Figuur 4 Effect van energielabel op de koopsom, zoals volgt uit regressieanalyse

Bron: Kadaster en CBS-microdata

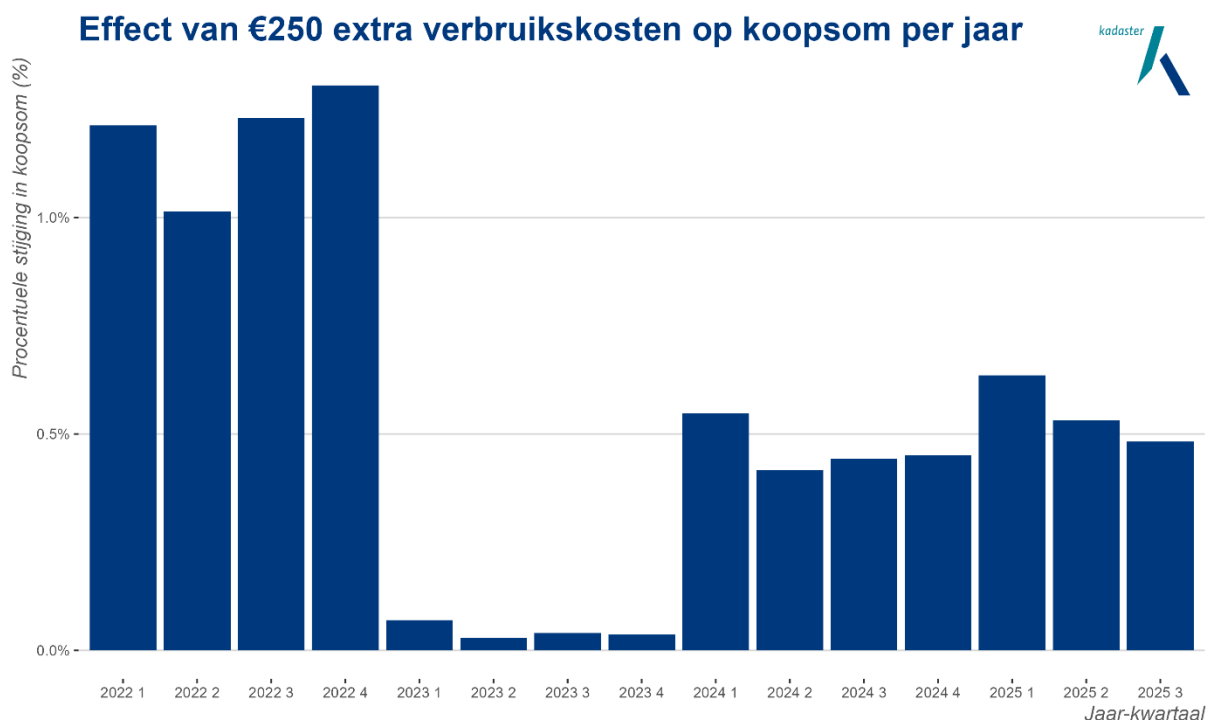
[Open toegankelijk ods-document met data van figuur 4](#)

Invloed energieverbruik op koopsom

Opvallend is dat uit de regressieanalyse blijkt dat woningen die meer energie verbruiken een hogere koopsom hebben dan woningen die minder verbruiken. In 2024 en 2025 gold dat een huis ongeveer 0,5% duurder werd voor elke €250 aan extra energiekosten. Dit betekent dat

hoge energiekosten niet automatisch zorgen voor een lagere prijs van een woning. Een uitzondering daarop is in 2023. In dat jaar was het effect van hogere energiekosten op de koopsom minimaal. Dat was waarschijnlijk een reactie op de energiecrisis in 2022. Toen was er veel aandacht voor energieverbruik.

Het beeld verandert als we alleen kijken naar het effect van verbruik voor woningen met een koopsom onder € 300.000. Voor deze woningen geldt namelijk wel dat woningen die meer energie verbruiken een lagere koopsom hebben. In het 3e kwartaal van 2025 waren woningen die € 250 meer verbruikten gemiddeld 0,3% goedkoper dan woningen die minder verbruikten.



Figuur 5 Effect van € 250 extra verbruikskosten op de koopsom per kwartaal, zoals volgt uit regressieanalyse

Bron: Kadaster en CBS-microdata

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

Verduurzamen loont

De analyse laat zien dat verduurzamen vooral een positief effect heeft op de verkoopprijs van een woning als dit duidelijk zichtbaar is voor kopers. Voorbeelden van zulke zichtbare kenmerken zijn een beter energielabel of zonnepanelen. Deze vormen van verduurzaming zorgen dus voor een hogere woningwaarde. Een lager energieverbruik, dat minder zichtbaar is voor kopers, heeft geen direct positief effect op de koopsom. Het biedt wel andere voordelen voor de bewoners. Een lager energieverbruik zorgt bijvoorbeeld voor lagere energiekosten en meer comfort in huis. Daarom loont verduurzaming altijd, ook wanneer de verbeteringen niet meteen zichtbaar zijn voor een koper.

Over dit onderzoek

- In dit rapport gebruiken we energielabels zoals die staan geregistreerd bij Rijksdienst voor Ondernemend Nederland in EP-Online. EP-Online is de officiële landelijke database waarin energielabels en energieprestatie-indicatoren van gebouwen zijn opgenomen. Een energielabel is verplicht als je een woning verkoopt en blijft 10 jaar geldig. Bij de meeste verkochte woningen klopt het label goed, omdat een beter label vaak zorgt voor een hogere verkoopprijs. Voor alle woningen in Nederland is dat anders. Mensen kunnen hun huis verduurzamen zonder een nieuw label aan te vragen, omdat dit hen niets extra's oplevert. Daardoor kan het energielabel soms een verkeerd beeld geven.
- Voor dit onderzoek combineerden we data over de verkoop van woningen met cijfers van het CBS over het jaarlijkse energieverbruik van de betreffende woning.
- Om te onderzoeken of energieverbruik een rol speelt in de koopsom, hebben we een regressieanalyse uitgevoerd. Met een regressieanalyse onderzoeken we of er een verband is tussen verschillende zaken. Hierbij kijken we naar meerdere factoren tegelijk om te zien welke factoren echt belangrijk zijn. Bijvoorbeeld: heeft het energieverbruik van een woning invloed op de koopsom, los van het energielabel en andere kenmerken? En welke andere kenmerken zijn daarnaast van belang voor de koopsom? We kijken hierbij naar de woningtransacties van 2022 tot en met het 3e kwartaal van 2025.

Meer informatie

- Dit onderzoek is geschreven door Marion Plegt, Lianne Hans, Diane Stiemer en Martin Tillema.
- Eerder onderzochten we de invloed van een energielabel op de huizenprijs. Lees dit onderzoek op de pagina [Invloed van energielabel op huizenprijs: 4 conclusies](#).
- Dat er verschil in prijs zit tussen de verschillende energielabels komt overeen met eerder onderzoek van het Kadaster in 2024 en Brainbay in 2025. Brainbay onderzocht dat bij een labelsprong van energielabel C naar energielabel A een woning gemiddeld 4,7% meer opbrengt bij verkoop. [Naar het onderzoek op Brainbay.nl](#).
- Wilt u meer weten of gedetailleerd inzicht in de uitkomsten van de regressieanalyse? Neem dan contact op met Martin via de pagina [Martin Tillema, expert energietransitie](#).