



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-  
Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

**DGBRW**  
Ministerie van Binnenlandse  
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2021-0000593113

**Uw kenmerk**

**Bijlage(n)**  
1

Datum 7 december 2021  
Betreft Prijsmonitoringsonderzoek en internationale vergelijking

In september 2020 is de motie van Kamerlid Terpstra (CDA) aangenomen met het verzoek om in kaart te brengen wat de kosten van het nieuwe NTA 8800 energielabel in andere landen in de Europese Unie zijn, de verschillen te verklaren en waar mogelijk de kosten voor opname en registratie van dit nieuwe energielabel te drukken.<sup>1</sup> Tegelijkertijd is ook een motie van Kamerlid Koerhuis (VVD) aangenomen met zorgen over de kosten van het nieuwe energielabel.<sup>2</sup>

In mijn brief van 12 oktober 2020 heb ik aangegeven invulling te geven aan de moties door mijn inspanningen bij de invoering van de nieuwe energielabelsystematiek te richten op het drukken van de kosten, het monitoren van de prijsontwikkelingen en het uitvoeren van een internationale vergelijking.<sup>3</sup> In die brief en daaropvolgende brieven en debatten heb ik toegezegd in de tweede helft van 2021 mijn bevindingen met uw Kamer te delen. Met deze brief en bijgaande rapportage van het onderzoek 'Prijspeiling en internationale vergelijking van het NTA 8800 energielabel'<sup>4</sup> los ik deze toezegging in en informeer ik u over de wijze waarop ik invulling heb gegeven aan de moties en de daarmee verband houdende toezeggingen.

### **Resultaten prijsmonitoringsonderzoek Nederland**

Ecorys heeft onderzoek gedaan naar niveau, opbouw en ontwikkeling van de prijzen van energielabels in Nederland. Uitkomst van dit onderzoek is dat de markt voor energielabels sterk gesegmenteerd en nog flink in ontwikkeling is. Er treden continu energieadviseurs toe en sommige adviseurs passen hun aanbod aan. Belangrijke redenen voor kostendifferentiatie zijn het type label (basis- of detailopname), type object (grootte en complexiteit), de grootte van de opdracht en het type opdrachtgever. Daarnaast speelt de geleverde kwaliteit een rol, binnen de kaders van het kwaliteitsborgingssysteem, en het geleverde serviceniveau waaronder de snelheid van levering, het nakomen van afspraken en

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2019/20, 30196, nr. 721

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2019/20, 30 196 nr. 727

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2019/20, 30196, nr. 729

<sup>4</sup> Ecorys en EIB, november 2021, Prijspeiling en internationale vergelijking van het NTA 8800 energielabel

de extra uitleg en/of bijkomende adviezen. Desalniettemin waren de prijzen gedurende de onderzoeksperiode redelijk stabiel en konden op basis hiervan enkele conclusies getrokken worden over het prijsniveau.

**Kenmerk**  
2021-0000593113

De belangrijkste kostenfactoren voor een energielabel zijn het uurtarief en de tijdsbesteding van de energieadviseur. Voor een particuliere eengezinswoning lag zowel het gemiddelde als de mediaan van de prijs voor een energielabel (basisopname) in alle enquêterondes tussen de 250 en 300 euro excl. btw. Op woninglabel.nl lagen de gemiddeldes en medianen voor een vergelijkbaar object tussen de 285 en 322 euro excl. btw. Dit verschil komt ongeveer overeen met de door woninglabel.nl gerekende opslag voor bemiddeling.

Woningcorporaties zijn over het algemeen goedkoper uit dan particulieren. Dit komt vooral doordat zij korting krijgen wanneer zij grote aantallen vergelijkbare woningen tegelijk van een label voorzien. Bij een opdracht van 50 eengezinswoningen lagen de gemiddelde en mediane kortingen in de eerste, tweede en derde enquêteronde respectievelijk rond de 70%, 50% en 40%, wat neerkomt op een prijs van rond de 100 euro per woning. In de utiliteitsbouw is elk object anders en is de variatie tussen objecten groot. Er is daarom geen sprake van een duidelijk af te bakenen prijsniveau.

