



Adviescollege  
toetsing regeldruk

## Reactie op brief FEDEC d.d. 4-12-2020

Op 4 december 2020 heeft FEDEC een reactie aan ATR gestuurd naar aanleiding van ons advies over de implementatie van de Energie Performance of Buildings Directive (EPBD). Het advies was mede gebaseerd op een onderzoek dat het Economisch Instituut van de Bouw (EIB) heeft verricht in opdracht van ATR. Belangrijke bevindingen uit het onderzoek zijn dat (1) een expert label (op basis van een huisbezoek door een expert) niet tot aantoonbaar meer investeringen in energiebesparende maatregelen leidt dan een vereenvoudigd (digitaal) energielabel, en (2) het expert label de samenleving 33 miljoen euro per jaar meer kost dan een digitaal label. Doel van het onderzoek was om aan de hand van een concreet voorbeeld duidelijk te maken hoe belangrijk het is om goed zicht te krijgen op de proportionaliteit van wettelijke maatregelen.

FEDEC is van mening dat de berekening van de 33 miljoen euro onjuist is. Het voert hiervoor vijf redenen aan. ATR heeft in overleg met EIB onderzocht of en in hoeverre de vijf punten die FEDEC noemt, moeten leiden tot een bijstelling van de berekening. Bovendien heeft ATR ook gekeken naar recente signalen dat de meerprijs van een expert label wel eens hoger kan uitvallen dan de 170 euro die EIB in zijn berekening voor eengezinswoningen heeft gehanteerd (en 80 euro voor appartementen). De aanvullende onderzoeken leiden tot het volgende beeld:

1. FEDEC is van mening dat het aantal woningen dat nog moet worden gelabeld volgens de uitgebreidere methodiek, lager is dan in de berekening is gebruikt. Het huidige vereenvoudigde label (VEL) wordt in beperkte mate gebruikt voor commerciële verhuur. Als hiervoor wordt gecorrigeerd, dan valt het jaarlijks aantal aanvragen van een vereenvoudigd energielabel 38.000 lager uit dan waar in het rapport vanuit is gegaan. De jaarlijkse kosten zijn dan 7 miljoen euro lager.
2. FEDEC stelt dat verhuurders niet elke 10 jaar een nieuw energielabel hoeven op te laten stellen, want bij zittende huurders bóven de liberalisatiegrens zou er geen reden zijn om een nieuw energielabel op te laten stellen. Een deel van de huurders huurt ook langer dan 10 jaar dezelfde woning. EIB merkt hierbij op dat bij nieuwe verhuur er een geldig energielabel moet zijn. De website [www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen-vraag-en-antwoord/energielabel-voor-kopers-en-huurders](http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/energielabel-woningen-en-gebouwen-vraag-en-antwoord/energielabel-voor-kopers-en-huurders) maakt daarbij geen onderscheid naar woningen boven en onder de liberalisatiegrens. Bovendien heeft een verhuurder de verplichting om een bestaande verhuurder op verzoek een kopie van een geldig energielabel te geven voor contracten die na 1 januari 2008 zijn afgesloten. Deze opmerking van FEDEC geeft daarom geen aanleiding tot een herziening van de berekening.
3. FEDEC stelt dat de kosten per energielabel voor een flat met 100+ gelijke woningen per woning voordeliger is dan het labelen van één enkele individuele woning. Hier heeft EIB in zijn berekeningen rekening mee gehouden door het gemiddelde bedrag per energielabel voor een appartement lager vast te stellen dan dat voor een eengezinswoning (80 vs. 170 euro). Deze opmerking van FEDEC geeft daarom geen aanleiding tot een herziening van de berekening.
4. FEDEC stelt dat een groot deel van de woningen die de komende jaren te koop gaat komen, al is voorzien van een energielabel. Dit is juist, maar een energielabel heeft een geldigheidsduur van 10 jaar. EIB baseert zijn berekeningen daarom op een gemiddelde jaarlijkse vernieuwing van energielabels voor 10% van de woningen. De opmerking van FEDEC geeft daarom geen aanleiding tot een herziening van de berekening.

5. FEDEC vindt het niet terecht dat de kosten van een op kWh/m<sup>2</sup>/jaar gebaseerd digitaal energielabel gelijk worden gesteld aan de kosten van het huidige VEL. Een NTA8800 digitaal energielabel zal duurder zijn dan het huidige VEL. Hier is volgens EIB al rekening mee gehouden door in de berekening uit te gaan van een hogere prijs voor het nieuwe digitale label dan het huidige VEL. De opmerking van FEDEC geeft daarom geen aanleiding tot een herziening van de berekening.
6. In de berekening van de 33 miljoen euro is voor eengezinswoningen een prijs van 170 euro gebruikt voor het nieuwe expert label en voor appartementen een prijs van 80 euro. De Rijksoverheid gaat uit van een prijs van zo'n 190 euro. Maar recente berichtgeving in o.a. Cobouw maakt duidelijk dat de prijs van dit label in werkelijkheid hoger zal zijn. Volgens die berichtgeving zijn er prijsindicaties die duiden op een prijs van ten minste 280 euro of hoger ([www.cobouw.nl/duurzaamheid/nieuws/2020/12/gesteggel-nieuw-energielabel-nog-niet-voorbij-101290990](http://www.cobouw.nl/duurzaamheid/nieuws/2020/12/gesteggel-nieuw-energielabel-nog-niet-voorbij-101290990)). In geval van een prijs van 280 euro voor eengezinswoningen worden de totale meerkosten van het nieuwe expert label ruim 10 miljoen per jaar hoger dan berekend, uitgaande van de aantallen woningen die ook bij de herziene berekening onder punt 1 hierboven zijn gebruikt. Dit betekent dat per saldo de meerkosten van het expert label niet 7 miljoen euro lager zullen zijn dan oorspronkelijk berekend (zie punt 1) maar juist 3 miljoen euro hoger. Ze komen daarmee op 36 miljoen euro per jaar.