

# **Besluit van [datum] tot wijziging van diverse besluiten in verband met de aanpassing van de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen en de inijking van energielabels**

*Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.*

*Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van [datum], nr. ..., Gelet op artikel 4.3, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet, de artikelen 10, eerste lid, en 19bis, tweede en derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, artikel 1.11, vijfde lid, van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II en artikel 2, eerste lid, van de Woningwet; De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van [datum], nr. ...); Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van [datum], nr. ..., uitgebracht in overeenstemming met Onze Minister voor Milieu en Wonen; Hebben goedgevonden en verstaan:*

## **Artikel I**

Het **Besluit energieprestatievergoeding huur** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, onderdeel g, komt te luiden:

g. *warmtevraag*: de warmtebehoefte van de woning, inhoudende de jaarlijkse hoeveelheid warmte die nodig is om de woonruimte bij gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik te voorzien van ruimteverwarming.

B

Na artikel 2 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

### **Artikel 2a**

In afwijking van artikel 2 wordt een energieprestatievergoeding overeengekomen met inachtneming van bijlage II, indien de warmtevraag van de woning reeds voor 1 januari 2021 was vastgesteld ten behoeve van een energieprestatievergoeding voor die woning.

C

Bijlage I wordt als volgt gewijzigd:

1. In tabel 1 komt de kolom "Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>] per jaar" te luiden:

<b>Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh/m<sup>2</sup>] per jaar</b>
0 < Netto warmtevraag ≤ 27
27 < Netto warmtevraag ≤ 33
33 < Netto warmtevraag ≤ 41

2. In tabel 1 wordt in de tweede kolom "kWh<sub>th</sub>/m<sup>2</sup>" vervangen door "kWh/m<sup>2</sup>".

3. In tabel 2 komt de kolom "Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh/m<sup>2</sup>] per jaar" te luiden:

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh/m <sup>2</sup> ] per jaar
0 < Netto warmtevraag ≤ 15
15 < Netto warmtevraag ≤ 27
27 < Netto warmtevraag ≤ 33
33 < Netto warmtevraag ≤ 41

4. In de tekst na de aanduiding "\*\*\*\*" wordt "bij de verstrekking van een EPC of energie-index" vervangen door "krachtens NTA 8800" en wordt "50 kilowattuur per vierkante meter per jaar" vervangen door "41 kilowattuur per vierkante meter per jaar".

5. In de tekst na de aanduiding "\*\*\*\*\*" wordt "50 kilowattuur per vierkante meter per jaar" vervangen door "41 kilowattuur per vierkante meter per jaar".

D

Na bijlage I wordt een bijlage toegevoegd overeenkomstig bijlage II die bij deze regeling is gevoegd.

## Artikel II

Het **Besluit huurprijzen woonruimte** wordt als volgt gewijzigd:

A

Bijlage I, onder A, onderdeel 4, komt te luiden:

4. Energieprestatie overeenkomend met:

4.1 Voor woningen met een oppervlakte <sup>1</sup> < 25m<sup>2</sup> geldt het volgende puntenaantal:

Label	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
A++	52	48
A+	48	44
A	44	40
B	40	36
C	36	32
D	32	28
E	22	15
F	4	1
G	0	0

4.2 Voor woningen met een oppervlakte <sup>1</sup> >= 25m<sup>2</sup> en < 40 m<sup>2</sup> geldt het volgende puntenaantal:

	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
A++	48	44
A+	44	40
A	40	36
B	36	32
C	32	28
D	22	15
E	14	11
F	4	1
G	0	0

4.3 Voor woningen met een oppervlakte <sup>1</sup> > = 40 m<sup>2</sup> geldt het volgende puntenaantal:

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

<sup>1</sup> Voor de oppervlakte die volgens de tabellen 4.1, 4.2 en 4.3 moet worden bepaald wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een energielabel met toepassing van NTA 8800.

In de tabellen is de letter of lettercombinatie opgenomen die correspondeert met de energieprestatie-indicator van het primaire fossiele energiegebruik van het gebouw, uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>.jr. Deze indicator wordt berekend aan de hand van de NTA 8800 als bedoeld in artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012. Bij de vaststelling van de energieprestatie wordt gebruik gemaakt van de forfaitaire waarde voor de energiebesparende maatregel op gebiedsniveau die in de NTA 8800 is opgenomen.

De eerste tabel van rubriek 4 zoals deze luidde op 31 december 2020 blijft van toepassing bij de waardering van de energieprestatie van woningen waarvoor op uiterlijk die datum een energie-index is geregistreerd op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen zoals dat luidde op het tijdstip van registratie van die energie-index, en die energie-index niet langer dan 10 jaar geleden is afgegeven.

Eveneens blijft de eerste tabel van rubriek 4 zoals deze luidde op 31 december 2014 van toepassing bij de waardering van de energieprestatie van woningen waarvoor op uiterlijk die datum een energielabel is afgegeven op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen zoals

deze luidde op het tijdstip van afgifte van dat energielabel, en indien de geldigheidsduur van dat energielabel nog niet is verstreken.

Daar waar geen energieprestatie volgens bovenstaande methode is bepaald, of indien de geldigheidsduur van het energielabel is verstreken, wordt de waardering van de energieprestatie in afwijking van vorenstaande tabellen bepaald aan de hand van de volgende tabel:

Bouwjaarklasse	Eensgezinswoning	Meergezinswoning**
2002 en later	36 punten	32 punten
2000 t/m 2001	32 punten	28 punten
1998 t/m 1999	22 punten	15 punten
1992 t/m 1997	22 punten	11 punten
1984 t/m 1991	14 punten	11 punten
1979 t/m 1983	8 punten	5 punten
1977 t/m 1978	4 punten	1 punt
1976 of ouder	0 punten	0 punten

In de gevallen waarin een energieprestatievergoeding als bedoeld in artikel 237 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is overeengekomen, wordt het volgende aantal punten toegekend:	
Eengezinswoning	Meergezinswoning**
32	28

\*\* Voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning.

B

In Bijlage I, onder A, rubriek 4, wordt "als bedoeld in artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012" vervangen door "als bedoeld in artikel 4.149 van het Besluit bouwwerken leefomgeving".

C

In de Toelichting behorende bij Bijlage I, onder A, komt rubriek 4. Energieprestatie te luiden:

#### **4. Energieprestatie**

De huurcommissie kan afwijken van de aangegeven puntenwaardering voor de energieprestatie horend bij een betere energielabelklasse dan A. Een dergelijke afwijking is uitsluitend mogelijk indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij een energielabelklasse A wordt beschouwd.

De tabellen 4.1 en 4.2 bevatten een extra puntentoekening om rekening te houden met hogere kosten om de energieprestatie te bereiken bij woningen met een oppervlakte tot 40m<sup>2</sup>.

Daar waar een geldig energielabel ontbreekt, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Daardoor leidt het niet aanwezig zijn van een energielabel tot een lager aantal punten dan wanneer een energielabel wel is verstrekt. Immers, het waarderen van de energieprestatie uitgaande van het bouwjaar van de woning houdt geen rekening met het feit dat de energieprestatie van veel woningen door het treffen van energiebesparende voorzieningen in de loop der tijd verbetert. Die verbeteringen komen in een energielabel wel tot uitdrukking.

### **Artikel III**

Het **Besluit vermindering verhuurderheffing** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De begripsbepaling van "Energie-Index" vervalt.
2. In de alfabetische volgorde wordt een begripsbepaling ingevoegd, luidende:

*energielabelklasse*: energielabelklasse als bedoeld in artikel 2.1, achtste lid, van het Besluit energieprestatie gebouwen;

B

In artikel 1 komt de begripsbepaling van "energielabelklasse" te luiden:

*energielabelklasse*: energielabelklasse als bedoeld in artikel 6.29, derde lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving;

C

Artikel 4 komt te luiden:

#### **Artikel 4**

1. Een verduurzaming van categorie 1 als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel k, van de wet, is de verduurzaming van de huurwoning met een energielabelklasse G naar een energielabelklasse beter dan A++.
2. Een verduurzaming van categorie 2 als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel l, van de wet, is de verduurzaming van de huurwoning:
  - a. met een energielabelklasse G naar een energielabelklasse A+ of beter;
  - b. met een energielabelklasse F naar een energielabelklasse A++ of beter; of
  - c. met een energielabelklasse E of F naar een energielabelklasse beter dan A++.
3. Een verduurzaming van categorie 3 als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel m, van de wet, is de verduurzaming van de huurwoning:
  - a. met een energielabelklasse G naar een energielabelklasse B of beter;
  - b. met een energielabelklasse F naar een energielabelklasse A of beter;
  - c. met een energielabelklasse E of F naar een energielabelklasse A+ of beter;
  - d. met een energielabelklasse D of E naar een energielabelklasse A++ of beter; of
  - e. met een energielabelklasse C of D naar een energielabelklasse beter dan A++.
4. Een verduurzaming van categorie 4 als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdeel n, van de wet, is een verduurzaming van de huurwoning:
  - a. met een energielabelklasse E of F naar een energielabelklasse B of beter;
  - b. met een energielabelklasse D of E naar een energielabelklasse A of beter;
  - c. met een energielabelklasse C of D naar een energielabelklasse A+ of beter;
  - d. met een energielabelklasse B of C naar een energielabelklasse A++ of beter; of
  - e. met energielabelklasse A naar een energielabelklasse beter dan A++.

