

Is een energielabel een papieren tijger?

Ing. Sander Koëter



Even voorstellen

- **Naam:** ing. Sander Koëter
- **Functie:** Directeur Koëter Vastgoed Adviseurs en VAO Geldrop/Amsterdam
- **Loopbaan:** Aannemersbedrijf, adviseur B&O NCIV, DAF, Projectontwikkelaar, Koëter Vastgoed Adviseurs sinds 1991
- **Werkgebied:** Beheer en onderhoud, verduurzamen, revitalisatie, prestatiecontracten, organisatie en inkoopadvisering, exploitatiekosten sociaal en commercieel vastgoed
- **Auteur:** Reeks Vastgoed Taxatiewijzers, Exploitatiekosten, Bouwgebreken, Onderhoudskostenkompas en MyREV® (Real Estate Valuator), diverse syllabi duurzaamheid
- **Gastdocent:** diverse onderwijsinstututen



KOËTER
VASTGOED ADVISEURS



Academie
voor Vastgoed
een NVM-onderneming

 **NYENRODE**
BUSINESS UNIVERSITEIT



<https://myrev.nl/handige-links>

Bouwen

- Controle bodemenergiesysteem
- FunderMaps
- Funderingsviewer
- Kostprijsdekkende huur
- Nationaal Transformatie Loket voor vastgoed
- Transformatie vastgoed
- Transformatievoorbeelden
- Regelhulp vastgoed transformatie
- Rekentool RVO verplichting hernieuwbare energie bij renovatie
- WOZ-waardeloket

Energiebesparing

- Erkende maatregelenlijst (EML)
 - Toelichting Erkende maatregelenlijst (EML)
- Kostenkengetallen RVO

Energielabels

- BAG Viewer
- Gebruiksfuncties van bouwwerken
- EP Online
- Nationale Energieatlas

Particulieren

- Subsidies woningeigenaren
- Subsidies warmtepomp
- Meldcodelijst warmtepomp (PDF)
- Subsidies isolatiemaatregelen
- Subsidies monumenteigenaren
- Subsidies aanvragen verduurzaming koopwoning
- Subsidies Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH)

Environment Social Governance (ESG)

- AFM klimatrisico's
- Atlas Leefomgeving - Check je plek
- Atlas Leefomgeving - Kaarten
- Basisregistratie ondergrond
- Bodeminformatie in Nederland
- Carbon Risk Real Estate Monitor (crrem)
- CO2-uitstoot
- Leefbaarometer
- Risicokaart - overstrooming
- Topotijdreis
- Walkscore

Klimaat & Energie

- Capaciteitskaart Netbeheer Nederland
- Energiecijfers databank
- Energieprestatieverbetering bestaande bedrijfsgebouwen [W]
- Energieverbruik gebouwde omgeving
- Klimaatmonitor databank
- Lijst emissiefactoren
- Regionale Energie Strategie
- RVO Klimaat en Energie

Subsidies

Bedrijven

- ISDE subsidie
- ISDE subsidie zakelijke gebruikers
- MKB Subsidiescan
- RVO subsidie- en financieringswijzer

Gemeenten

- ISDE subsidie gemeenten

Maatschappelijke instellingen

- Subsidieregeling DUMAVA
- Maatregelenlijst DUMAVA (excel)

Verduurzaming

- Financiering van verduurzaming utiliteitsbouw
- Gemeentelijke verduurzamingsregeling
- Milieu centraal
- NVM praktijkhandreiking taxeren duurzaam vastgoed
- NVM praktijkhandreiking taxeren duurzaam vastgoed deel 2
- Toolkit Duurzaam erfgoed
- Verduurzamen woningen
- Verduurzaming utiliteitsbouw
- Verbeter je huis

Trust, but verify.

Ronald Reagan Amerikaans acteur, staatsman en president (40e) 1911-2004.

Mag een taxateur
blindelings
vertrouwen op
een energielabel?

Waar moet je op
letten?

Items om over na te denken.....

- Energielabels worden steeds belangrijker vanwege wettelijke verplichtingen en de waardevermeerdering door een hogere (of goedkopere) financiering.
- Waarom kloppen die energielabels soms niet terwijl ze wel opgesteld zijn door gecertificeerde EPA-adviseurs?
- Een gebouw met een NTA label uit 2020 kan in 2025 een ander label krijgen.
- Netcongestie is nu het grootste probleem om te verduurzamen met warmtepompen.
- Wat zijn betrouwbare vuistregels om de belangrijkste energiestappen (en dus waardevermeerdering) te berekenen.
- Europa is het niet eens met onze labelmethodiek. In 2030 gaat alles weer op de schop.

