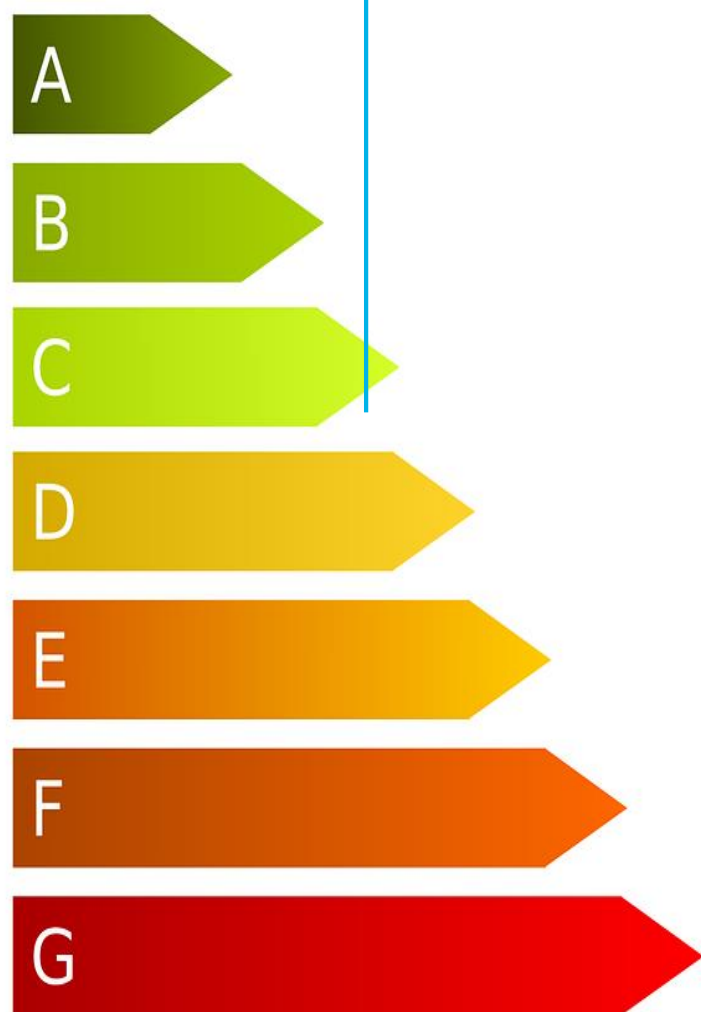


Lastenmeting wijziging energieprestatiemethode en inijking energielabels



Lastenmeting wijziging energieprestatiemethode en inijking energielabels

Auteurs

Patrick van der Poll

Lize Kooijman

Sira Consulting B.V. is inhoudelijk verantwoordelijk voor deze rapportage. De in deze rapportage opgenomen teksten en onderzoeksresultaten mogen uitsluitend worden gebruikt als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van Sira Consulting B.V.. Sira Consulting B.V. aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Doelstelling | 4 |
| 1.2 | Werkwijze | 5 |
| 2 | Uitgangspunten en methodiek | 6 |
| 2.1 | Uitgangspunten | 6 |
| 2.2 | Methodiek | 6 |
| 3 | Nieuwe bepalingmethode energielabels en vervallen VEL | 7 |
| 3.1 | Inhoud wijziging | 7 |
| 3.2 | Regeldrukeffecten | 9 |
| 3.3 | Bestuurlijke lasten | 12 |
| 4 | Wijzing drempel label C-verplichting | 13 |
| 4.1 | Inhoud wijziging | 13 |
| 4.2 | Regeldrukeffecten | 14 |
| 4.3 | Bestuurlijke lasten | 17 |
| 5 | Waardering woningen Woningwaarderingstelsel | 18 |
| 5.1 | Inhoud wijziging | 18 |
| 5.2 | Regeldrukeffecten | 22 |
| 5.3 | Bestuurlijke lasten | 22 |
| 6 | Conclusies | 23 |
| 6.1 | Eenmalige lasten | 23 |
| 6.2 | Structurele lasten | 23 |

1 Inleiding

Om aan te sluiten bij de nieuwe eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG) en de tweede herziening van de Europese richtlijn Energieprestatie van gebouwen (EPBD) is het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) voornemens om het Besluit energieprestatie gebouwen, de Regeling energieprestatie gebouwen, het Besluit huurprijzen woonruimte en het Bouwbesluit te wijzigen. Door deze wijziging wordt vanaf 1 juli 2020 een nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen (NTA 8800) gehanteerd. De energie-index (EI) en de energieprestatie coëfficiënt (EPC) worden hiermee vervangen door een indicator in kWh/m² per jaar.

Door deze aanpassing wordt de labelletter van het energielabel voortaan gebaseerd op de nieuwe indicator in kWh/m².jr. De indeling van het energielabel in A tot en met G moet daarop worden aangepast (inijking) in bijlage III van de Regeling energieprestatie gebouwen.

Op hoofdlijnen zijn er drie wijzigingen voorzien waarvoor de lasteneffecten zijn onderzocht. Het betreft de volgende wijzigingen:

1. Het vereenvoudigde energielabel voor woningen vervalt en het energielabel wordt via de nieuwe bepalingmethode vastgesteld.
2. De drempel voor de label C-verplichting voor kantoren wordt gewijzigd.
3. De waardering van woningen op basis van het woningwaarderingstelsel wijzigt.

1.1 Doelstelling

Voor nieuwe en wijzigende wet- en regelgeving is het verplicht de gevolgen voor bedrijven, burgers en overheden te bepalen en te vermelden in de toelichting. Daarnaast moeten de financiële gevolgen voor (decentrale) overheden worden getoetst. De hoofddoelstelling voor het project 'Lastenonderzoek implementatie nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie' luidt:

Het inzichtelijk maken van de effecten van de wijzigingen van de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie en de overstap naar een indicator in kWh/m².jr door het uitvoeren van een regeldruktoets en het in kaart brengen van het effect op de bestuurlijke lasten van (decentrale) overheden.

Deze hoofddoelstelling valt uiteen in de volgende subdoelstellingen:

1. Identificeren, interpreteren en concretiseren van de voorgenomen wijzigingen.
2. Bepalen (kwalitatief en kwantitatief) van de effecten van de wijzigingen voor bedrijven en (indien relevant) burgers door het uitvoeren van een regeldruktoets¹.
3. Bepalen (kwalitatief en kwantitatief) van de effecten van de wijzigingen voor de bestuurlijke lasten van (decentrale) overheden.

¹ Hierbij wordt voor de kwantitatieve effecten onderscheid gemaakt tussen het effect op de administratieve lasten en de inhoudelijke nalevingskosten.

1.2 Werkwijze

Aan de hand van de door het ministerie van BZK beschikbaar gestelde informatie over de voorgenomen wijziging, zijn de effecten voor bedrijven, burgers en overheden kwalitatief in kaart gebracht. Hiermee is bepaald welke gegevens noodzakelijk zijn voor het kwantificeren van de effecten. Met behulp van reeds eerder uitgevoerde onderzoeken en interviews met verschillende stakeholders zijn deze gegevens verzameld. Deze gegevens zijn verwerkt in het standaard kostenmodel en de lasteneffecten zijn berekend voor burgers, bedrijven en overheden. De resultaten zijn vastgelegd in deze conceptnotitie.

2 Uitgangspunten en methodiek

2.1 Uitgangspunten

In het onderzoek is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Er is uitgegaan van de conceptregelgeving zoals deze bij aanvang van het onderzoek beschikbaar was. Dit betreft het conceptbesluit en de conceptregeling zoals beschikbaar op 3 september 2019. Hiermee zijn de wijzigingen bepaald in de voorgenomen regelgeving.
- Bij het ontwikkelen van de conceptregelgeving zijn meerdere varianten overwogen voor de inijking van het energielabel. In het onderzoek is gebruik gemaakt van de inijkingsvariant 'Gelijk'.