D

Na het opschrift "Hoofdstuk 4. Slotbepalingen" wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 4a**

Een verduurzaming als bedoeld in artikel 1.11, eerste lid, onderdelen k, l, m of n, van de wet, waarvoor een voorlopige investeringsverklaring is afgegeven voor 1 januari 2020, wordt beoordeeld overeenkomstig artikel 4 zoals dat luidde op 31 december 2020.

#### **Artikel IV**

Het **Bouwbesluit 2012** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 5.11 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Het is vanaf 1 januari 2023 verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen met een maximumwaarde voor primair fossiel energiegebruik van 225 kWh/m<sup>2</sup>.jr, bepaald volgens NTA 8800.

2. In het vijfde lid wordt "energie-index" vervangen door "energieprestatie".

B

Aan artikel 9.2 wordt een lid toegevoegd, luidende:

13. Artikel 5.11, eerste lid, is niet van toepassing op een kantoorgebouw met een geldig energielabel als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen zoals dat gold op 31 december 2020, met een energie-index van 1,3 of beter.

#### **Artikel V**

Het **Besluit bouwwerken leefomgeving** wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 3.87 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Het is vanaf 1 januari 2023 verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel als bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen met een maximumwaarde voor primair fossiel energiegebruik van 225 kWh/m<sup>2</sup>.jr, bepaald volgens NTA 8800.

2. In het vijfde lid wordt "energie-index" vervangen door "energieprestatie".

B

Na artikel 3.87 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 3.87a (uitzondering labelverplichting kantoorgebouw)**

Artikel 3.87, eerste lid, is niet van toepassing op een kantoorgebouw met een geldig energielabel als bedoeld in artikel 2.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen zoals dat gold op 31 december 2020, met een energie-index van 1,3 of beter.

C

In artikel 6.29, vierde lid, wordt “de datum van afgifte” vervangen door “de datum van opname van de gegevens voor de afgifte ervan”.

#### **Artikel VI**

In artikel 2.1, zevende lid, van het Besluit energieprestatie gebouwen wordt “na de datum van” vervangen door “na de datum van opname van de gegevens voor de”.

#### **Artikel VII**

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

## Bijlage bij artikel I, onderdeel D

### Bijlage II. bij het Besluit energieprestatievergoeding huur

Tabel 1. Maximale energieprestatievergoeding bij een woonruimte verwarmd met duurzame energie, opgewekt op de woning.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh <sub>th</sub> /m <sup>2</sup> ] per jaar	Minimale duurzaam opgewekte warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater [kWh <sub>th</sub> /m <sup>2</sup> ] per jaar*	Minimale productie duurzaam opgewekte energie voor gebruik huurder [kWh/m <sup>2</sup> ] per jaar, mits per woonruimte ≥ (Ehulp + 1.800) doch hoeft niet > (Ehulp + 2.600)**	Maximale vergoeding [€/m <sup>2</sup> /maand]***
0 < Netto warmtevraag ≤ 30	Netto warmtevraag + 15	Ehulp + 26	1,49
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	Netto warmtevraag + 15	Ehulp + 26	1,27
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	Netto warmtevraag + 15	Ehulp + 26	1,07****

Tabel 2. Maximale energieprestatievergoeding bij een woning verwarmd met op de woning opgewekte duurzame warmte, aangesloten op een warmtenet.

Netto warmtevraag voor ruimteverwarming [kWh/m <sup>2</sup> ] per jaar	Minimale productie, duurzaam opgewekte energie voor gebruik huurder [kWh/m <sup>2</sup> ] per jaar, mits per woonruimte ≥ (Ehulp + 1.800) doch hoeft niet > (Ehulp + 2.600) **	Maximale vergoeding [€/m <sup>2</sup> /maand]***
0 < Netto warmtevraag ≤ 15	Ehulp + 26	0,74
15 < Netto warmtevraag ≤ 30	Ehulp + 26	0,64
30 < Netto warmtevraag ≤ 40	Ehulp + 26	0,32
40 < Netto warmtevraag ≤ 50	Ehulp + 26	0,05****

\* Het betreft hier de netto opgewekte hoeveelheid warmte (thermische energie) voor ruimteverwarming en warm tapwater, dus de output van een installatie die warmte opwekt, over een jaar bezien en bij gemiddelde klimaatomstandigheden. De opwek hoeft niet per se gelijkmatig over een jaar hetzelfde te zijn.

\*\* Het betreft hier de opgewekte hoeveelheid energie voor een gemiddeld elektriciteitsgebruik van de bewoners over een jaar bezien. De opwek hoeft niet per se gelijkmatig over een jaar hetzelfde te zijn.

Ehulp betreft hier de gebouwgebonden (elektrische) energie die nodig is voor het laten werken van installaties, zoals ventilatiesystemen, (comfort)koelingsystemen en systemen voor meting en monitoring. Elektriciteit benodigd voor een installatie die warmte en/of warm tapwater uit



omgevingsbronnen (zoals lucht, water, bodem) opwekt, valt onder de Ehulp en dient ook duurzaam te worden opgewekt. Energie voor verlichting valt niet onder de Ehulp. Energie voor verlichting valt onder de energie die ter beschikking staat van de huurder (minimaal 26 kWh per vierkante meter per jaar).

De minimale productie van energie hoeft niet groter te zijn dan Ehulp + 2.600 kWh per woning en mag niet kleiner zijn dan Ehulp + 1.800 kWh per woning. De hier bedoelde productie van duurzaam opgewekte energie is additioneel aan de warmte opwek uit de vorige kolom.

\*\*\* De energieprestatievergoeding wordt uitgedrukt in een bedrag per vierkante meter gebruikersoppervlak van de woonruimte per maand, waarbij de warmtevraag en de hoeveelheid op de woning opgewekte duurzame energie in kilowattuur per vierkante meter per jaar worden uitgedrukt. Daarbij zijn de uitgangspunten gehanteerd dat de warmtevraag niet hoger is dan 50 kilowattuur per vierkante meter per jaar, de hoeveelheid duurzame energie voor warm tapwater minimaal 15 kilowattuur per vierkante meter per jaar is, en de duurzame energie die ter beschikking staat voor gebruik door de huurder ten minste 26 kilowattuur per vierkante meter per jaar is. Voor de oppervlakte die volgens deze tabellen moet worden bepaald wordt uitgegaan van de gebruikersoppervlakte van de woning die wordt bepaald bij de verstrekking van een EPC of energie-index met toepassing van NEN 2580:2007 (inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008). Deze is in de regel al beschikbaar.

\*\*\*\* Indien de warmtevraag hoger is dan 50 kilowattuur per vierkante meter per jaar en/of de hoeveelheid duurzame geproduceerde warmte minder dan de netto warmtevraag plus 15 kilowattuur per vierkante meter per jaar is en/of de duurzame energie die ter beschikking staat voor gebruik door de huurder lager is dan 26 kilowattuur per vierkante meter per jaar, kan geen energieprestatievergoeding worden overeengekomen en dient de in rekening te brengen energielevering te worden beoordeeld aan de hand van de thans vigerende regeling voor servicekosten en nutsvoorziening overeenkomstig de artikelen 18 en 19 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

## Nota van toelichting

### Algemeen deel

#### 1. Inleiding

Met ingang van 1 januari 2021 worden de huidige bepalingmethoden voor het meten van de energieprestatie van gebouwen vervangen door een nieuwe methode, de zogenoemde NTA 8800. Tegelijkertijd wordt de wijze waarop de energieprestatie ten behoeve van het energielabel wordt uitgedrukt, gewijzigd van de dimensieloze indicator Energie-Index (EI) naar de nieuwe indicator primair fossiel energiegebruik, uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Tevens worden op hetzelfde moment, 1 januari 2021, eisen ten aanzien van bijna energie-neutrale nieuwbouw (BENG) ingevoerd. Deze ontwikkelingen vloeien voort uit de herziene richtlijn energieprestatie gebouwen, hierna ook herziene richtlijn of EPBD (Energy Performance of Buildings Directive, richtlijn 2018/844/EU van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 tot wijziging van Richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen richtlijn 2018/844/EU). BENG vloeit voort uit de richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen (PbEU L 153/13).

De wijziging van regelgeving voor de aanwijzing van de NTA 8800 als nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen en aanwijzing van de nieuwbouweisen vanwege BENG is reeds in gang gezet (Kamerstukken II 2018/19, 30196, nr. 651 (bijlage)). Met de voorliggende wijziging wordt regelgeving aangepast die is gericht op bestaande gebouwen en wordt geraakt door de invoering van de nieuwe bepalingmethode (NTA 8800) en energieprestatie-indicator (kWh/m<sup>2</sup>.jr). Gelet op de hiervoor genoemde herzieningen van de richtlijn energieprestatie gebouwen is het noodzakelijk om de voorliggende regelgeving ook per 1 januari 2021 te wijzigen om te voorkomen dat er ongewild twee systemen ontstaan (nieuwbouw en bestaande bouw). Ook verhindert dit wijzigingsbesluit dat er in regelgeving verwezen wordt naar bepalingmethoden en indicatoren die gedateerd of niet meer geldig zijn.

De voorliggende wijziging heeft geen directe relatie met het Klimaatakkoord. In het Klimaatakkoord wordt weliswaar de aanstaande invoering van de energieprestatie-indicator in kWh/m<sup>2</sup>.jr genoemd, maar deze wijziging betreft niet het uitvoeren van afspraken uit het Klimaatakkoord. De wijziging heeft enkel betrekking op de consequenties van de invoering van de nieuwe bepalingmethode en indicator voor bestaande regelingen, waarin gebruik wordt gemaakt van de huidige bepalingmethoden. Wijzigingen die voortvloeien uit het Klimaatakkoord zullen met een separate wijziging worden vormgegeven.

