

## PERSBERICHT

**Nummer** TH - 185

**Datum** 1 december 2020

**Inlichtingen bij** Taco van Hoek  
(020) 205 16 00  
tvhoek@eib.nl

**Contact**  
Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
eib@eib.nl  
www.eib.nl

### Energielabels met woningbezoek leiden tot hoge kosten in verhouding tot de opbrengst

Vanaf 1 januari 2021 kunnen energielabels uitsluitend nog worden afgegeven door experts die woningen bezoeken om de energetische prestaties van de woning te bepalen. Deze energielabels brengen aanzienlijke kostenverhogingen met zich mee voor woningeigenaren ten opzichte van de huidige situatie met online aan te vragen labels. Het is echter niet aannemelijk dat deze energielabels opbrengsten kennen die niet ook voor een belangrijk deel met het huidige, online label kunnen worden gerealiseerd. Aangaande eisen aan Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) kan worden gesteld dat kostenoptimaliteit in Nederland, in tegenstelling tot andere landen, in de tijd niet is behaald. Dit concludeert het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) in de zojuist verschenen Engelstalige studie “Lessons on the proportionality of the implementation of the EPBD directive 2010”.

Op dit moment kunnen consumenten een vereenvoudigd energielabel online aanvragen tegen beperkte kosten: gemiddeld ongeveer € 10,-. Vanaf 1 januari 2021 kunnen energielabels uitsluitend nog worden afgegeven door experts die woningen bezoeken om de energetische prestaties van de woning te bepalen. Wanneer de kosten voor het nieuwe energielabel voor eengezinswoningen € 180 bedragen en voor appartementen € 90, bedragen de jaarlijkse additionele kosten die dit expertlabel met zich meebrengen ongeveer € 33 miljoen.

Deze kosten moeten worden afgezet tegen de waarde van het label. Uit diverse onderzoeken blijkt dat een groen label niet tot een hogere woningprijs leidt, afgezien van de waarde die samenhangt met het lagere energiegebruik. Een zeker positief effect van het energielabel om in verduurzaming te investeren, kan op basis van eerder onderzoek niet worden uitgesloten. Er is hierbij echter geen reden om aan te nemen dat deze effecten duidelijk groter zijn bij gebruik van een ‘expertlabel’ dan bij gebruik van het huidige online label. Bij een internationale vergelijking die in het kader van het onderzoek is uitgevoerd, is daarnaast niet gebleken dat een online label niet kan worden toegepast onder de nieuwe eis om energiegebruik uit te drukken in kWh per vierkante meter per jaar. Noorwegen maakt bijvoorbeeld gebruik van een dergelijk systeem.

Gezien het grote kostenverschil tussen beide labels, concludeert het EIB dat behoud van het huidige online labelsysteem de juiste route kan zijn. Het is daarbij de moeite waard om het online label en het label vastgesteld door experts middels steekproeven in dezelfde woningen te vergelijken. De uitkomsten kunnen bijvoorbeeld worden gebruikt om de kwaliteit van het online label te verbeteren.

## **Investerings die samenhangen met BENG-eisen worden niet terugverdiend**

In 2015 is de EPC, de energieprestatiecoëfficiënt die gerelateerd is aan de energieprestatie van nieuwbouw, voor woningen aangescherpt van 0,6 naar 0,4. Deze aanscherping was strenger dan het kostenoptimale niveau zoals de EPBD dit voorschrijft. De gemiddelde additionele initiële investeringen voor woningen namen als gevolg toe met ongeveer € 8.500. Tussen 2015 en 2019 zijn ongeveer 60.000 woningen per jaar gebouwd waarvoor deze eisen golden, wat heeft geleid tot additionele kosten van ongeveer € 500 miljoen per jaar. Uit de destijds uitgevoerde kostenoptimaliteitsstudie blijkt dat één tot twee derde van die investering niet wordt terugverdiend op basis van theoretische energiebesparingen en levenscycluskosten.

Vanwege de EPBD-verplichting om BENG-eisen in kWh/m<sup>2</sup> per jaar uit te drukken, heeft Nederland de EPC-standaard losgelaten en zijn berekeningsmethoden aangepast. Daarnaast is in 2018 de 'wet VET' ingevoerd. Deze is formeel niet aan de EPBD verbonden en bepaalt dat aardgas niet langer gebruikt mag worden als energiebron in nieuwbouw vanaf juli 2018. Uit de kostenoptimaliteitsstudie kan worden geconcludeerd dat, als gevolg van zowel BENG-minimumeisen als de 'wet VET', levenscycluskosten per woning toenemen met ongeveer € 22.500, waarvan ongeveer de helft (€ 11.750) niet terugverdiend zal worden.

De kostenoptimaliteitsstudie heeft geleid tot BENG-eisen van 30 kWh/m<sup>2</sup> per jaar aan primair energiegebruik voor grondgebonden woningen en 50 kWh/m<sup>2</sup> per jaar voor appartementen. Deze eis is gesteld op basis van theoretische berekeningen waaruit feitelijk geen kostenoptimaal punt te identificeren valt. Dit roept de vraag op of de gestelde eisen de meest efficiënte zijn. Daarnaast laten de data zien dat gedifferentieerde eisen voor verschillende woningen kostenefficiënter is dan het stellen van minimumeisen voor alle woningen aan de ene kant en alle appartementen aan de andere kant.

## **Meewegen van kosten en baten ten behoeve van toekomstige besluitvorming**

De kostenoptimaliteit van de 'wet VET' zelf is geen onderwerp geweest van onderzoek. Gezien de aanzienlijke toename van nieuwbouwkosten die waarschijnlijk toe te wijzen is aan de 'wet VET', is dit opvallend. Daarbij zijn er nog aanzienlijke kostenoptimale investeringen mogelijk in de bestaande voorraad die op een efficiëntere wijze bijdragen aan energiebesparing. Het EIB concludeert dan ook dat het standaard uitvoeren van kosten-batenanalyses ten aanzien van energiebesparingsmaatregelen en -eisen voordelen biedt. Dit betekent niet dat de mogelijkheid wordt uitgesloten om eisen te overwegen die niet kosten-efficiënt zijn, maar het maakt de invloed van maatregelen op lastendruk wel transparanter. Daarnaast blijkt uit de studie dat regeldrukeffecten vaak hoger zijn in de praktijk dan vooraf ingeschat en dat bij inschatting van regeldrukeffecten uitsluitend naar kosten wordt gekeken en niet naar baten. Dit kan leiden tot suboptimale beslissingen wanneer er duurdere opties voor handen zijn die grote (maatschappelijke en financiële) baten kennen, maar vanwege de gehanteerde methodiek afvallen. Ook om deze reden strekt het uitvoeren van kosten en batenberekeningen ex ante tot de aanbeveling.

### **Contact**

Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00

eib@eib.nl  
www.eib.nl

**Pagina**  
2