2.2 Methodiek

In het onderzoek is gebruik gemaakt van de landelijk gehanteerde methodiek voor het meten van regeldruk voor bedrijven en burgers. Deze methodiek is vastgelegd in het 'Handboek meting regeldrukkosten'² van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat (EZK). Voor de effecten voor (decentrale) overheden, waarvoor geen officiële methodiek beschikbaar is, is methodisch aangesloten bij het Handboek meting regeldrukkosten.

Om een goede indruk te krijgen van effecten op de regeldruk, worden de effecten van deze voorgenomen regelgeving vergeleken met de eerdere metingen van de regeldruk voor deze verplichtingen. Dit schrijft de methodiek voor om te voorkomen dat economische verschillen de hoogte van de regeldruk beïnvloeden en het effect van de wijziging niet zichtbaar wordt.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van een doorontwikkelde integrale versie van het standaard kostenmodel (iSKM). Bij het kwantificeren van de regeldruk is onderscheid gemaakt tussen eenmalige en structurele effecten op de regeldruk.

² Het handboek is te raadplegen via deze link: <https://www.atr-regeldruk.nl/wathoe/handboek-meting-regeldrukkosten-2/>

3 Nieuwe bepalingmethode energielabels en vervallen VEL

3.1 Inhoud wijziging

Als gevolg van de herziening van de EPBD moet de energieprestatie op het energielabel uitgedrukt worden in een indicator van het primair energiegebruik in kWh/m² per jaar. Het huidige energielabel heeft deze indicator niet. Om deze indicator te kunnen bepalen wordt vanaf 1 juli 2020 een nieuwe bepalingmethode gebruikt, de NTA 8800. Dit heeft gevolgen voor de huidige klassenindeling van het energielabel voor woningen en utiliteitsgebouwen. Ook verdwijnt het vereenvoudigd energielabel (VEL) per 1 juli 2020.

Huidige situatie woningen

Het energielabel voor woningen geeft aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. Een energielabel is op grond van de Europese EPBD-richtlijn verplicht bij de verkoop, oplevering of verhuur van een woning.

Het energielabel bestaat uit een rapport van enkele pagina's met daarin de algemene en energetische kenmerken van de woning, de labelletter, de gegevens van de adviseur die het energielabel heeft afgegeven en automatisch gegenereerde maatregelen om de woning energiezuiniger te maken. Het energielabel helpt kopers om de energiezuinigheid van soortgelijke woningen te vergelijken.

Een energielabel kan op dit moment op twee manieren worden aangevraagd: via het VEL of met behulp van een energie-index (EI). De kosten voor het vaststellen van de EI zijn hoger dan die voor het VEL. Het VEL wordt vooral door particuliere woningeigenaren aangevraagd. De EI wordt met name gebruikt in de (gereguleerde) huursector vanwege de koppeling met het woningwaarderingstelsel.

Een VEL kan door de woningeigenaar zelf worden aangevraagd via een online tool van de Rijksoverheid. De woningeigenaar controleert een aantal vooraf ingevulde woningkenmerken³ en vult deze gegevens aan met bewijslast. Vervolgens selecteert de woningeigenaar via de tool een erkend deskundige die bevoegd is om de ingevoerde gegevens en bewijslast te controleren. Na certificering door de erkend deskundige geeft RVO.nl het energielabel af en registreert dit in de database.

Bij het vaststellen van de EI vindt een onderzoek door een adviseur in de woning plaats. De adviseur bezoekt de woning en onderzoekt circa 150 woningkenmerken, zoals de isolatiewaarde van verschillende bouwdelen, de in de woning aanwezige installaties en de eigenschappen van de woning. Met behulp van een speciaal hiervoor ontwikkeld computerprogramma berekent de adviseur vervolgens de energie-index. De adviseur registreert de energie-index in de door RVO.nl beheerde database, waarna RVO.nl het bijbehorende energielabel afgeeft. Tot slot ontvangt de eigenaar van de woning het energielabel van de adviseur⁴.

Toekomstige situatie

Om aansluiting te houden met de Europese wetgeving verdwijnt de huidige differentiatie in soorten energielabels, waaronder het VEL. De energieprestatie moet vanaf 1 juli 2020 op het energielabel uitgedrukt worden in de indicator kWh/m².jr. Deze nieuwe indicator

³ De gegevens zijn gebaseerd op de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG), [link](#).

⁴ 'Regeldrukeffecten Vernieuwd Energielabel', Sira Consulting (2014), en Kamerbrief Verbetering systematiek energielabel, kenmerk: 2019-0000328387, dd. 28 juni 2019.

wordt met de nieuwe bepalingmethode NTA 8800 vastgesteld. Om de indicator voldoende nauwkeurig vast te kunnen stellen, moet een woning nauwkeurig opgemeten worden en is er meer invoer nodig dan bij de huidige methoden. Hierdoor is het niet langer mogelijk een VEL-methode te hanteren en zullen alle energielabels bepaald moeten worden door een adviseur die in de woning komt.

De wijziging houdt voor woningeigenaren in dat zij bij toekomstige verkoop, verhuur of oplevering van hun woning alleen een energielabel kunnen krijgen als dit label is vastgesteld na onderzoek door een adviseur. De kosten voor een nieuw energielabel zijn hoger, doordat in de nieuwe situatie het energielabel niet meer op afstand kan worden bepaald. De adviseur moet op locatie de woningkenmerken, waaronder de geometrie, en installaties opnemen. Reeds afgegeven energielabels blijven tot 10 jaar na afgifte geldig. Als een woningeigenaar bij verkoop of verhuur over een geldig energielabel beschikt, hoeft hij geen nieuw energielabel aan te vragen. De wijziging heeft ook impact op de erkend deskundigen en adviseurs. In de huidige situatie moeten erkend deskundigen die energielabels op basis van het VEL willen afgeven, het examen energielabeldeskundige succesvol afleggen of over een geldig bewijs van vakbekwaamheid conform BRL 9500-01 beschikken (EPA-adviseurs). Voordat de erkend deskundigen hun werkzaamheden kunnen uitvoeren, moeten ze een (gratis) instructiebijeenkomst bijwonen bij RVO.nl. Tijdens de bijeenkomst leren zij werken met de digitale VEL-tool en krijgen zij een korte toelichting op de methodiek op basis van het Nader Voorschrift NEN 7120.

Als de nieuwe systematiek van energielabels in werking treedt, verdwijnt de rol van de erkend deskundigen. Circa 245⁵ erkend deskundigen hebben een bewijs van vakbekwaamheid behaald door het afleggen van het examen energielabeldeskundige. De periode na 1 juli 2020 kunnen deze erkend deskundigen zich laten omscholen tot adviseur, om energielabels te blijven opnemen. De huidige EPA-W-adviseurs moeten bijscholing volgen om te kunnen blijven werken als adviseur. Momenteel worden de opleiding, bijscholing en examens voorbereid en vanaf 1 januari 2020 worden deze beschikbaar gesteld. Vanaf dat moment is het mogelijk om de bevoegdheid te behalen om energielabels af te geven volgens de methodiek van NTA 8800.

Respondenten geven aan dat in de huidige situatie een woningonderzoek (het vaststellen van een EI) door een EPA-W-adviseur bij een gemiddelde eengezinswoning een half uur tot één uur duurt. Respondenten lijken de tijdsbesteding als gevolg van de wijziging daarmee hoger in te schatten dan is berekend in het onderzoek naar de nieuwe opnametijd van woningen⁶. Dit wordt verwacht omdat bij bestaande woningen niet alle woningkenmerken ter plaatse zijn vast te stellen door een basisadviseur. Zij verwachten dat het nodig is om een detailadviseur in te schakelen voor het uitvoeren van het woningonderzoek. Dit heeft gevolgen voor de tijd die een adviseur bezig is met het woningonderzoek en voor de planning van afspraken van energie-adviesbedrijven.