#### 2. Hoofdpijnen van het besluit

Met de voorliggende wijziging worden de volgende besluiten aangepast:

- In het Besluit energieprestatievergoeding huur wordt de indicator voor de warmtebehoefte en worden de staffelgrenzen voor de energieprestatievergoeding technisch aangepast met gebruikmaking van de nieuwe bepalingmethode. Deze wijzigingen hebben geen effect op reeds vastgestelde energieprestatievergoedingen;
- Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt gewijzigd zodat huurwoningen, waarvan de energieprestatie vanaf 1 januari 2021 met de nieuwe bepalingmethode is berekend, ook in aanmerking komen voor extra huurpunten op grond van de behaalde energieprestatie;
- In het Besluit vermindering verhuurderheffing worden de technische eisen, die verbonden zijn aan de toekenning van een heffingsvermindering, voor nieuwe aanvragen aangepast aan de nieuwe bepalingmethode per 1 januari 2021. Daarnaast worden overgangsbepalingen opgenomen voor lopende aanvragen die op de huidige methode van de Energie-Index zijn gebaseerd;
- In het Bouwbesluit 2012 worden de technische eisen aan de label C-verplichting voor kantoren per 1 januari 2023 aangepast aan de nieuwe bepalingmethode en indicator;

- Het Besluit bouwwerken leefomgeving, de opvolger van het Bouwbesluit 2012 onder de Omgevingswet, wordt ook aangepast in het kader van bovengenoemde label C-verplichting.

Het gaat om technische aanpassingen van bestaande regelgeving. Doel is om een soepele overgang tussen de huidige en de nieuwe bepalingmethode en energieprestatie-indicator te bewerkstelligen. Uitgangspunt is dat de wijzigingen zoveel mogelijk beleidsneutraal zullen uitpakken. De wijzigingen hebben bovendien vooral betrekking op nieuwe aanvragen en gevallen. Waar nodig zijn overgangsbepalingen gemaakt, bijvoorbeeld voor de afwikkeling van lopende toekenningen die nog op de huidige bepalingmethode zijn gebaseerd, zoals bij de vermindering verhuurderheffing.

### *2.1 De nieuwe bepalingmethode NTA 8800 en de inijking van energielabelklassen*

De NTA 8800 is de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen. Deze bepalingmethode is opgenomen in het Besluit houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 en enkele andere besluiten inzake bijna energie-neutrale nieuwbouw (BENG) en vervangt per 1 januari 2021 de drie huidige bepalingmethoden, te weten NEN 7120, het zogenoemde Nader Voorschrift in combinatie met NEN 7120, en ISSO 75.3 (Kamerstukken II 2018/19, 30196, nr. 651 (bijlage)). Met de invoering van de NTA 8800 vervallen ook de verwijzingen naar NEN 1068. De inhoud van deze norm is geactualiseerd op basis van recente Europese normen en daarna verwerkt in de NTA 8800. Vanwege de NTA 8800 worden de indicatoren Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) en Energie-Index (EI) vervangen door indicatoren van het energiegebruik per vierkante meter per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr). De NTA 8800 bevat niet de eisen aan de energieprestatie, maar is een bepalingmethode waarmee kan worden vastgesteld of aan bepaalde eisen is voldaan. De NTA 8800 is gratis beschikbaar via NEN.nl.

Het energielabel voor gebouwen bevat een energieprestatie-indicator. Momenteel is dit een letter of lettercombinatie, die gebaseerd is op de Energie-Index (EI). Aan de hand van een zogenoemde inijkingstabel is door middel van de klassengrenzen af te lezen welke labelletter bij een bepaalde EI hoort. De herziene EPBD schrijft voor dat de energieprestatie op het energielabel uitgedrukt wordt in een indicator van het primair energiegebruik in kWh/m<sup>2</sup> per jaar. De huidige energielabels voldoen daar niet aan. Door de overgang naar de nieuwe bepalingmethode NTA 8800 per 1 januari 2021 kan de vereiste indicator in kWh/m<sup>2</sup>.jr wel worden berekend. Als gevolg van deze veranderingen moeten de inijkingstabellen voor de energielabelklassen opnieuw bepaald worden.

Het opnieuw bepalen van de energielabelklassen kan op verschillende manieren. In twee onderzoeken, de een voor woningen<sup>2</sup>, de ander voor utiliteitsgebouwen<sup>3</sup>, en in een herberekening<sup>4</sup> zijn verschillende varianten uitgewerkt. Per variant is bekeken hoe de verdeling van de bouwvoorraad over de verschillende labelklassen eruit komt te zien. Uit het onderzoek blijkt dat de varianten grofweg in twee categorieën zijn te verdelen: een categorie met varianten waarbij de verdeling over de labelklassen zoveel mogelijk gelijk blijft en een categorie met varianten waarbij de ijkpunten worden aangepast naar de huidige energetische staat van de woningmarkt, waardoor veel gebouwen in een lagere labelklasse terecht komen ten opzichte van de huidige methode.

In de voorliggende wijziging is de variant uitgewerkt, waarbij de verdeling over de verschillende labelklassen gemiddeld gelijk blijft. Daardoor blijven zoveel mogelijk gebouwen in dezelfde labelklasse. Het uitgangspunt is namelijk een zuiver technische en zoveel mogelijk beleidsneutrale overgang. Toch zullen sommige gebouwen met de NTA 8800 een betere of slechtere labelletter krijgen, dan met de oude bepalingmethode. Bij woningen behoudt 53% dezelfde labelletter, 21%

---

<sup>2</sup> Rapport 'Inijking energielabels woningen' van INNAX Bouwkundig adviseurs B.V., 2019. Te vinden op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/10/04/advies-inijking-labelklassen-energielabel-op-basis-van-nta-8800-woningbouw-en-utiliteitsbouw>.

<sup>3</sup> Rapport 'Inijking energielabels utiliteitsgebouwen' van W/E adviseurs, 2019. Te vinden op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/10/04/advies-inijking-labelklassen-energielabel-op-basis-van-nta-8800-woningbouw-en-utiliteitsbouw>.

<sup>4</sup> Advies klassenindeling energielabel op basis van NTA 8800 voor woningen en utiliteitsgebouwen. Te vinden op: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2020/04/29/advies-klassenindeling-energielabel-op-basis-van-nta-8800-voor-woningen-en-utiliteitsgebouwen>.

verschuift naar één labelklasse beter en 17% verschuift naar één labelklasse slechter. In zijn algemeenheid behoudt in totaal 91% van de woningen dus dezelfde labelletter of verschuift hooguit één labelklasse. Bij utiliteitsgebouwen behoudt 52% dezelfde labelletter, 12% verschuift naar één labelklasse beter en 12% verschuift naar één labelklasse slechter. In totaal behoudt 76% van de utiliteitsgebouwen dezelfde labelletter of verschuift hooguit één labelklasse.

Dat er toch verschuivingen optreden is niet te voorkomen. Er wordt overgestapt van een dimensieloze indicator (EI), waarin verschillende correctiefactoren waren opgenomen, naar een indicator in kWh/m<sup>2</sup>.jr. De verschuivingen hebben verschillende oorzaken, maar hebben met name te maken met de toegenomen invloed van de geometrie van het gebouw op de uitkomst en met de actualisatie van de primaire energiefactor (PEF) voor elektriciteit. Met de geometrie van het gebouw wordt in dit verband de verhouding tussen de verliesoppervlakte van de schil (gevels, dak en vloer) en de gebruiksoppervlakte (vloeren) verstaan, ook wel de compactheid van het gebouw. Ter illustratie: in een rijtje met identieke woningen, zal de hoekwoning een slechtere energieprestatie krijgen, doordat deze meer verliesoppervlakte heeft (namelijk een zijgevel) dan de tussenwoning. De woning verliest meer energie door deze extra buitengevel en heeft dus naar verwachting een hoger primair fossiel energiegebruik. De primaire energiefactor drukt uit hoeveel kWh fossiele energie gebruikt wordt voor de productie van 1 kWh elektriciteit. In de NTA 8800 is de primaire energiefactor van elektriciteit veel lager geworden. Daardoor gaan woningen met elektrische installaties beter scoren, maar woningen met veel eigen zonnestroom (PV-panelen) juist slechter.

Bij woningen is ervoor gekozen om extra energielabelklassen toe te voegen om nieuwbouw en zeer energiezuinige woningen beter te kunnen onderscheiden. De grenzen van de labelklassen voor utiliteitsbouw zijn per gebruiksfunctie bepaald, waardoor er per gebruiksfunctie een aparte inijkingstabel is. Hiervoor is gekozen, omdat het energiegebruik tussen de verschillende functies sterk uiteenloopt. Indien er wel voor één inijkingstabel was gekozen, zouden bepaalde gebruiksfuncties (zoals kantoren) altijd goed scoren, terwijl andere (zoals zorg met bed) niet uit de lagere labelklassen zouden kunnen komen. Met een inijkingstabel per gebruiksfunctie wordt dit voorkomen. Een utiliteitsgebouw met meer dan één gebruiksfunctie krijgt een eigen inijkingstabel. Deze tabel komt tot stand door het naar oppervlakte gewogen gemiddelde van de inijkingstabellen van de gebruiksfuncties in dat gebouw. Stel dat de oppervlakte van een gebouw voor 80% een kantoorfunctie heeft en voor 20% een bijeenkomstfunctie, dan krijgt deze een inijkingstabel met waarden die voor 80% die van kantoor zijn en voor 20% die van bijeenkomst.