De onderzoekers concluderen dat ten opzichte van het oude Energie-Index-label geen prijsstijging waarneembaar is. Voor afnemers die voorheen gebruik maakten van het Vereenvoudigd energielabel is de prijsstijging echter fors. Daar staat uiteraard wel een meer volledig en kwalitatief hoogwaardiger product tegenover.

### **Resultaten internationale vergelijking**

Daarnaast heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) een internationale vergelijking uitgevoerd om de situatie in Nederland te vergelijken met twaalf lidstaten<sup>5</sup> van de Europese Unie en te kijken of Nederland van andere landen kan leren. Hieruit blijkt dat, ook wanneer rekening wordt gehouden met het beschikbare inkomen in de verschillende lidstaten, Nederland een middenpositie inneemt ten opzichte van de onderzochte lidstaten die gebruik maken van een berekend energielabel.<sup>6</sup> De gemiddelde Nederlandse labelprijs voor een woning (basisopname) met 270 euro ligt dichtbij het Europees gemiddelde van 256 euro.

Conform de EPBD-richtlijnen drukken alle onderzochte lidstaten het energielabel uit in labelklassen gebaseerd op het energiegebruik in kWh per vierkante meter per jaar. In de meeste landen wordt gebruik gemaakt van een berekend energielabel gebaseerd op gebouwkenmerken. Deze kenmerken worden vrijwel altijd vastgesteld door een energieadviseur ter plaatse.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> België (Vlaanderen), Denemarken, Duitsland, Estland, Finland, Frankrijk, Hongarije, Ierland, Italië, Oostenrijk, Portugal en Spanje.

<sup>6</sup> Over de gemeten energielabels is de algemene consensus dat deze door gebruikersinvloeden te veel schommelingen kennen en een beperkte informatiewaarde hebben over de energetische staat van een gebouw.

<sup>7</sup> Alleen in Oostenrijk is bezoek ter plaatse niet verplicht. Het is onbekend hoeveel labels 'op afstand' worden afgegeven, maar volgens de gesproken adviseur is bezoek ter plaatse nodig om de gewenste kwaliteit te kunnen leveren.

De belangrijkste invloedfactoren voor de prijs van het energielabel zijn in de andere lidstaten ook de tijdsduur en het uurtarief.

Uit de internationale vergelijking komt naar voren dat de tijdsduur ook bepaald wordt door het aantal in te voeren variabelen door de energieadviseur, de mate waarin gebruik wordt gemaakt van voor-ingevulde waarden, in hoeverre aanbevelingen automatisch gegenereerd worden en de mate waarin informatie door de consument wordt aangeleverd.

Het uurtarief wordt voornamelijk bepaald door het al dan niet voeren van registratiekosten, gestelde opleidingseisen en de mate van controle en naleving. Uit het onderzoek blijkt dat Nederland de prijzen in die zin al beperkt. Naast btw worden geen additionele registratiekosten in rekening gebracht aan adviseurs en eisen aan vooropleidingen zijn beperkt te noemen ten opzichte van de onderzochte lidstaten, met een drukkend effect op tarieven tot gevolg. Daarnaast worden adviezen automatisch gegenereerd door software, wat de analysetijd beperkt.

Een andere opvallende conclusie van de onderzoekers is dat energielabels voor individuele appartementen, bijvoorbeeld aangevraagd door particulieren, in Nederland veelal duurder zijn dan in andere lidstaten die individuele appartementen labelen. Gezien het prijsverschil valt een nader onderzoek naar de relatief hoge kosten van het labelen van appartementen in Nederland en de implicaties van energielabels op gebouwniveau volgens de onderzoekers te overwegen.