Een mogelijk gevolg van het vervallen van het VEL is dat het aantal energieadviseurs (tijdelijk) afneemt, waardoor de krapte in de energiemarkt als geheel toeneemt. Dit kan tot gevolg hebben dat de tarieven die energieadviseurs in rekening brengen, (tijdelijk) stijgen.

Energieadviseurs utiliteitsbouw

Ook voor energieadviseurs voor utiliteitsbouw, de zogenaamde EPA-U adviseurs, zijn wijzigingen te verwachten. Het afgeven van een energielabel voor utiliteitsbouw vindt voortaan ook plaats conform de systematiek van NTA 8800, waarbij de adviseur meer meetgegevens vastlegt. Binnen utiliteitsbouw wordt het energielabel bepaald op basis

⁵ Hiervan zijn circa 200 adviseurs actief bezig met het registreren van energielabels (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019). In dit onderzoek is gerekend met 200 adviseurs mede doordat dit aantal in eerder onderzoek naar de lasteneffecten van het energielabel is gebruikt.

⁶ 'Invoertijd ISSO 82.1 en 75.1 methode 2020', Breuers & Cobelens, juni 2019.

van de EI. Het VEL is voor deze sector niet van toepassing. Er zijn daarom voor utiliteitsbouw geen effecten te verwachten voor de erkend deskundigen. Wel zijn er wijzigingen te verwachten voor de opleiding van EPA-U adviseurs. Om te blijven voldoen aan de wet- en regelgeving zullen EPA-U-adviseurs zich moeten bijscholen.

3.2 Regeldrukeffecten

De aanpassing van de regelgeving zorgt voor hogere kosten voor het verlenen van een energielabel voor woningen. Dit is een gevolg van de aanvullende werkzaamheden die een adviseur moet uitvoeren om het energielabel te kunnen afgeven ten opzichte van de huidige methode van het afgeven van het energielabel. Voor het berekenen van deze gevolgen is gebruik gemaakt van de volgende aannames en gegevens:

- Onderstaande berekening van de regeldruk is gebaseerd op de uitgangspunten van het vorige onderzoek naar de regeldrukeffecten van het energielabel⁷. Dit is nodig om de regeldrukberekening zuiver te houden en geen economische effecten te berekenen (zie ook paragraaf 2.2). Dit betekent dat aantallen (de Q) en kosten zoveel mogelijk gelijk zijn gehouden.
- Er is alleen een nieuw energielabel verplicht bij verkoop of nieuwe verhuur van een woning als een label niet meer geldig is. Een label kan ongeldig zijn, maar zolang geen sprake is van verkoop of nieuwe verhuur heeft dit geen gevolgen voor de regeldruk omdat deze dan niet hoeft te worden vervangen.
- De effecten voor woningcorporaties zijn nagenoeg nihil, omdat zij in de huidige situatie geen gebruikmaken van het VEL, maar van het EI. De tijdsbesteding en kosten voor het EI zijn vergelijkbaar met de toekomstige energielabel-onderzoeken op basis van de NTA 8800.
- Aangenomen wordt dat de tijdsbesteding van de aanvragers in de huidige situatie vergelijkbaar is met de voorgenomen situatie. De aanvrager zal nog altijd dezelfde bewijsstukken beschikbaar moeten hebben, maar hoeft deze niet online te uploaden. Die tijd heeft de aanvrager echter nodig om de adviseur te begeleiden.
- Er is aangenomen dat in de huidige situatie bij 100% van de particuliere en bedrijfsmatige woningoverdrachten van VEL gebruik wordt gemaakt. Uit de interviews met respondenten blijkt dat bij bijna 100% van de particuliere overdrachten een VEL wordt aangevraagd. Aangenomen is dat deze situatie ook geldt voor bedrijfsmatige woningoverdrachten (met uitzondering van woningen van woningcorporaties).
- Jaarlijks zijn er 67.000 woningoverdrachten waarvoor een nieuw energielabel moet worden aangevraagd door burgers⁸. Uit het WoON-onderzoek 2018 blijkt dat in 2017 34% van de huishoudens in Nederland een appartement (huur of koop) betreft en de overige 66% eensgezinswoningen (huur of koop)⁹. Dit betekent dat er circa 22.780 overdrachten van appartementen zijn en circa 44.220 overdrachten van eensgezinswoningen van burgers.
- Jaarlijks zijn er 73.000 woningoverdrachten waarvoor een nieuwe energielabel moet worden aangevraagd door bedrijven (niet zijnde woningcorporaties)¹⁰. Het aantal

⁷ 'Regeldrukeffecten vernieuwd energielabel voor woningen', Sira Consulting, juni 2014.

⁸ 'Regeldrukeffecten vernieuwd energielabel voor woningen', Sira Consulting, juni 2014. Hierbij zijn gegevens gebruikt van CBS-statline en is uitgegaan van 100% naleving.

⁹ Ruimte voor wonen, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, p. 130.

¹⁰ Dit betreft het aantal overdrachten in de private verhuursector, waarbij aangenomen is dat het bedrijfsmatige verhuur betreft. Zie ook: 'Regeldrukeffecten vernieuwd energielabel voor woningen', Sira Consulting, juni 2014.

overdrachten van appartementen bedraagt circa 24.820 per jaar en van eensgezinswoningen circa 48.180 per jaar.

- In de eerdere berekening van de regeldruk als gevolg van het VEL zijn meerdere varianten gebruikt voor de kosten van een VEL omdat nog onduidelijk was hoe hoog deze kosten uiteindelijk zouden worden. Gezien de ontwikkelingen waarin de kosten van een VEL steeds lager zijn geworden, gebruiken we hier de minimum variant van € 20 voor de huidige situatie. In de huidige praktijk zijn de kosten voor de VEL inmiddels nog verder gedaald. Methodisch moet worden aangesloten bij de eerdere meting. In tekstkader 1 is een nadere toelichting gegeven op de kosten voor de VEL in de huidige praktijk.
- De kosten voor het uitvoeren van onderzoek in de nieuwe situatie worden door de Vereniging Eigen Huis geschat op € 190¹¹. Een ander onderzoek¹² geeft meer inzicht in de tijdsbesteding voor de adviseurs in de voorgenomen situatie. Op basis van deze gegevens wordt geschat dat voor eengezinswoningen de kosten inderdaad rond de € 190 zullen uitkomen. Dit betekent een stijging van € 170 per label. Voor appartementen is de tijdsbesteding lager en daarmee ook de kosten van het energielabel. Op basis van de genoemde bronnen worden deze kosten geschat op € 100 per label. Een stijging van € 80 per label.
- Er zijn 200 adviseurs die erkend deskundige zijn. Als zij energieadviseur willen blijven, moeten deze adviseurs de opleiding tot EPA-W-adviseur volgen. Het is ten tijde van het onderzoek niet bekend of alle erkend deskundigen de EPA-W-opleiding gaan volgen. Dit zal de praktijk moeten uitwijzen¹³. Het berekende effect is daarmee het maximum effect.
- Er zijn 1.400 EPA-W-adviseurs die als gevolg van de wijziging bijscholing moeten volgen. De verwachting is dat de bijscholing minimaal 2 dagen duurt en daarmee zwaarder is dan de huidige opfriscursus van 1 dag¹⁴.
- Voor utiliteitsgebouwen zijn er 400 EPA-U-adviseurs die als gevolg van de wijziging bijscholing moeten volgen.