In de voorliggende wijziging wordt aangesloten bij de nieuwe klassenindeling op basis van de NTA 8800 voor woningen en utiliteitsgebouwen. Deze zal gelijk met de invoering van de NTA 8800 ingaan op 1 januari 2021. De klassenindeling van het energielabel voor woningen en kantoren wordt in tabel 1 en 2.a weergegeven. Tabel 2.a en 2.b tonen de indelingen voor de utiliteitsfuncties. De nieuwe klassenindeling wordt nader toegelicht bij de wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen.

De tabellen tonen de indeling van de energielabelklassen op basis van de nieuwe indicator voor de energieprestatie, namelijk het primaire fossiele energiegebruik van het gebouw, uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>.jr. Deze energieprestatie-indicator wordt berekend aan de hand van de NTA 8800 als bedoeld in artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012. Bij de vaststelling ervan wordt gebruik gemaakt van de forfaitaire waarde voor de energiebesparende maatregel op gebiedsniveau die in de NTA 8800 is opgenomen. Op een te verstrekken energielabel zullen de waarde van het primaire fossiele energiegebruik (in kWh/m<sup>2</sup>.jr) en de corresponderende labelletter worden weergegeven. Zo zal een energielabelklasse B voor een woning inhouden dat de waarde van het primaire fossiele energiegebruik groter is dan 160 maar kleiner of gelijk aan 190 kWh/m<sup>2</sup>.jr.

**Tabel 1: Klassenindeling energielabel woningen naar primair fossiel energiegebruik (in kWh/m<sup>2</sup>.jr)**

Letter of lettercombinatie	Primair fossiel energiegebruik (in kWh/m <sup>2</sup> .jr)
A++++	Kleiner of gelijk aan 0,00
A+++	0,01 t/m 50,00
A++	50,01 t/m 75,00
A+	75,01 t/m 105,00
A	105,01 t/m 160,00
B	160,01 t/m 190,00
C	190,01 t/m 250,00
D	250,01 t/m 290,00
E	290,01 t/m 335,00
F	335,01 t/m 380,00
G	Groter dan 380,00

**Tabel 2.a: Klassenindeling energielabel utiliteitsgebouwen voor de gebruiksfuncties 1 t/m 5 naar primair fossiel energiegebruik (in kWh/m<sup>2</sup>.jr)**

	1. kantoor	2. bijeenkomst zonder kinderdagverblijf	3. bijeenkomst met kinderdagverblijf	4. onderwijs	5. zorg zonder bed
Letter of lettercombinatie	Primair fossiel energiegebruik (in kWh/m <sup>2</sup> .jr)				
A++++	Kleiner of gelijk aan 0,00	Kleiner of gelijk aan 0,00	Kleiner of gelijk aan 0,00	Kleiner of gelijk aan 0,00	Kleiner of gelijk aan 0,00
A+++	0,01 t/m 40,00	0,01 t/m 50,00	0,01 t/m 55,00	0,01 t/m 50,00	0,01 t/m 45,00
A++	40,01 t/m 80,00	50,01 t/m 100,00	55,01 t/m 110,00	50,01 t/m 100,00	45,01 t/m 90,00
A+	80,01 t/m 120,00	100,01 t/m 150,00	110,01 t/m 165,00	100,01 t/m 150,00	90,01 t/m 135,00
A	120,01 t/m 160,00	150,01 t/m 200,00	165,01 t/m 220,00	150,01 t/m 200,00	135,01 t/m 180,00
B	160,01 t/m 180,00	200,01 t/m 230,00	220,01 t/m 265,00	200,01 t/m 235,00	180,01 t/m 210,00
B	180,01 t/m 200,00	230,01 t/m 255,00	265,01 t/m 290,00	235,01 t/m 260,00	210,01 t/m 230,00
C	200,01 t/m 225,00	255,01 t/m 285,00	290,01 t/m 330,00	260,01 t/m 295,00	230,01 t/m 260,00
D	225,01 t/m 250,00	285,01 t/m 320,00	330,01 t/m 365,00	295,01 t/m 330,00	260,01 t/m 295,00
E	250,01 t/m 275,00	320,01 t/m 355,00	365,01 t/m 405,00	330,01 t/m 360,00	295,01 t/m 325,00
F	275,01 t/m 300,00	355,01 t/m 385,00	405,01 t/m 445,00	360,01 t/m 395,00	325,01 t/m 355,00
G	Groter dan 300,00	Groter dan 385,00	Groter dan 445,00	Groter dan 395,00	Groter dan 355,00

**Tabel 2.b: Klassenindeling energielabel utiliteitsgebouwen voor de gebruiksfuncties 6 t/m 10 naar primair fossiel energiegebruik (in kWh/m<sup>2</sup>.jr)**

	6. zorg met bed	7. winkel	8. sport	9. logies	10. cel
Letter of lettercombinatie	Primair fossiel energiegebruik (in kWh/m <sup>2</sup> .jr)				
A++++	Kleiner of gelijk aan 0,00	Kleiner of gelijk aan 0,00	Kleiner of gelijk aan 0,00	Kleiner of gelijk aan 0,00	Kleiner of gelijk aan 0,00
A+++	0,01 t/m 90,00	0,01 t/m 60,00	0,01 t/m 35,00	0,01 t/m 50,00	0,01 t/m 60,00

A+++	90,01 t/m 180,00	60,01 t/m 120,00	35,01 t/m 70,00	50,01 t/m 100,00	60,01 t/m 120,00
A++	180,01 t/m 270,00	120,01 t/m 180,00	70,01 t/m 105,00	100,01 t/m 150,00	120,01 t/m 180,00
A+	270,01 t/m 360,00	180,01 t/m 240,00	105,01 t/m 140,00	150,01 t/m 200,00	180,01 t/m 240,00
A	360,01 t/m 430,00	240,01 t/m 285,00	140,01 t/m 155,00	200,01 t/m 230,00	240,01 t/m 300,00
B	430,01 t/m 470,00	285,01 t/m 315,00	155,01 t/m 170,00	230,01 t/m 255,00	300,01 t/m 330,00
C	470,01 t/m 530,00	315,01 t/m 355,00	170,01 t/m 195,00	255,01 t/m 285,00	330,01 t/m 370,00
D	530,01 t/m 595,00	355,01 t/m 395,00	195,01 t/m 215,00	285,01 t/m 320,00	370,01 t/m 415,00
E	595,01 t/m 655,00	395,01 t/m 435,00	215,01 t/m 240,00	320,01 t/m 355,00	415,01 t/m 455,00
F	655,01 t/m 715,00	435,01 t/m 475,00	240,01 t/m 260,00	355,01 t/m 385,00	455,01 t/m 500,00
G	Groter dan 715,00	Groter dan 475,00	Groter dan 260,00	Groter dan 385,00	Groter dan 500,00

### 3. Verhouding tot hoger en ander recht

#### 3.1 Verhouding tot de herziene richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD)

De voorliggende wijziging past vier besluiten aan. Het gaat om nationaal beleid ter stimulering van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. In de besluiten wordt gebruik gemaakt van het energielabel en/of de bepalingsmethode voor de energieprestatie. Aan het energielabel en de bepalingsmethode stelt de (herziene) EPBD eisen. Met de introductie van de NTA 8800 en de aanpassing van het energielabel wordt aan deze Europese verplichting voldaan. De vier besluiten, die niet gebonden zijn aan de EPBD, maar wel afhankelijk zijn van het energielabel en de bepalingsmethode, moeten mee in deze aanpassing.

#### 3.2 Aanpassing van het vereenvoudigd energielabel (Regeling energieprestatie gebouwen/ Omgevingsregeling)

Naast de twee inijkingsstudies, voor woningen en utiliteitsgebouwen, is er een studie gedaan naar het aanpassen van de methodiek van het vereenvoudigd energielabel (VEL) vanwege de NTA 8800. Het VEL moet volgens de herziening van de EPBD ook de indicator in kWh/m<sup>2</sup>.jr gaan bevatten. Uit de studie is naar voren gekomen dat het VEL door toepassing van de NTA 8800 minder nauwkeurig wordt. Dit heeft te maken met het feit dat voor het vaststellen van het aantal kWh/m<sup>2</sup> de geometrie van de woning nauwkeurig moet worden opgemeten. Dit is complex en tijdrovend voor een woningeigenaar en controle op afstand van deze gegevens is niet mogelijk. Uit het onderzoek blijkt dat een onnauwkeurige meting al gauw een labelletter verschil kan veroorzaken. Naast de geometrie dient er ten opzichte van het huidige VEL een groter aantal woningkenmerken ingevoerd te worden. Dit vraagt om het vaststellen door een expert en betekent dat de systematiek van het VEL niet langer toepasbaar is. Het VEL zal daarom vanaf 1 januari 2021 niet meer aan te vragen zijn. De energieprestatie wordt vanaf die datum door een adviseur bepaald. De Tweede Kamer is hierover eerder per brief geïnformeerd<sup>5</sup>. Het systeem van het VEL wordt aangepast op het niveau van een ministeriële regeling en is daarom geen onderdeel van onderhavige wijziging.