### **Ontwikkelingen prijspeil**

Ecorys en EIB concluderen dat gedurende de onderzoeksperiode geen duidelijke stijging of daling van de prijzen is waargenomen. Richting de toekomst zien de onderzoekers de volgende mogelijkheden voor prijsdalingen:

- Door leereffecten en een grotere bekendheid met de NTA 8800-methodiek, kan de tijdsduur van het opstellen en afgeven van het label verminderen, wat de prijzen mogelijk drukt;
- Efficiencywinst op het gebied van het vergaren en hergebruiken van informatie en standaardisatie van processen bij aanbieders en afnemers kan leiden tot een kortere tijdsduur en daarmee lagere prijzen;
- De toetreding van nieuwe energieadviseurs kan zorgen voor gemiddeld lagere uurtarieven;
- Door een hoger kennis- en informatieniveau bij afnemers, zullen aanbieders met afwijkende prijzen naar verwachting langzaam maar zeker uit de markt gedrukt worden.

Uiteindelijk zullen echter de consumentenvoorkeuren voor het serviceniveau en de mate van nauwkeurigheid van het label bepalen hoe de prijs zich gaat ontwikkelen. Kijkend naar de toekomst verwachtend de onderzoekers zonder aanpassingen aan de systematiek en werkwijze, zoals minder benodigde variabelen en het gebruik van voor-ingevulde waarden, geen grote daling van het gemiddelde prijsniveau.

### **Aanbevelingen**

De onderzoekers doen op basis van de bevindingen vier aanbevelingen:

- Onderzoeken of de prijs gedrukt kan worden door de tijdsduur te verkorten met het omlaag brengen van het aantal variabelen en/of het gebruik van voor-ingevulde waarden.
- Om de effecten van systeemverschillen (met meer en minder variabelen, en voor-ingevulde waarden) te onderzoeken, wordt in het verlengde van voorgaande aanbeveling het opzetten van een experiment aanbevolen.
- Het verdere verkennen van de mogelijkheden die digitalisering biedt. Het digitaal vastleggen van informatie van nieuwbouwwoningen kan kostenbesparingen opleveren op langere termijn, als door deze informatie het mogelijk wordt om op afstand een label te verlengen.
- Bij oplevering van nieuwbouw nader te analyseren of een bezoek van de energieadviseur ter plaatse noodzakelijk is voor het registreren van een energielabel ten opzichte van een label op basis van de bouwaanvraag en bouwtekeningen.

### **Ter afsluiting**

Het is goed dat we in Nederland sinds 1 januari 2021 een nieuw label hebben dat kopers en huurders een betrouwbaar inzicht geeft in de energieprestatie en energielasten van de woning. Inzicht in de maandelijkse energielasten en in de investeringen in verduurzaming die in de toekomst nog nodig zijn, worden voor consumenten steeds belangrijker en spelen ook een steeds grotere rol bij de waardebeoordeling en financiering van woningen en als bij investeringen in woningverbetering. Het is een positieve conclusie dat dit nieuwe meer betrouwbare energielabel niet significant duurder is dan de Energie-Index of de energielabels in andere lidstaten. Hiermee hebben we een stelsel waarmee we de komende jaren vooruit kunnen. Dat neemt niet weg dat ik mij blijf inspannen om de kosten waar mogelijk verder te verminderen. Daartoe neem ik de concrete aanbevelingen graag ter harte, in aanvulling op de vijftal acties<sup>8</sup> die worden uitgevoerd naar aanleiding van het amendement Koerhuis/Terpstra, waarvan ik in mijn brief van 12 november jl. de huidige stand van zaken heb gegeven.<sup>9</sup>

In de loop van 2022 worden de eerste resultaten van deze acties verwacht. Daarnaast gaat er in 2022 ook een pilot lopen m.b.t. het toepassen van representativiteit bij het labelen van een grote groep vergelijkbare woningen. Mijn verwachting is dat dit een eerste aanknopingspunt zal zijn voor het verlagen van de prijs van het labelen van appartementen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

---

<sup>8</sup> Stimuleren gebruik opname-/inspectieapps door adviseurs, stimuleren gebruik intakeformulier voor gebouweigenaren, uitdiepen mogelijkheden herlabelen op afstand, inventarisatie naar minder significante parameters in de methodiek, onderzoek naar labelen van nieuwbouwwoningen op afstand bij oplevering.

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2021/22, 30196, nr. 771