De bovenstaande gegevens leiden tot de volgende effecten op de structurele administratieve lasten:

- Voor burgers stijgen de administratieve lasten met € 9,3 miljoen per jaar¹⁵.
- Voor bedrijven stijgen de administratieve lasten met € 10,2 miljoen per jaar¹⁶.

¹¹ Vereniging Eigen Huis, [link](#).

¹² 'Invoertijd ISSO 82.1 en 75.1 methode 2020', Breuers & Cobelens, juni 2019.

¹³ Het is mogelijk dat niet alle erkend deskundigen zich zullen omscholen tot adviseur conform NTA 8800. Voor een deel van de erkend deskundigen was de registratie van energielabels een nevenwerkzaamheid, bijvoorbeeld voor makelaars. De werkzaamheden als EPA-adviseur zijn anders: een locatiebezoek is onderdeel van de werkzaamheden, het vereiste kennisniveau is hoger en het is niet meer mogelijk om zelfstandig te werken. EPA-W-adviseurs zijn werkzaam voor een certificaathouder (Helix Academy, [link](#) en RVO.nl, [link](#)).

¹⁴ Het onderzoek vervangt hiermee de eerdere berekening in het onderzoek naar de effecten van BENG op het onderdeel scholing, waar deze informatie nog niet bekend was, zie: 'Effectmeting wijziging Bouwbesluit 2012. Financiële effecten van bijna energieneutraal bouwen (BENG)', Sira Consulting, februari 2019.

¹⁵ 44.220 aanvragen * € 170 aanvullende kosten = € 7.517.400 per jaar + 22.780 * € 80 extra kosten per aanvraag = € 1.822.400 per jaar.

¹⁶ 48.180 aanvragen * € 170 extra kosten per aanvraag = € 8.190.600 per jaar + 24.820 * € 80 extra kosten per aanvraag = € 1.985.600 per jaar.

Kader 1. Regeldrukeffecten bij VEL van €10

In de praktijk blijkt dat de kosten voor het aanvragen van een VEL lager zijn dan €20, zoals in het vorige onderzoek is berekend. De kosten variëren tussen de €4 en €15. Als wordt uitgegaan van een gemiddelde prijs van €10 is de regeldruk als volgt:

- **Woningoverdrachten burgers**

- » 44.220 aanvragen * € 180 aanvullende kosten = € 7.959.600 per jaar
- » 22.780 * € 90 extra kosten per aanvraag = € 2.050.200 per jaar
- » **Totale toename van de kosten bedraagt circa € 10,0 miljoen per jaar**
- »

- **Woningoverdrachten bedrijven**

- » 48.180 aanvragen * € 180 extra kosten per aanvraag = € 8.672.400 per jaar.
- » 24.820 * € 90 extra kosten per aanvraag = € 2.233.800 per jaar.
- » **Totale toename van de kosten bedraagt circa € 10,9 miljoen per jaar**

De wijziging zal ook een verandering betekenen voor de erkend deskundigen en adviseurs die energielabels afgeven. Dit betreft omscholing of bijscholing om als adviseur met de nieuwe bepalingsmethode te kunnen werken. Een volledige cursus duurt gemiddeld 3 dagen en kost circa €1.000. De kosten voor de examens tot EPA-W-adviseur bedragen circa € 600¹⁷. Een bijscholing duurt ongeveer 2 dagen. De kosten voor een tweedaagse cursus worden geschat op €600, inclusief examen¹⁸.

De structurele kosten die samenhangen met de certificering¹⁹ van bedrijven om de energielabels te mogen afgeven, veranderen ten opzichte van eerder onderzoek niet²⁰. Het is echter mogelijk dat het aantal bedrijven met een certificering zal dalen in navolging van de mogelijkheid dat niet alle adviseurs energielabels blijven verlenen. Het is echter niet te voorspellen of en zo ja, hoeveel bedrijven dit zal betreffen. Het berekende effect is daarmee het maximum effect.

De wijzigingen leiden tot de eenmalige regeldrukeffecten voor bedrijven:

- De eenmalige administratieve lasten voor erkend deskundigen bedragen circa € 579.200²¹.
- De eenmalige administratieve lasten voor de bijscholing van EPA-W- en EPA-U-adviseurs bedragen circa € 2.635.200.²²

¹⁷ Cito, 2019, link [EPA-W](#).

¹⁸ De kosten voor een eendaagse bijscholing bedragen tussen €300 - €400 inclusief examen. Bron: Helix Academy, [link](#) en Duurzaam Energieloket, [link](#).

¹⁹ EPA-W-adviseurs werken bij bedrijven die over een geldig certificaat 'BRL 9500-01 'Energie-index-rapporten Woningbouw' beschikken. Als gevolg van de nieuwe eisen, zullen bedrijven het certificaat moeten vernieuwen. Naar verwachting zal dit enige tijd in beslag nemen en niet voor 1-7-2020 afgerond zijn. De certificeringen volgen daarmee een min of meer normaal patroon dat nu geldt voor de hercertificering.

²⁰ 'Effectmeting wijziging Bouwbesluit 2012. Financiële effecten van bijna energieneutraal bouwen (BENG)', Sira Consulting, februari 2019.

²¹ 200 adviseurs met een tijdsbesteding van 24 uur (met een uurtarief van €54, hoogopgeleide kenniswerker bijlage IV.D van het handboek) en opleidingskosten van €1.600 (€1.000+€600), zie ook: 'Regeldrukeffecten vernieuwd energielabel voor woningen', Sira Consulting, juni 2014.

²² 1.400 + 400 = 1.800 adviseurs met een tijdsbesteding van 16 uur met een uurtarief van €54, hoogopgeleide kenniswerker bijlage IV.D van het handboek) en opleidingskosten van circa €600, zie ook: 'Regeldrukeffecten vernieuwd energielabel voor woningen', Sira Consulting, juni 2014.

3.3 Bestuurlijke lasten

Voor de bestuurlijke lasten worden geen grote veranderingen verwacht. De bestuurlijke lasten zijn voornamelijk gekoppeld aan het toezicht op de energielabels. De wijziging van de regelgeving geeft geen aanleiding om het toezicht anders te organiseren. De verwachting is dat de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) de boetebedragen bij afwezigheid van een energielabel verhoogt door het vervallen van het VEL en afstemt op de kosten die woningeigenaren maken voor het verkrijgen van een energielabel. Verder vervalt de rol van de ILT bij het toezicht op de erkend deskundige.

Voor gemeenten heeft de nieuwe bepalingsmethodiek mogelijk gevolgen voor het toezicht op gebouwen en woningen. Dit betreft waarschijnlijk nieuwbouwwoningen en renovatie die vergunningsplichtig is. De lasten van deze effecten zijn bepaald in de effectmeting van het bijna energieneutraal bouwen (BENG) en zijn voor de toetsing van vergunningen vergelijkbaar met de huidige situatie²³.

²³ 'Effectmeting wijziging Bouwbesluit 2012. Financiële effecten van bijna energieneutraal bouwen (BENG)', Sira Consulting, februari 2019. De eenmalige lasten voor kennisname van de regeling zijn voor gemeenten geraamd op circa €352.000.

4 Wijziging drempel label C-verplichting

4.1 Inhoud wijziging

De label C-verplichting voor kantoren is nu gebaseerd op de energie-index van 1,3 of beter en wordt omgezet naar een waarde in kWh/m².jr. Een deel van de kantoren zal met de nieuwe bepalingsmethode beter presteren of juist slechter presteren dan voorheen.

Voor individuele panden kan de wijziging leiden tot hogere of juist lagere eenmalige navlevingskosten voor kantooreigenaren. Indien een kantoorpand een hoger label krijgt en daardoor al voldoet aan de label C-verplichting, zijn er geen investeringen nodig om het pand energiezuiniger te maken. Indien een kantoor een lager label krijgt en daardoor niet meer voldoet, is een aanvullende investering nodig.