#### 3.3 Aanpassing gerelateerde ministeriële regelingen

<sup>5</sup> Kamerstukken II, 2018/19, 30196, nr. 667, zie ook de antwoorden gekregen op schriftelijke vragen over dit onderwerp: Kamerstukken II 2018/19, nr. 3938 (Aanhangsel van de handelingen)

Naast de wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen en de Omgevingsregeling, welke de Regeling energieprestatie gebouwen vervangt na inwerkingtreding van de Omgevingswet en aangepast wordt in een eigenstandig traject, worden enkele andere ministeriële regelingen aangepast. Dit zijn kleine wijzigingen als gevolg van de nieuwe bepalingsmethode en energieprestatie-indicator. Het gaat om twee onderliggende regelingen van de besluiten die met deze wijziging worden aangepast, namelijk de Regeling vermindering verhuurderheffing en de Regeling energieprestatievergoeding huur.

### *3.4 Aanpassing aan het stelsel van de Omgevingswet*

In verband met de voorziene inwerkingtreding van de Omgevingswet voorziet . het stelsel onder meer in de intrekking van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit energieprestatie van gebouwen op de datum dat de Omgevingswet in werking zal treden. De regels uit beide besluiten worden opgenomen in het nieuwe Besluit bouwwerken leefomgeving. In voorliggend wijzigingsbesluit zijn daarom ook wijzigingen opgenomen voor het Besluit bouwwerken leefomgeving, en zijn de verwijzingen naar het Bouwbesluit 2012 en het Besluit energieprestatie gebouwen omgezet naar verwijzingen naar het Besluit bouwwerken leefomgeving. Deze wijzigingen zullen pas in werking treden wanneer het stelsel van de Omgevingswet in werking treedt. Aangezien de Omgevingswet nog niet in werking treedt per 1 januari 2021 worden zowel de wijzigingen van het Bouwbesluit 2012 en het Besluit energieprestatie van gebouwen als wijzigingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving worden meegenomen in dit besluit, zodat de betreffende wijzigingen op het punt van energieprestatie en het energielabel tijdig kunnen worden doorgevoerd per 1 januari 2021.

## **4. Uitvoering, toezicht en handhaving**

Uitvoering van de regels rondom de registratie en generatie van het energielabel wordt gedaan door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). De overgangsbepalingen in het Besluit vermindering verhuurderheffing waarbij de Energie-Index (EI) gebruikt moet worden voor de afhandeling van de lopende bijdragen (de definitieve investeringsverklaringen) zal niet de reguliere omgang met het energielabel doorkruisen. Registratie van EI's bij RVO blijft weliswaar mogelijk na 1 januari 2021, maar dat is exclusief ten behoeve van de vaststelling van lopende bijdragen en subsidies. Deze EI's zijn niet zichtbaar voor derden in registratiedatabase EP-online en zijn niet 10 jaar geldig. De registratie is uitsluitend bedoeld voor de vaststelling van de heffingsvermindering en andere subsidies, zoals de STEP. Verder is met leveranciers van softwarepakketten voor de berekening van de Energie-Index de afspraak gemaakt dat deze pakketten beschikbaar blijven na 1 januari 2021. De software wordt als het ware "bevroren" per 31 december 2020 en blijft tot eind 2022 beschikbaar, specifiek voor de afhandeling van lopende subsidies zoals de STEP en de Heffingsvermindering Verduurzaming.

Dit besluit voorziet niet in wijzigingen in het toezicht en handhaving van de betrokken regelgeving.

## **5. Administratieve lasten en financiële gevolgen**

### *5.1 Regeldruk Besluit energieprestatievergoeding huur*

Het Besluit energieprestatievergoeding huur is met name van belang voor verhuurders die nul-op-de-meterwoningen verhuren met een energieprestatievergoeding en met een gereguleerde huurprijs. Het merendeel van deze woningen wordt ontwikkeld en verhuurd door een aantal woningbouwcorporaties verenigd in Vereniging de Stroomversnelling.

Een voorwaarde om een energieprestatievergoeding in rekening te mogen brengen, is dat de warmtevraag aan bepaalde eisen voldoet. Dit besluit leidt ertoe dat die warmtevraag moet worden bepaald met de NTA 8800. In technische zin kan dit ertoe leiden, dat er circa 10-20% minder duurzaam op de woning opgewekte energie nodig is. Dit betekent dat dit kan leiden tot maximaal 2 pv-panelen minder per woning. Gelet op de gebruikelijke kosten voor de pakketten van pv-installaties voor het betrokken type woningen komt dit neer op een besparing van circa €350 per

woning. Gelet op door de Stroomversnelling verstrekte informatie, is de inschatting dat in 2020 in totaal 6.100 nul-op-de-meterwoningen zullen worden gerealiseerd. Dit betreft 2.500 woningen als gevolg van renovatie en 3.600 door nieuwbouw. Inschatting is dat het dit aantal de komende jaren, renovatie en nieuwbouw opgeteld, ongeveer gelijk blijft. De totale daarmee te realiseren besparing bedraagt dan structureel €2.135.000.

#### *5.2 Regeldruk Besluit huurprijzen woonruimte (Woningwaarderingstelsel)*

Voor woningverhuurders wordt er geen structurele regeldruk voorzien bij de voorliggende wijziging.<sup>6</sup> De voorgestelde wijziging leidt er namelijk toe dat er gemiddeld geen wijzigingen optreden in de huurprijzen en daardoor niet in de regeldruk. Wel is het mogelijk dat er in een enkel geval wijzigingen optreden op individueel niveau. Enerzijds kan een lager puntenaantal binnen het woningwaarderingstelsel voor de woonruimte ontstaan door een slechter energielabel. In een aantal gevallen kan dit leiden tot huurverlaging. Opmerking daarbij is dat dit alleen kan optreden indien de maximale huurprijs hierdoor lager wordt dan de feitelijke huurprijs. Gelet op de algemene huurprijsniveaus zal dit zich maar in geringe mate voordoen. Anderzijds kan het nieuwe energielabel leiden tot meer punten waardoor een huurverlaging bij een individuele woning niet meer mogelijk is, of een huurverhoging wel, zij het gelimiteerd door de regelgeving omtrent de jaarlijkse huurprijsverhoging. De eenmalige lasten worden ingeschat op bijna €2 mln. Deze lasten houden verband met kennisname van de nieuwe eisen, het voor de organisatie in kaart brengen van de gevolgen en het implementeren.

#### *5.3 Regeldruk Besluit vermindering verhuurderheffing*

De administratieve lasten van de heffingsvermindering verduurzaming zijn oorspronkelijk gerapporteerd in de memorie van toelichting bij het Belastingplan 2019, Wijziging van enkele belastingwetten en enige andere wetten (Fiscale vergroeningsmaatregelen 2019).<sup>7</sup> In de structurele situatie, waarin een budget van €104 miljoen per jaar beschikbaar is, stijgen de administratieve lasten voor verhuurders van €1,59 miljoen per jaar naar €1,72 miljoen per jaar. De stijging wordt veroorzaakt door de toename met 10% van de benodigde tijd voor woningopnames bij de nieuwe methode ten opzichte van de oude methode.<sup>8</sup>

#### *5.4 Regeldruk Besluit bouwwerken leefomgeving /Bouwbesluit 2012*

De structurele administratieve lasten bij de wijziging van het Bouwbesluit 2012, dan wel het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna ook Bbl) als vervanger van het Bouwbesluit 2012 op het moment van de inwerkingtreding van de Omgevingswet, ten aanzien van de norm voor kantoren in 2023 bedragen per jaar zo'n €153.000 voor bedrijven en €13.000 voor de overheid.<sup>9</sup> Deze lasten worden veroorzaakt door een langere opnametijd van 8-10% voor kantoren. De eenmalige lasten, in de vorm van investeringskosten, nemen af. De nieuwe bepalingmethode heeft als effect dat het bestaande label kan verbeteren of verslechteren. Kantoren die bijvoorbeeld in de huidige situatie een label C hebben, kunnen door de nieuwe bepalingmethode naar een label D of een label B gaan. Bij verschuiving naar label D moet het kantoor worden aangepast en moeten eenmalige investeringskosten gemaakt worden. Andersom, als een kantoor met label D verschuift naar label C is geen aanpassing meer nodig en vervalt de investering. Het effect van de nieuwe bepalingmethode op de investeringskosten is doorgerekend voor alle kantoorgebouwen. Het resultaat is dat voor bedrijven de eenmalige investeringskosten verminderen met €30,3 miljoen en met €2,3 miljoen voor de overheid. In totaal een eenmalige lastenverlichting van €32,6 miljoen.

---

<sup>6</sup> Rapport 'Lastenonderzoek implementatie nieuwe bepalingmethode en indicator energielabel' van Sira Consulting B.V., 2019.

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35029, nr. 3.

<sup>8</sup> Rapport 'Invoertijd 82.1 en 75.1 methode 2020 – Consequenties voor opnametijd nieuwe opnameprotocollen Energielabels bestaande bouw' van Breuers & Cobelens, 2019.

<sup>9</sup> Rapport 'Lastenonderzoek implementatie nieuwe bepalingmethode en indicator energielabel' van Sira Consulting B.V., 2019.



## 6. Advies, consultatie en notificatie

### 6.1 Begeleidingscommissie Inijking Energielabels

Ter begeleiding van de totstandkoming van de nieuwe labelklassen is de begeleidingscommissie Inijking Energielabels in het leven geroepen. De begeleidingscommissie Inijking Energielabels is betrokken geweest bij de inijkingsstudies betreffende woningen en utiliteitsgebouwen. Deze commissie bestond uit vertegenwoordigers van particuliere huiseigenaren, huurders, woningcorporaties, eigenaren van utiliteitsgebouwen en specifieke gebouweigenaren zoals het Rijksvastgoedbedrijf. Uit deze begeleidingscommissie kwam in sterke mate de wens naar voren om te komen tot een wijziging zoals vormgegeven met onderhavig ontwerpbesluit. Vanuit de huurders, vertegenwoordigd door de Woonbond, kwam de wens naar voren naar een meer inhoudelijke wijziging; een wijziging meer gebaseerd op woonlasten. Een dergelijke wijziging zal worden bezien bij de regelgeving ter uitwerking van het Klimaatakkoord.

In september 2019 is door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland op basis van de inbreng van de begeleidingscommissie een advies uitgebracht ten aanzien van de wijze van inijking<sup>10</sup>. Dit advies is opgevolgd. De enige aanpassing ten opzichte van het advies is het toevoegen van een extra labelklasse bij woningen om nieuwbouw en zeer zuinige woningen beter te kunnen onderscheiden.

### 6.2 Code interbestuurlijke verhoudingen

Dit besluit raakt niet aan de taken of bevoegdheden van decentrale overheden, en is daarom niet voorgelegd voor consultatie in het kader van de Code interbestuurlijke verhoudingen.

### 6.3 MKB-toets

Bij de totstandkoming van het besluit heeft geen MKB-toets plaats gevonden, omdat er nauwelijks regeldrukeffecten worden verwacht voor het MKB<sup>11</sup>. Voor zover deze er wel zijn gaat het om een verlaging van de regeldruk (bij de label C-verplichting van kantoren) of houdt het effect verband met de verandering in wijze waarop het energielabel wordt vastgesteld. Het vaststellen van het energielabel hangt samen met dit wijzigingsbesluit, maar is er geen onderdeel van; de energielabelsystematiek wordt aangepast door een later te volgen wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen of Omgevingsregeling (afhankelijk van het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet). Als een MKB-toets gepast is zal deze plaatsvinden bij het opstellen van de wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen of Omgevingsregeling.

### 6.4 Internetconsultatie

De internetconsultatie van het conceptbesluit heeft plaatsgevonden van 16 oktober tot en met 10 november 2019. De consultatie heeft vijftien reacties opgeleverd. De reacties komen met name van brancheorganisaties, maar ook van enkele organisaties en personen die in hun werkzaamheden te maken hebben met het energielabel.

Een aantal reacties betrof de inhoud en de lay-out van het energielabel. Aangezien dit geen onderdeel is van dit besluit, zullen deze reacties betrokken worden bij consultatie van de wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen.

Mede op basis van de reacties is de tekst op verschillende onderdelen aangepast en verduidelijkt. De gehanteerde termen sluiten nu beter aan bij de termen uit de NTA 8800. De tabellen met de indeling in labelklassen zijn aangepast, zodat er geen verwarring kan ontstaan over de grenswaarden. Bij de label C-verplichting voor kantoren is demaximumwaarde in kWh/m<sup>2</sup>.jr

---

<sup>10</sup> 'Advies inijking labelklassen energielabel op basis van NTA 8800, woningbouw en utiliteitsbouw' van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, 2019.

<sup>11</sup> Kamerstukken 2018/19, 32637, nr. 360 (Kamerbrief evaluatie pilots MKB-toets).

aangepast naar labelklasse C of beter. Hierdoor is de verplichting ook toepasbaar op gebouwen met meerdere gebruiksfuncties.

In verschillende reacties wordt aangegeven dat in de gebruikte rapportages de toename van de lastendruk bij verhuurders wordt onderschat. Verhuurders van kleine woningen geven aan dat de nieuwe klassenindeling van het energielabel negatief uitpakt voor de maximale huur van (zeer) kleine woningen (<40 m<sup>2</sup>). Enerzijds is dit een direct resultaat van de nieuwe bepalingsmethode. De nieuwe methode geeft de energieprestatie van de woning meer realistisch weer. Anderzijds wordt de verdien capaciteit van verhuurders met een bovengemiddeld aandeel kleine woningen, zoals de studentenhuisvesters, geraakt door de wijzigingen in de bepalingsmethode.

Uit nader onderzoek is gebleken dat het aangegeven effect is te omschrijven als een negatief effect van 1 tot 2 energielabelklassen, afhankelijk van de grootte van de woning en van het energielabel:

Huidige energielabelklasse / EI	Oppervlakte van de woning	
	0- 25 m <sup>2</sup>	25-40m <sup>2</sup>
A++ tot en met label E	2 klassen verslechtering	1 klasse verslechtering
F en G	Geen verslechtering	Geen verslechtering

Dit betekent dat er bij een kleine woning naar verhouding meer investeringen nodig zijn om bijvoorbeeld energielabel B te realiseren met de gekozen klassenindeling. Het woningwaarderingstelsel voorziet op dit moment al in een mogelijkheid om af te wijken van de aangegeven puntenwaardering indien gemaakte kosten aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd. Dit betreft echter een bevoegdheid van de huurcommissie in specifieke gevallen. Aangezien alle verhuurders van kleine woningen worden geraakt door voorliggende wijziging van de klassenindeling van het energielabel is besloten om in algemene zin een ander systeem van puntenwaardering te introduceren voor kleine woningen welke nader is uitgewerkt in twee aanvullende tabellen ( artikel II, onderdeel A). Bij de in die tabellen aangegeven oppervlakte gaat het om de oppervlakte die is gebruikt voor het vaststellen van het deenergieprestatie. Die oppervlakte wordt weergegeven op het energielabel dat wordt verstrekt op basis van de NTA 8800. De energielabelklasse zoals vermeld op het label is ook raadpleegbaar via [www.ep-online.nl](http://www.ep-online.nl).

### 6.5 Advisering Adviescollege Toetsing Regeldruk

Op 8 november 2019 heeft het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) haar advies uitgebracht. Hieronder staat een overzicht van de adviespunten en hoe deze zijn verwerkt.

3.1 Het college adviseert om aan te geven wanneer eigenaren van kantoorpanden de benodigde investeringen moeten hebben gedaan in geval het energielabel van hun gebouw door de nieuwe bepalingsmethodiek is verschoven van C (of hoger) naar D (of lager) én om daarbij voor deze gevallen een overgangstermijn vast te stellen. Reactie: Een kantooreigenaar is verplicht een energielabel C of beter te hebben per 1 januari 2023 (Staatsblad 2018, 380). Als het label na deze datum verloopt, dient een nieuw energielabel aangevraagd te worden. In het geval het energielabel verschuift naar klasse D of slechter, dan moet de kantooreigenaar energiebesparende maatregelen nemen opdat het energielabel verbetert tot minimaal label C. De behoefte aan een overgangstermijn bij de geschetste terugval van het label, is bij stakeholders getoetst. De conclusie daaruit is dat er geen behoefte is aan een overgangstermijn.

3.2 Het college adviseert om een MKB-toets uit te voeren, opdat een beter beeld kan worden verkregen van de vragen die het MKB heeft bij de omschakeling naar het nieuwe systeem. Reactie: De energielabelsystematiek wordt eind 2020 aangepast door middel van wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen of de Omgevingsregeling. Bij het opstellen van deze wijziging zal een MKB-toets worden uitgevoerd.

4.1 Het college adviseert de structurele regeldruk die het gevolg is van het bepalen van een nieuw label bij woningmutatie voor woningen waarvan het oude label is verlopen, in beeld te brengen conform de Rijksbrede methodiek. Reactie: Er wordt hier verwezen naar structurele regeldruk bij woningmutatie in een huurwoning (nieuwe verhuur). Als in dat geval het oude label is verlopen, moet een nieuw label aangevraagd worden. De verhuurder is nu ook al verplicht het energielabel aan de huurder ter beschikking te stellen. Hier verandert niets aan, zodat er geen sprake is van structurele regeldruk. Het enige dat verandert is de methode waarmee de energieprestatie bepaald wordt.

4.2 Het college adviseert om voor individuele bedrijven de (onnodige) regeldrukeffecten in de hierboven beschreven situaties in beeld te brengen en daarbij concreet in te gaan op wat deze voorgenomen situatie betekent op handelingenniveau, conform de Rijksbrede methodiek. Reactie: De kantoren met een geldig energielabel die door de nieuwe methodiek terugvallen van de energielabelklassen A, B of C naar D, E of F zullen, als het label na 10 jaar vernieuwd moet worden, een investering moeten doen opdat minimaal label C bereikt wordt. Voor de kantoren zonder geldig label kan de inrijking een verslechtering of een verbetering van de labelklasse geven. Bij een verslechtering moet meer geïnvesteerd worden, bij een verbetering minder. Sira Consulting B.V. heeft in de lastenmeting berekend dat er door verslechtering van het energielabel €49 miljoen meer geïnvesteerd moet worden en door verbetering €79 miljoen minder. Per saldo is sprake van een €30 miljoen lagere investering. Voor de kantoren die van de labelklassen A, B en C terugvallen naar D, E of F zijn op microniveau de aanvullende investeringen gemiddeld zo'n €9 per m<sup>2</sup> van labelklasse D naar C, €13 per m<sup>2</sup> van labelklasse E naar C en €14 per m<sup>2</sup> van labelklasse F naar C ('Verplicht energielabel voor kantoren', EIB, 2016). De genoemde bedragen zijn gemiddelden en kunnen voor een individuele kantooreigenaar anders liggen omdat de kantorenvorraad heel divers is. Er is ook interferentie met andere regelgeving over energiebesparing bij kantoren (Activiteitenbesluit milieubeheer) die er toe leidt dat kantooreigenaren energiebesparende maatregelen treffen. Een deel van de gemaakte kosten per m<sup>2</sup> zal dus sowieso gemaakt worden, ook los van de nieuwe bepalingsmethode.