De wijziging heeft mogelijk ook gevolgen voor de gemeenten en/of omgevingsdiensten die belast zijn met de handhaving van de label C-verplichting. Dit effect is echter al in een ander onderzoek²⁴ in kaart gebracht en daarom buiten de scope van dit onderzoek gehouden.

Huidige situatie

De bepalingsmethode van het energielabel voor gebouwen is in 2014 aangepast op basis van NEN 7120. Voor utiliteitsbouw is onderscheid gemaakt tussen een eenvoudigere methode ('basismethode' op basis van ISSO 75.3) en een complexere methode ('gedetailleerde methode' op basis van NEN 7120).

De basismethode berekent een EI en bepaalt op basis hiervan het geldige label (label A tot en met G). Als de EI-waarde lager is dan 1,15 (een B-label) is de gedetailleerde methode nodig om het label vast te stellen. Met de gedetailleerde methode kan een label tussen A+++ en B worden vastgesteld. Dit betreft vooral nieuwbouw²⁵.

Voor nieuwbouw is een hogere grens vastgesteld dan voor bestaande gebouwen:

- Basismethode: het ijkpunt wordt bepaald op basis van het nieuwbouwniveau-eisen uit het Bouwbesluit uit 2003. Het ijkpunt ligt op de grens tussen energielabel A en B. Voor bestaande bouw wordt ijkpunt bepaald op basis van de mediaan van de Q/Q-waarde²⁶ op de grens tussen energielabel D en E.
- Gedetailleerde methode: het ijkpunt wordt bepaald op basis van het nieuwbouwniveau-eisen uit 2009. Dit is op de grens tussen energielabel A+ en A++²⁷.

De inijking is bij de klassenindeling uit 2006 voor utiliteitsbouw voor alle gebruiksfuncties gelijk.

Toekomstige situatie

De energieprestatie gaat uitgedrukt worden met een nieuwe indicator in kWh/m² per jaar. De klassenindeling wordt hierop aangepast. Het effect van deze inijking kan positief of negatief zijn: het bestaande label kan verbeteren of verslechteren. Kantoren die

²⁴ 'Handhavingslasten verplicht energielabel C voor kantoren', Sira Consulting, mei 2017.

²⁵ 'Inijking energielabel utiliteit', W/E (2019), , p. 9 en Ministerie van BZK, Nota DT, Keuzen inijking.

²⁶ De Q/Q-waarde is de verhouding tussen het berekende en het toelaatbare energiegebruik. Omdat gebouwen meerdere functies kunnen hebben, is het niet meer mogelijk om een EPC vast te stellen en wordt gewerkt met een Q/Q-waarde (W/E, 2019).

²⁷ 'Inijking energielabel utiliteit', W/E (2019), , p. 10.

bijvoorbeeld in de huidige situatie een label C hebben, kunnen als gevolg van de nieuwe bepalingmethode bijvoorbeeld naar een label D of label B gaan. Er wordt uitgegaan van de huidige inrijingspunten op basis van de basismethode en de gedetailleerde methode. Dit heeft voor utiliteitsbouw de volgende impact op de energielabels: 55% behoudt hetzelfde label. Van de labels die wel verschuiven verschuift 79% maximaal één label (één labelverslechtering of één labelverbetering). De overige 21% verschuift twee labels of meer (twee labelverslechteringen of twee labelverbeteringen). De gemiddelde klassenafwijking is 0. Specifiek voor kantoren gelden andere percentages voor de labelverschuivingen. Deze percentages zijn gebruikt bij de berekening van de regeldrukeffecten in paragraaf 4.2.

4.2 Regeldrukeffecten

Voor het bepalen van de regeldrukeffecten is het van belang om te bepalen hoeveel meer of minder kantoren en vierkante meters kantooruimte onder de label C-verplichting komen te vallen. In het onderzoek 'Inrijking energielabel utiliteitsbouw' is het effect van de verandering onderzocht²⁸. In de onderstaande tabel zijn deze verschuivingen weergegeven.

Tabel 1. Verschuivingen energielabels in percentages van aantallen kantoren

| Huidig energielabel | Verschuiving te opzichte van de huidige labels | | | | | | |
|---------------------|--|-----|-----|-----|----|----|----|
| | A | B | C | D | E | F | G |
| A | | | | 2% | 0% | 0% | 0% |
| B | | | | 9% | 6% | 0% | 0% |
| C | | | | 17% | 7% | 3% | 0% |
| D | 18% | 5% | 20% | | | | |
| E | 0% | 17% | 15% | | | | |
| F | 0% | 0% | 10% | | | | |
| G | 0% | 0% | 0% | | | | |

Omdat in de verschillende categorieën van energielabels geen gelijke hoeveelheden vierkante meters zitten²⁹, geven deze percentages niet direct aan hoeveel m² meer of minder onder de verplichting komt te vallen. De onderstaande tabel geeft het deel van tabel 1 weer waar de verschuivingen plaatsvinden met daarbij het aantal m² dat extra moet worden aangepast. De percentages uit tabel 1 geven aan hoeveel kantoorgebouwen geen label C of beter meer hebben. Aan de hand van eerder onderzoek³⁰ is vervolgens bepaald

²⁸ 'Inrijking energielabel utiliteitsbouw', W/E adviseurs, september 2019.

²⁹ Aantal kantoren: label A: 14.953, label B: 4.984, label C: 8.030, label D: 6.646, label E: 5.630, label F: 3.692 op een totaal van 49.000 kantoren. bron: 'Handhavingslasten verplicht energielabel C voor kantoren', Sira Consulting, mei 2017, gecorrigeerd voor 7,7% overheidsgebouwen op basis van het onderzoek 'Effectmeting wijziging Bouwbesluit 2012', Sira Consulting, mei 2017. Totaal kantooroppervlakte is 71.550.000 m².

³⁰ Op basis van 'Handhavingslasten verplicht energielabel C voor kantoren', Sira Consulting, mei 2017, gecorrigeerd voor 7,7% overheidsgebouwen op basis van het onderzoek 'Effectmeting wijziging Bouwbesluit 2012', Sira Consulting, mei 2017.

hoeveel m² dit betreft, waarbij wordt aangenomen dat de gemiddelde omvang van kantoorgebouwen gelijk is verdeeld over de verschillende energielabels.

Tabel 2. Verschuivingen energielabels in m²

| Huidig energielabel | Verschuiving te opzichte van de huidige labels in m ² | | | | | |
|---------------------|--|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| | A | B | C | D | E | F |
| A | | | | 436.689 | 0 | 0 |
| B | | | | 654.989 | 436.659 | 0 |
| C | | | | 1.993.325 | 820.781 | 351.763 |
| D | 1.746.813 | 485.226 | 1.940.903 | | | |
| E | 0 | 1.397.561 | 1.233.142 | | | |
| F | 0 | 0 | 539.107 | | | |
| Totaal | 1.746.813 | 1.882.787 | 3.713.152 | 3.085.003 | 1.257.440 | 351.763 |

De investeringskosten om van het bestaande energielabel te komen tot minimaal een label C verschillen. Op basis van eerder onderzoek³¹ zijn gemiddelde prijzen bepaald. De investeringskosten om tot een label C te komen zijn:

- € 9 per m² vanaf label D
- € 13 per m² vanaf label E
- € 14 per m² vanaf label F

In de onderstaande tabel zijn met de genoemde investeringskosten de totale kosten weergegeven. Dit betreft aanvullende kosten voor de huidige labels A, B en C gebaseerd op de totale aantallen vierkante meters voor deze toekomstige labels in tabel 2. Voor de huidige labels D, E en F zijn dit kosten die zij niet meer hoeven te maken gebaseerd op de totale vierkante meters voor de huidige labels in tabel 2.