4.3 Het college adviseert om voor de wijzigingen in het Bouwbesluit 2012 de kennisnamekosten conform de Rijksbrede methodiek in beeld te brengen. Reactie: Bedoeld worden de kennisnamekosten voor de wijzigingen in het Bouwbesluit voor bedrijven. Kantoren zijn hiervan een onderdeel. Deze kosten zijn bij eerdere wijzigingen berekend. Het gaat om het onderzoek '*Effectmeting wijziging Bouwbesluit 2012. Drijvende bouwwerken, milieuprestatiegrenswaarden en de label C-plicht voor kantoren*' (Sira Consulting B.V., 2017). Voor de bedrijfsmatige overdrachten, waarvoor een nieuw energielabel moet worden aangevraagd, zijn de kennisnamekosten opgenomen in het onderzoek '*Regeldrukeffecten vernieuwd energielabel voor woningen. Onderzoek naar de gevolgen van de introductie van het vernieuwde energielabel voor burgers en bedrijven*' (Sira Consulting B.V., 2014). Het aantal jaarlijkse bedrijfsmatige overdrachten is volgens dit onderzoek 73.000. In de helft van deze gevallen is tijd opgenomen voor kennisname, omdat bedrijven niet voor elke woningoverdracht kennis hoeven te nemen (bijvoorbeeld als zij in het bezit zijn van meerdere woningen, volstaat één keer kennisname). De tijd die gemoeid is met kennisname en het verkrijgen van informatie over het energielabel is 20 minuten tegen een uurtarief van €45.

#### 6.6 Advisering huurcommissie

Samengevat geeft de Huurcommissie aan geringe gevolgen voor de Huurcommissie te verwachten door het ontwerpbesluit. De Huurcommissie geeft aan een beperkte extra werklust te verwachten gerelateerd aan de procedures voor de jaarlijkse huurprijsverhoging en de mogelijkheid tot huurverlaging. Zoals blijkt uit haar jaarverslag ontving de Huurcommissie in 2018 hiervoor 2.024 verzoeken, op een totaal van ruim 10.000. De Huurcommissie geeft aan in te schatten eenmalig 66 extra verzoeken te verwachten door het ontwerpbesluit. Daarbij geeft de Huurcommissie aan dat deze extra verzoeken niet zozeer het gevolg zijn van de wijziging al zodanig, maar wel door de aandacht die de wijziging genereert voor het puntenstelsel. Daarnaast geeft de Huurcommissie aan dat de wijziging zal leiden tot aanpassing van de website van de Huurcommissie en

aanpassing van het beleidsboek 'waarderingstelsel zelfstandige woonruimte'. De Huurcommissie geeft tenslotte aan dat de wijziging zal leiden tot enige bijscholing van de medewerkers.

#### *6.7 Technische notificatie*

Deze paragraaf wordt nader ingevuld na de technische consultatie.

### **7. Overgangsrecht en inwerkingtreding**

Het besluit voorziet in de mogelijkheid om de verschillende onderdelen van dit besluit op verschillende momenten in werking te laten treden. De inwerkingtreding geschiedt per koninklijk besluit. Het merendeel van de wijzigingen treedt tegelijk met het Besluit houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 en enkele andere besluiten inzake bijna energie-neutrale nieuwbouw (BENG) in werking. De wijzigingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving treden in werking op het moment dat het stelsel van de Omgevingswet in werking treedt. In beide gevallen wordt aangesloten bij het systeem van vaste verandermomenten.

#### **Artikelsgewijs deel**

##### *Artikel 1 (wijziging Besluit energieprestatievergoeding huur)*

###### *Onderdeel A*

In het Besluit energieprestatievergoeding huur is de definitie van 'warmtevraag' aangepast. De definitie van 'warmtevraag' is aangepast om te expliciteren dat met *warmtevraag* bedoeld wordt op hetgeen in de nieuwe bepalingsmethodiek voor de energieprestatie van gebouwen wordt aangeduid als *warmtebehoefte*. Dit is een tekstuele aanpassing zonder inhoudelijke gevolgen voor het vaststellen van de warmtevraag voor de energieprestatievergoeding.

###### *Onderdeel B*

Onderdeel B bevat overgangsrecht voor woningen waarvoor al een energieprestatievergoeding was vastgesteld voor de inwerkingtreding van onderhavig besluit. In die gevallen wordt bij het opnieuw vaststellen van een energieprestatievergoeding, bijvoorbeeld in geval van een nieuwe huurder, gebruikgemaakt van de reeds uitgevoerde berekening van de warmtevraag. De energieprestatievergoeding dient altijd opnieuw overeengekomen te worden tussen nieuwe huurder en verhuurder bij aanvang van de huur, maar de warmtevraag wordt in deze gevallen niet opnieuw berekend. Als gebruik wordt gemaakt van de oude warmtevraagberekening dient ook gebruik gemaakt te worden van de bedragen in tabel 1 zoals die golden voor de inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit.

###### *Onderdeel C*

Daarnaast zijn in het besluit de grenzen van de warmtevraag voor het bepalen van de energieprestatievergoeding voor de huurwoning aangepast. Voorheen werden deze grenzen bepaald volgens de methodiek, bedoeld in BRL 9500, deel 00, zoals vastgesteld op 31 augustus 2011, en deel 05, zoals vastgesteld op 23 juni 2016 (hierna: BRL 9500). Daarbij was een warmtevraag van 50kWh/m<sup>2</sup>, bepaald volgens BRL 9500, per jaar afdoende om een energieprestatievergoeding overeen te komen, mits aan de andere eisen werd voldaan. Met de invoering van de NTA 8800 detailmethode is deze grens verlegd naar 41 kWh/m<sup>2</sup>.jr. Voorts zijn ook de grenzen die de hoogte van de energieprestatievergoeding bepalen, deels aangepast. Deze aanpassingen zijn zoveel mogelijk beleidsneutraal. Dat wil zeggen dat in het theoretische geval dat voor eenzelfde woning de warmtevraag via de BRL 9500 en via de NTA 8800 detailmethode zou worden bepaald, de kans zo groot mogelijk is gehouden dat dezelfde maximale energieprestatievergoeding zou gelden.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat deze wijziging niet geldt voor woningen waarvoor reeds een energieprestatievergoeding is overeengekomen en de warmtevraag reeds is bepaald via de

BRL 9500. Voor woningen waarvoor eerder een energieprestatievergoeding is overeengekomen, wordt de warmtevraag niet opnieuw, met behulp van de NTA 8800 detailmethode, bepaald.

#### *Onderdeel D*

Dit onderdeel stelt de bijlage vast die nodig is om de energieprestatievergoeding te kunnen bepalen volgens de oude systematiek en toelichting, voor gevallen waarin de warmtevraag reeds voor 1 januari 2021 was bepaald. De bedragen in de tabellen in deze bijlagen worden nog jaarlijks geïndexeerd.

#### *Artikel II (wijziging Besluit huurprijzen woonruimte)*

##### *Onderdeel A*

Voor de inwerkingtreding van onderhavig besluit leidde de bepaling om de energieprestatie van een gebouw te bepalen tot de energie-index, een dimensieloos getal. Het woningwaarderingssysteem verbond daaraan vervolgens een aantal punten. Zoals is toegelicht in het algemeen deel van deze nota van toelichting zal de energie-index als instrument vervallen, en vervangen worden door een systematiek met een energieprestatie-indicator uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>.jr. In dit wijzigingsbesluit wordt de koppeling tussen de energieprestatie van gebouwen en het woningwaarderingssysteem aangepast op die nieuwe systematiek. Hiertoe is een technische wijziging van het woningwaarderingssysteem gedaan in het Besluit huurprijzen woonruimte. Deze wijziging zal naar verwachting op 1 januari 2021 in werking treden.

Bij het opstellen van de in onderdeel A opgenomen tabellen is als uitgangspunt gehanteerd dat er zo min mogelijk verschuivingen in de maximale huur optreden. Op macroniveau leidt de nieuwe methodiek er hierdoor toe dat het totale aantal huurpunten niet of nauwelijks verandert. Aparte tabellen voor puntentoekenning zijn opgesteld voor kleine woningen (>40 m<sup>2</sup>). Voor een toelichting hierop wordt verwezen naar de consultatieparagraaf in de nota van toelichting.

De waardering van de energieprestatie van de woning in relatie tot de huurprijs wordt bepaald op basis van het energielabel. Van 2015 tot en met 2020 was het energielabel gebaseerd op de Energie-Index. Het energielabel kent een geldigheid van 10 jaar en men kan zolang die termijn niet is verstreken gebruik maken van de oude tabel met daarin de punten gekoppeld aan de energie-index. Dit geldt ook voor de energielabels die voor 2015 zijn verstrekt. Zolang de termijn van 10 jaar niet is verstreken, kan men gebruik maken van de eerste tabel van rubriek 4 zoals die toentertijd gold, met daarin de labelklasse gekoppeld aan de energielabelhuurpunten. Voor energielabels die zijn afgegeven voor 1 januari 2015 geldt dus de tabel zoals deze op 31 december 2014 gold. Hierbij moet uiteraard worden uitgegaan van hetgeen in de bij die tabel behorende toelichting is opgenomen. Gezien de structuur van het woningwaarderingssysteem in bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte in rubrieken en vanuit het oogpunt van kenbaarheid is ervoor gekozen deze overgangsrechtelijke bepaling in de rubriek zelf op te nemen.