Tabel 3. Totale investeringskosten (nalevingskosten) voor de label C-plicht.

| Huidig energielabel | Investeringskosten | | |
|---|-----------------------------------|--------------|-------------|
| | D | E | F |
| A, B en C | € 27.765.027 | € 16.346.720 | € 4.924.682 |
| Totale extra kosten | €49.036.429 | | |
| D, E en F | € 37.556.478 | € 34.199.139 | € 7.547.498 |
| Totaal minder kosten | € 79.303.115 | | |
| Netto effect op de nalevingskosten | € 30.266.686 minder kosten | | |

³¹ Bijlage H, 'Verplicht energielabel voor kantoren', EIB, 2016.

Eerder onderzoek³² heeft aangegeven dat de investeringskosten om te voldoen aan de label C-verplichting tussen de € 867,6 en de € 942,2 miljoen liggen. Deze eenmalige kosten dalen met € 30,3 miljoen door de voorgenomen regelgeving.

Verandering opnametijd

Ongeacht de labelverschuivingen, zal de opnametijd door de NTA 8800 veranderen. De criteria in de NTA 8800 zijn gebaseerd op de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG), die de huidige indicatoren vervangen. Hierbij wordt gekeken naar 3 criteria:

- De maximale energiebehoefte (kWh per m² per jaar); Dit is het totaal aan benodigde energie voor verwarming en koeling.
- Het maximale primair fossiel energiegebruik (kWh per m² per jaar); Dit is het totaal van het energiegebruik inclusief systeemverliezen voor verwarming, koeling, warmtapwaterbereiding en ventilatoren. Voor kantoren telt, indien aanwezig, ook verlichting en bevochtiging mee.
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten; Dit is de verhouding tussen de hoeveelheid hernieuwbare energie gedeeld door het totaal van hernieuwbare energie en primair fossiel energiegebruik.

De kosten voor een opname van een energieonderzoek veranderen als gevolg van bovenstaande criteria. De extra opnametijd voor kantoren bedraagt circa 8-10%, afhankelijk van de oppervlakte van het kantoorpand³³. Uitgaande van een gemiddeld uurtarief van € 90 voor een EPA-U-adviseur en de verdeling van de kantorenvorraad op basis van het BAG, heeft dit de volgende consequenties (zie tabel 4). In figuur 1 is de relatie weergegeven tussen de gemiddelde kosten per m² op basis van een drietal oppervlakten: 500, 1000 en 10.000 m².

Tabel 4. Extra kosten voor het energielabel door verandering opnametijd naar oppervlakte kantoorgebouw³⁴

| Klassemid- den (m ²) | Aantal ge- bouwen | Kosten per m ² huidig bij klasse- midden | Kosten per m ² nieuw bij klasse- midden | Totale kos- ten per jaar | Klassemid- den (m ²) |
|-------------------------------------|----------------------|--|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| 250 ³⁵ | 28.600 | 0,63 | 0,68 | 454.000 | 490.000 |
| 375 | 13.200 | 0,58 | 0,63 | 623.000 | 673.000 |
| 750 | 9.800 | 0,49 | 0,53 | 1.050.000 | 1.134.000 |
| 1.750 | 8.900 | 0,38 | 0,41 | 1.890.000 | 2.045.000 |
| 3.750 | 3.900 | 0,28 | 0,30 | 2.972.000 | 3.221.000 |
| 7.500 | 1.900 | 0,19 | 0,20 | 3.981.000 | 4.330.000 |

³² 'Effectmeting wijziging Bouwbesluit 2012', Sira Consulting, mei 2017.

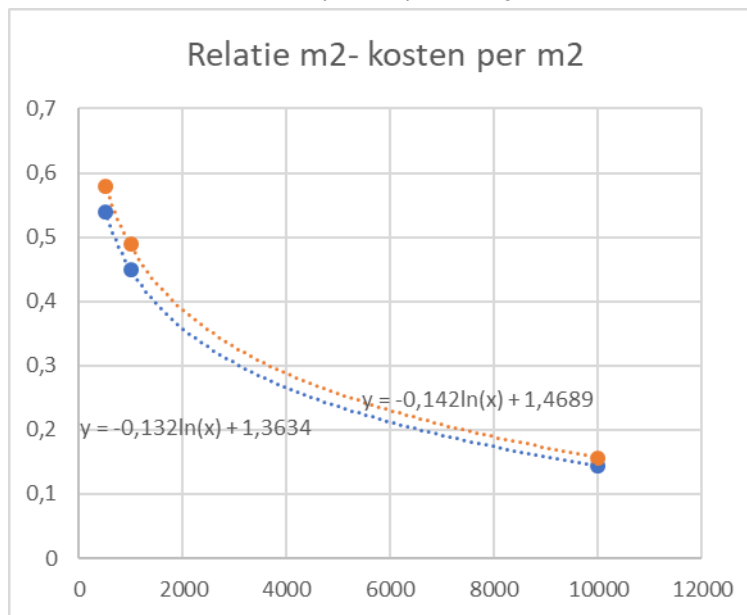
³³ 'Invoertijd ISSO 82.1 en 75.1 methode 2020', Breuers & Cobelens, juni 2019.

³⁴ Bijlage G, 'Verplicht energielabel voor kantoren', EIB, 2016 en 'Invoertijd ISSO 82.1 en 75.1 methode 2020', Breuers & Cobelens, juni 2019.

³⁵ Gezien de gemiddelde omvang van kantoren, is het aannemelijk om uit te gaan van 250 meter² in plaats van een klassengemiddelde van 125m².

| | | | | | |
|--------|---------------|------|------|--------------------|--------------------|
| 15.000 | 800 | 0,09 | 0,10 | 4.037.000 | 4.438.000 |
| 25.000 | 400 | 0,06 | 0,07 | 4.319.000 | 4.653.000 |
| | 67.500 | | | €19.326.000 | €20.984.000 |

Figuur 1. Gemiddelde kosten per m² per m² bij 500, 1000 en 10.000m²



De kosten voor kantooreigenaren als gevolg van de extra opnametijd stijgen in totaal met circa €1.658.000. Deze extra kosten komen echter niet jaarlijks terug, omdat een label 10 jaar geldig is. De extra jaarlijkse administratieve lasten bedragen daarom €165.800. Hierin zijn ook overheidsgebouwen meegenomen. Voor bedrijven komen de jaarlijkse administratieve lasten op €153.033.

4.3 Bestuurlijke lasten

Ook overheidsgebouwen krijgen te maken met verschuivingen in de labels. Ook hier kan het voorkomen dat gebouwen juist wel of juist niet meer voldoen aan de label C-verplichting. In het onderzoek naar de effecten van de label C-verplichting is aangegeven dat 7,7% van de kantooroppervlakte van de overheid is. Ervan uitgaande dat de verdeling van overheidskantoren over de energielabels gelijk is aan de kantoren van bedrijven, zijn ook de kosten voor de overheid 7,7% van de kosten van bedrijven. Dit zorgt voor een verlaging van de investeringskosten van € 2.330.535 voor overheden.

Daarnaast geeft de stijging in de kosten voor het aanvragen van een energielabel ook voor overheden hogere kosten. Deze bedragen €12.767 per jaar (7,7% van de totale kosten).

5 Waardering woningen Woningwaarderingstelsel

5.1 Inhoud wijziging

In het Woningwaarderingstelsel (WWS) wordt de maximale prijs voor sociale huurwoningen berekend volgens een puntensysteem³⁶. Het aantal punten wat een sociale huurwoning krijgt, is een indicatie van de kwaliteit van een woning. De puntentelling wordt gebaseerd op onder andere de oppervlakte van de ruimten, aanwezige (sanitaire) voorzieningen in de keuken, de energieprestatie en de WOZ-waarde³⁷.