Voor woningen waarvan nooit de energieprestatie is bepaald (door middel van een berekening van het aantal kWh/m<sup>2</sup>.jr, een energie-index van vóór 1 januari 2021 of een energielabel van vóór 1 januari 2015) is de situatie ongewijzigd. In dergelijke gevallen worden de huurpunten bepaald op basis van de bouwjaarklasse.

Als de huurcommissie bij een op grond van artikel 120 van de Woningwet en het Besluit energieprestatie gebouwen voor de woning vastgestelde nog geldige energie-index of energielabelklasse tot een eigen oordeel moet komen over de energieprestatie, baseert zij dat oordeel in beginsel op de bij het vaststellen van die energie-index of die energieprestatielabelklasse geldende vaststellingsmethodiek, zodat geen onduidelijkheid kan ontstaan over de voor het woningwaarderingssysteem relevante energieprestatie. Hiermee wordt bovendien voorkomen, dat een dergelijke onduidelijkheid leidt tot huurprijsgeschillen.

Bij het woningwaarderingstelsel wordt de energieprestatie gebruikt waarbij gebiedsmaatregelen forfaitair zijn meegenomen. Dit voorkomt dat huurders worden geconfronteerd met een hogere maximale huur, terwijl zij geen (financiële) voordelen ondervinden van een andere manier van warmte-, koude- of elektriciteitsopwekking. Ook bij het bepalen van de energieprestatie van de woning volgens de NTA 8800 worden gebiedsmaatregelen forfaitair meegenomen. Huurders en verhuurders kunnen in EP-online de energieprestatie inzien in de energielabeldatabase (ep-online.nl).

#### *Onderdeel B*

In onderdeel B wordt de verwijzing naar het Bouwbesluit 2012 in rubriek 4 van bijlage I, onder A, van het Besluit huurprijzen woonruimte aangepast aan de overgang naar de Omgevingswet. Onder de Omgevingswet wordt het Bouwbesluit 2012 vervangen voor het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het Besluit bouwwerken leefomgeving treedt in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt..

#### *Onderdeel C*

Met onderdeel C zijn een beperkt aantal wijzigingen aangebracht in de toelichting die onderdeel van de tekst van onderdeel A van bijlage I van het Besluit huurprijzen woonruimte uitmaakt, teneinde het woord energie-index te vervangen door het woord energielabelklasse.

### *Artikel III (Wijziging Besluit vermindering verhuurderheffing)*

#### *Onderdeel A en B*

Door de invoering van de nieuwe bepalingsmethode NTA 8800 voor de energieprestatie van gebouwen en het vervallen van de indicator Energie-index per 1 januari 2021 wordt het Besluit vermindering verhuurderheffing aangepast. In onderdeel A vervalt de definitie van "Energie-Index" en wordt een definitie van energielabelklasse toegevoegd. De definitie van energielabelklasse verwijst vanaf 1 januari 2021 naar het (met ingang van dezelfde datum aangepaste) Besluit energieprestatie gebouwen, waar een omschrijving gegeven is van energielabelklasse, namelijk tenminste een numerieke energieprestatie-indicator van het primair fossiel energiegebruik in kWh/m<sup>2</sup>.jr en een in een letter of lettercombinatie uitgedrukte weergave van de energieprestatie.

Met onderdeel B is het hierboven genoemde begrip aangepast op de inwerkingtreding van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Onderdeel B treedt in werking op het moment dat het Besluit bouwwerken leefomgeving in werking treedt.

#### *Onderdeel C*

In onderdeel C worden de verwijzingen naar de Energie-Index bij het berekenen van de verduurzaming vervangen door verwijzingen naar energielabelklassen. De Energie-Index waarden die werden genoemd in het Besluit vermindering verhuurderheffing (artikel 4), waren gelijk aan de grenzen van de energielabelklassen die met dit wijzigingsbesluit zijn ingevoegd.

#### *Onderdeel D*

Voor lopende gevallen, te weten de in 2019 afgegeven voorlopige investeringsverklaringen, worden overgangsbepalingen gehanteerd. Deze houden in dat voor die gevallen de Energie-Index gebruikt moet worden bij de aanmelding van de gerealiseerde investering, ook als die aanmelding plaatsvindt na de inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit op 1 januari 2021. Doordat er verschillen bestaan tussen de huidige en de nieuwe bepalingsmethode biedt een overgangstabel geen goede oplossing. Het hanteren van de nieuwe NTA 8800-methode in plaats van de vervallen Energie-Index zal in sommige gevallen tot een te hoge en in andere gevallen tot een te lage bijdrage leiden. Dat geeft onzekerheid voor de aanvragers en kan de doelmatigheid van de regeling in gedrang brengen. De vermindering wordt toegekend op basis van het verschil tussen de energieprestatie van de huurwoning vóór de renovatie en de situatie na verduurzaming van de

huurwoning. Voor alle huurwoningen in de lopende aanvragen is voor de startsituatie de maatstaf Energie-Index gehanteerd. Door ook de Energie-Index te gebruiken voor het meten van de energieprestatie ná de renovatie, wordt de start- en de eindsituatie op dezelfde maatstaf gebaseerd.

#### *Artikel IV (wijziging Bouwbesluit 2012)*

Het is op grond van het eerste lid van artikel 5.11 van het Bouwbesluit 2012 vanaf 1 januari 2023 verboden om een kantoorgebouw in gebruik te nemen of te gebruiken zonder een geldig energielabel met een energielabelklasse gekoppeld aan een primair fossiel energiegebruik, berekend volgens NTA 8800, met een maximumwaarde van 225 kWh/m<sup>2</sup>.jr. Dit is gelijk aan labelklasse C (zie tabel 3 in paragraaf 2 van het algemeen deel van deze nota van toelichting). Een lager primair fossiel energiegebruik levert een betere labelklasse op, bijvoorbeeld B of A.

De invoering van een nieuwe energiebepalingsmethode is reeds aangekondigd bij de wijziging van het Bouwbesluit en de introductie van de label C verplichting voor kantoren<sup>12</sup>. Daarbij is vermeld dat de aanpassing van de EI naar de nieuwe norm zoveel mogelijk beleidsneutraal zal plaatsvinden. Hier is mede invulling aan gegeven door het laten opstellen van het rapport "*Inijking energielabel utiliteitsbouw*" door W/E adviseurs<sup>13</sup>. Dit rapport zet uiteen wat de invoering van de nieuwe energiebepalingsmethode betekent voor de te treffen maatregelen in kantoorgebouwen. De berekeningen zijn gebaseerd op gebouwgegevens zoals opgenomen in de energielabeldatabase. Dus van kantoren die door een energieadviseur zijn opgenomen en afgemeld in de energielabeldatabase. Er zijn in de energielabeldatabase 1.867 kantoren met een EI tussen 1,25 en 1,35. Bij omzetting naar de eenheid kWh/m<sup>2</sup>.jaar (primair fossiel energiegebruik) gaat het om nagenoeg evenveel kantoren. Dit betekent dat het aantal kantoren dat met dit wijzigingsbesluit onder de verplichting valt, nagenoeg gelijk blijft. Het rapport concludeert verder dat de nieuwe norm van 225 kWh/m<sup>2</sup>.jr kan worden gehaald met ongeveer dezelfde bouwkundige en installatietechnische pakketten als de norm voor de EI.

Een energielabel is 10 jaar geldig. Daarom is in onderdeel B geregeld dat de maximumwaarde van 225 kWh/m<sup>2</sup>.jr niet geldt voor kantoorgebouwen die met ingang van 2023 nog een geldig energielabel hebben met een Energie-Index van 1,3 of beter. Het gaat dan om energielabels die zijn afgegeven voor de inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit, waarvan de geldigheidstermijn nog loopt op het moment dat de labelverplichting voor kantoren van kracht wordt.

#### *Artikel V (wijziging Besluit bouwwerken leefomgeving)*

De wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving is gelijk aan de hierboven toegelichte wijziging in het Bouwbesluit 2012 ten behoeve van de labelverplichting van kantoren. Daarnaast wordt met onderdeel C een wijziging doorgevoerd in artikel 6.29, vierde lid, van het Bbl in verband met een verduidelijking van de datum waarop de geldigheid van een afgegeven energielabel ingaat. Deze wijziging is gelijk aan de wijziging in het Besluit energieprestatie gebouwen, welke komt te vervallen bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

#### *Artikel VI (wijziging Besluit energieprestatie gebouwen)*

Met dit artikel word een wijziging doorgevoerd in het Besluit energieprestatie gebouwen in verband met een verduidelijking van de datum waarop de geldigheid van een afgegeven energielabel ingaat. Dit betreft het moment van opname van de gegevens door de adviseur voor de afgifte van het energielabel.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

---

<sup>12</sup> Kamerstukken II, 2018/19, 32813, nr.380

<sup>13</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/publicaties/2019/10/04/advies-inijking-labelklassen-energielabel-op-basis-van-nta-8800-woningbouw-en-utiliteitsbouw>

drs. K.H. Ollongren

CONCEPT