Huidige situatie

Voor de puntentelling van de energieprestatie wordt gekeken naar de EI of het energielabel (zoals dat gold tot 1 januari 2015). Bij afwezigheid van een geldige EI of energielabel wordt gekeken naar het bouwjaar. Hoe beter de energieprestatie is, hoe meer punten worden toegekend en hoe hoger de maximale huur is die een verhuurder mag vragen. Bij nieuwe verhuur moet de verhuurder de nieuwe huurders informeren over de energieprestatie van de woning. De huidige puntentelling op basis van de energieprestatie is als volgt:

Tabel 5. Puntentelling sociale huur op basis van EI ([Website Rijksoverheid](#), 2019)

| Energie-Index (afgegeven ná 1-1-2015) | Eengezinswoning | Meergezinswoning / Duplexwoning | Energie-Index (afgegeven ná 1-1-2015) |
|---------------------------------------|-----------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| $EI \leq 0,6$ | 44 | 40 | $EI \leq 0,6$ |
| $0,6 < EI \leq 0,8$ | 40 | 36 | $0,6 < EI \leq 0,8$ |
| $0,8 < EI \leq 1,2$ | 36 | 32 | $0,8 < EI \leq 1,2$ |
| $1,2 < EI \leq 1,4$ | 32 | 28 | $1,2 < EI \leq 1,4$ |
| $1,4 < EI \leq 1,8$ | 22 | 15 | $1,4 < EI \leq 1,8$ |
| $1,8 < EI \leq 2,1$ | 14 | 11 | $1,8 < EI \leq 2,1$ |
| $2,1 < EI \leq 2,4$ | 8 | 5 | $2,1 < EI \leq 2,4$ |
| $2,4 < EI \leq 2,7$ | 4 | 1 | $2,4 < EI \leq 2,7$ |
| $EI > 2,7$ | 0 | 0 | $EI > 2,7$ |

³⁶ Het WWS geldt alleen voor sociale huurwoningen en niet voor huurwoningen in de private sector.

³⁷ Website Huurcommissie, [Huurprijs en punten](#).

Tabel 6. Puntentelling sociale huur op basis van energielabel ([Website Rijksoverheid](#), 2019)

| Energielabel³⁸ | Eengezinswoning | Meergezinswoning / Duplexwoning |
|----------------------------------|------------------------|--|
| Label A++ | 44 | 40 |
| Label A+ | 40 | 36 |
| Label A | 36 | 32 |
| Label B | 32 | 28 |
| Label C | 22 | 15 |
| Label D | 14 | 11 |
| Label E | 8 | 5 |
| Label F | 4 | 1 |
| Label G | 0 | 0 |

Tabel 7. Puntentelling sociale huur op basis van bouwjaar ([Website Rijksoverheid](#), 2019)

| Bouwjaar | Huurpunten eengezinswoning | Huurpunten meergezinswoning | Bouwjaar |
|-----------------|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 2002 en later | 36 | 32 | 2002 en later |
| 2000 t/m 2001 | 32 | 28 | 2000 t/m 2001 |
| 1998 t/m 1999 | 22 | 15 | 1998 t/m 1999 |
| 1992 t/m 1997 | 22 | 11 | 1992 t/m 1997 |
| 1984 t/m 1991 | 14 | 11 | 1984 t/m 1991 |
| 1979 t/m 1983 | 8 | 5 | 1979 t/m 1983 |
| 1977 t/m 1978 | 4 | 1 | 1977 t/m 1978 |
| 1976 en ouder | 0 | 0 | 1976 en ouder |

Als een huurder vermoedt dat de huurprijs hoger is dan maximaal aan huur mag worden gevraagd, heeft hij twee mogelijkheden. De eerste mogelijkheid is om de huurcommissie te verzoeken zijn aanvangshuur te toetsen. De huurder moet dit verzoek indienen bij de huurcommissie uiterlijk 6 maanden na aanvang van de huurovereenkomst. De huurder hoeft hiervoor geen puntentelling op te maken.

³⁸ Voor 1-1-2015 afgegeven.

De tweede mogelijkheid die een huurder heeft, is een voorstel tot huurverlaging doen bij de verhuurder. De huurder moet hiervoor een puntentelling meezenden met het voorstel tot huurverlaging. Om die puntentelling op te stellen kan hij gebruik maken van de huurprijscheck van de huurcommissie.

Als de verhuurder niet akkoord gaat met het verzoek of niets van zich laat horen, kan de huurder zich tot de Huurcommissie wenden voor een beoordeling. De huurder dient hiervoor bij de huurcommissie een verzoekschrift in met een kopie van het huurcontract, een kopie van het voorstel tot verlaging en van de puntentelling die zijn ingediend bij de verhuurder. Het verzoek moet binnen 6 weken na de voorgestelde ingangsdatum voor de huurverlaging zijn ingediend bij de Huurcommissie.

De Huurcommissie beoordeelt de aanvraag en doet een uitspraak. Als de uitspraak van de Huurcommissie tot een lagere huur leidt, bepaalt de commissie op welke datum die lagere huur in werking treedt. Als de huurder of verhuurder het niet eens is met de uitspraak van de Huurcommissie staat de mogelijkheid open van een procedure bij de kantonrechter. De huurder is zelf verantwoordelijk voor het terugvorderen van eventueel teveel betaalde huur³⁹.

Toekomstige situatie

Net als bij particuliere verkoop of verhuur wordt een nieuw energielabel alleen aangevraagd als sprake is van een woningoverdracht en het huidige energielabel niet meer geldig is. Op dat moment zal de verhuurder de huurder moeten inlichten over het nieuwe energielabel. Dat moeten zij in de huidige situatie echter ook al en omdat het nieuwe huurders betreft is het niet noodzakelijk om de oude situatie toe te lichten. Woningcorporaties zullen kennis moeten nemen van de nieuwe regeling rondom energieprestaties en hiervoor de gevolgen bepalen voor de eigen organisatie en deze nieuwe regelgeving implementeren.

De nieuwe methodiek kan tot gevolg hebben dat bepaalde sociale huurwoningen met de nieuwe bepalingsmethode beter presteren dan voorheen en andere sociale huurwoningen juist slechter. Dit is afhankelijk van de labelverschuivingen die optreden. De gevolgen zullen naar verwachting in de toekomst zichtbaar zijn als de EI's of energielabels verlopen. Ook kan de inijking gevolgen hebben voor het aantal verzoeken tot huurverlaging.

Voor de gekozen beleidsvariant 'Gelijk' zijn de verwachte labelverschuivingen voor woningen beperkt. Het aantal woningen per klasse blijft in deze variant ongeveer gelijk. De gemiddelde klassenverschuiving is 0. Het aandeel van woningen dat dezelfde klasse blijft behouden, bedraagt ongeveer 50%. De andere helft verschuift wel. Omdat de gemiddelde klassenverschuiving 0 is, betekent dat het aandeel woningen waarvoor huurders kunnen vermoeden dat de huurprijs te hoog is, 25% bedraagt. Of er daadwerkelijk recht is op huurverlaging is bij een labelverschuiving afhankelijk van de mate van verschuiving in combinatie met de hoogte van de huurprijs in relatie tot de maximale huurprijs: een huurverlaging is niet aan de orde op het moment dat de huurprijs zeer laag is in relatie tot de maximale huurprijs.

Verwachting is dat er geringe aantallen woningen zullen zijn waarbij een lagere maximale huurprijs daadwerkelijk tot een huurverlaging kan leiden. Gelet op de rapportage Monitoring Huurbeleid 2018⁴⁰ heeft het merendeel van de woningen namelijk een huurprijs die beduidend lager is dan de maximale. Zo hanteren corporaties een gemiddelde huurprijs die 72% bedraagt van de maximale: de gemiddelde huurprijs bedraagt € 534 terwijl de maximale huurprijs € 746 bedraagt. Bij commerciële verhuurders bedraagt de gemiddelde huur € 740 terwijl de gemiddelde maximale huurprijs € 830 bedraagt. Bij deze

³⁹ Website Rijksoverheid, '[Huurverlaging aanvragen: hoe doe ik dat?](#)' en Website Huurcommissie, '[Huurverlaging](#)'.

⁴⁰ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/blg-862597>

huurprijzen van commerciële verhuurders gaat het om huurprijzen die huurprijsliberalisatie mogelijk maken. Bij huurprijsliberalisatie heeft het woningwaarderingssysteem geen wettelijke betekenis waardoor dat niet tot huurverlaging kan leiden.

Indien er toch huurverlagingen optreden is de verwachting dat de regeldrukeffecten in de vorm van huurprijsprocedures nihil tot gering zullen zijn.⁴¹ Gelet op het jaarverslag huurcommissie 2018 zijn er in 2018 826 huurverlagingsprocedures geweest. Door de labelverschuivingen kunnen hiervoor meer huurverlagingen optreden, namelijk in de gevallen waar de labelverschuiving tot een slechter energielabel leidt en wat huurverlaging mogelijk maakt. Dit is mede afhankelijk van de beleidskeuze die een woningcorporatie zelf maakt en de bereidheid om het huidige percentage van de streefhuur aan te passen. Ondanks maatschappelijke verwachtingen om het percentage aan te passen, is de verwachting op dit moment dat woningcorporaties dit percentage in de praktijk niet snel zullen aanpassen.

Anderzijds is te verwachten dat er minder huurverlagingen optreden. Dit betreft de gevallen waar de labelverschuiving tot een beter label leidt en waardoor een huurverlaging niet meer mogelijk is. Het saldo leidt daarmee niet tot een significante verschuiving voor de regeldruk.

Woningcorporaties zullen de eigen organisatie moeten voorbereiden op de nieuwe methodiek en inijking. Ook zullen huurders bij een verlopen energielabel geïnformeerd moeten worden over een eventueel gewijzigd energielabel. Woningcorporaties zijn zich nog aan het voorbereiden op de nieuwe regelgeving en hebben in dit stadium nog geen volledig beeld wat de wijziging precies voor effect zal hebben op de eigen organisatie. Woningcorporaties zullen mogelijk het interne beleid rondom energielabels en de bepalingsmethode moeten aanpassen.

Naar verwachting zijn ict-aanpassingen nodig om aan te sluiten op de nieuwe systematiek. Woningcorporaties hebben eigen energieprestatiesystemen met een koppeling naar een systeem om de woningwaardering vast te leggen. Om deze aanpassing te realiseren, zal de inzet van externe ICT-bedrijven nodig zijn.

Verder zullen woningcorporaties die op lokaal niveau duurzaamheidsafspraken hebben gemaakt, deze afspraken waarschijnlijk moeten aanpassen: de afspraken zijn nu gebaseerd op de EI-systematiek die in de nieuwe situatie niet meer geldt. Sommige woningcorporaties hebben eigen EPA-adviseurs in dienst die opnieuw opgeleid moeten worden vanwege de nieuwe opleidingseisen. De regeldrukeffecten voor deze adviseurs zijn berekend in hoofdstuk 3. Ook zullen alle huurders via de eigen kanalen, zoals de website, geïnformeerd worden over de wijzigingen. De verwachting is dat de totale effecten voor woningcorporaties beperkt en verschillend zullen zijn per organisatie, afhankelijk van de specifieke situatie.

De verwachting is dat huurders vragen zullen stellen als het energielabel van hun sociale huurwoning (positief of negatief) wijzigt. Bij de laatste wijziging van het energielabel in 2015 hebben huurders enkele honderden vragen gesteld. Heldere communicatie vanuit de overheid richting woningeigenaren en huurders over het nieuwe energielabel en de waardering van sociale huurwoningen kan onduidelijkheid op dit vlak bij kopers en huurders wegnemen.

Tot slot heeft de wijziging vooralsnog geen gevolgen voor de Regeling Vermindering Verhuurdersheffing. De huidige waardering op basis van de EI blijft voorlopig bestaan.

⁴¹ Jaarverslag Huurcommissie 2018, [link](#).

5.2 Regeldrukeffecten

Op basis van de voorgaande beschrijving en de uitgevoerde interviews zijn eenmalige regeldrukeffecten te verwachten. Dit betreft kennisname van de nieuwe eisen, het bepalen van de effecten voor de eigen organisatie en de implementatie hiervan. Er worden niet veel extra procedures verwacht van huurders om huurverlaging aan te vragen, omdat de huurprijzen bij woningcorporaties al vaak laag zijn. Ook is het niet nodig om bij de inwerkingtreding van de nieuwe regelgeving voor alle woningen opnieuw het label te bepalen. Dat gebeurt alleen, net als nu, bij de overdracht van een woning.

Aangenomen wordt dat kennisname van de nieuwe eisen een corporatie gemiddeld 10 uur kost. Daarnaast zal het per corporatie gemiddeld 80 uur⁴² kosten om de gevolgen voor de organisatie in kaart te brengen en deze te implementeren. Het aantal woningcorporaties bedraagt 389⁴³. De totale eenmalige kosten hiervan voor woningcorporaties komen hiermee op circa € 1.890.540.⁴⁴

5.3 Bestuurlijke lasten

Er worden beperkte effecten verwacht bij gemeenten die duurzaamheidsafspraken hebben gemaakt met woningcorporaties. De betreffende gemeenten zullen de huidige afspraken moeten baseren op de methodiek van NTA 8800, waarin de waarde is uitgedrukt in kWh.m².jr. Op dit moment is niet aan te geven hoeveel tijd de aanpassing vergt. De verwachting is dat het regeldrukeffect beperkt is.

⁴² Per individuele woningcorporatie kunnen de tijdsbestedingen sterk verschillen.

⁴³ Website Werkaanwonen.nl, [link](#).

⁴⁴ (10+80) uur * € 54 / uur (tarief hoogopgeleide kenniswerker) * 389 woningcorporaties.

6 Conclusies

In dit hoofdstuk vatten we de resultaten samen van het onderzoek naar de effecten van de wijzigingen van de nieuwe bepalingsmethode voor de energieprestatie en de overstap naar een indicator in kWh/m².jr.

6.1 Eenmalige lasten

In de onderstaande tabel zijn de eenmalige effecten weergegeven van de voorgenoemde regelgeving.

Tabel 8. Eenmalige lasten

| Onderwerp | Bedrijven | Burgers | Overheid |
|------------------------------|-----------------------|----------|----------------------|
| Opleiden deskundigen | € 3.214.400 | - | - |
| Certificering | - | - | - |
| Investering Label-C-plicht | - € 30.266.686 | - | - € 2.330.535 |
| Woningwaarderingstelsel | € 1.890.540 | - | - |
| Totaal eenmalige last | - € 25.161.746 | - | - € 2.330.535 |

6.2 Structurele lasten

In de onderstaande tabel zijn de structurele effecten weergegeven van de voorgenoemde regelgeving.

Tabel 9. Structurele lasten

| Onderwerp | Bedrijven | Burgers | Overheid |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------|
| Vervallen VEL | € 10,2 miljoen | € 9,3 miljoen | - |
| Kosten energielabel kantoren | € 153.033 | - | € 12.767 |
| Woningwaarderingstelsel | - | - | - |
| Totaal structurele lasten | € 10,4 miljoen | € 9,3 miljoen | € 12.767 |