Een verdeeld Europa

Verdeling energielabels Europa



Land	Energielabel
Nederland	A++
België	A
Duitsland	B
Frankrijk	A
Spanje	B

Land	Energielabel
Nederland	B
België	B
Duitsland	F
Frankrijk	C
Spanje	D

Land	Energielabel
Nederland	D
België	C
Duitsland	H
Frankrijk	E
Spanje	E

Land	Energielabel
Nederland	F
België	D
Duitsland	H
Frankrijk	F
Spanje	F

Energie label woningen NTA8800

De labelstappen zijn niet gelijk.

Energie label	Primair fossiel energiegebruik EP2 (kWh/m ² jaar)	Ag < 25 m ²		25 m ² <= Ag < 40 m ²		Ag >= 40 m ²	
		WWS eengezinswoningen	WWS meergezinswoningen	WWS eengezinswoningen	WWS meergezinswoningen	WWS eengezinswoningen	WWS meergezinswoningen
A++++	EP 2 ≤ 0	52	48	48	44	44	40
A+++	0 < EP 2 ≤ 50	52	48	48	44	44	40
A++	50 < EP 2 ≤ 75	52	48	48	44	44	40
A+	75 < EP 2 ≤ 105	48	44	44	40	40	36
A	105 < EP 2 ≤ 160	44	40	40	36	36	32
B	160 < EP 2 ≤ 190	40	36	36	32	32	28
C	190 < EP 2 ≤ 250	36	32	32	28	22	15
D	250 < EP 2 ≤ 290	32	28	22	15	14	11
E	290 < EP 2 ≤ 335	22	15	14	11	8	5
F	335 < EP 2 ≤ 380	4	1	4	1	4	1
G	EP 2 > 380	0	0	0	0	0	0

Energie label U-bouw NTA8800

De labelstappen zijn niet gelijk.
Er zijn meerdere groepen met verschillende waarden.


Energie labelklasse NTA8800	EP 2 (primair fossiel energieverbruik) in kWh/m ²									
	kantoor	bijeenkomst zonder kinderopvang	bijeenkomst met kinderopvang	onderwijs	gezondheidszorg niet-klinisch	gezondheidszorg klinisch	winkel	sport	logies	cel
A+++++	≤ 0.00	≤ 0.00	≤ 0.00	≤ 0.00	≤ 0.00	≤ 0.00	≤ 0.00	≤ 0.00	≤ 0.00	≤ 0.00
A++++	0.01 - 40.00	0.01 - 50.00	0.01 - 55.00	0.01 - 50.00	0.01 - 45.00	0.01 - 90.00	0.01 - 60.00	0.01 - 35.00	0.01 - 50.00	0.01 - 60.00
A+++	40.01 - 80.00	50.01 - 100.00	55.01 - 110.00	50.01 - 100.00	45.01 - 90.00	90.01 - 180.00	60.01 - 120.00	35.01 - 70.00	50.01 - 100.00	60.01 - 120.00
A++	80.01 - 120.00	100.01 - 150.00	110.01 - 165.00	100.01 - 150.00	90.01 - 135.00	180.01 - 270.00	120.01 - 180.00	70.01 - 105.00	100.01 - 150.00	120.01 - 180.00
A+	120.01 - 160.00	150.01 - 200.00	165.01 - 220.00	150.01 - 200.00	135.01 - 180.00	270.01 - 360.00	180.01 - 240.00	105.01 - 140.00	150.01 - 200.00	180.01 - 240.00
A	160.01 - 180.00	200.01 - 230.00	220.01 - 265.00	200.01 - 235.00	180.01 - 210.00	360.01 - 430.00	240.01 - 285.00	140.01 - 155.00	200.01 - 230.00	240.01 - 300.00
B	180.01 - 200.00	230.01 - 255.00	265.01 - 290.00	235.01 - 260.00	210.01 - 230.00	430.01 - 470.00	285.01 - 315.00	155.01 - 170.00	230.01 - 255.00	300.01 - 330.00
C	200.01 - 225.00	255.01 - 285.00	290.01 - 330.00	260.01 - 295.00	230.01 - 260.00	470.01 - 530.00	315.01 - 355.00	170.01 - 195.00	255.01 - 285.00	330.01 - 370.00
D	225.01 - 250.00	285.01 - 320.00	330.01 - 365.00	295.01 - 330.00	260.01 - 295.00	530.01 - 595.00	355.01 - 395.00	195.01 - 215.00	285.01 - 320.00	370.01 - 415.00
E	250.01 - 275.00	320.01 - 355.00	365.01 - 405.00	330.01 - 360.00	295.01 - 325.00	595.01 - 655.00	395.01 - 435.00	215.01 - 240.00	320.01 - 355.00	415.01 - 455.00
F	275.01 - 300.00	355.01 - 385.00	405.01 - 445.00	360.01 - 395.00	325.01 - 355.00	655.01 - 715.00	435.01 - 475.00	240.01 - 260.00	355.01 - 385.00	455.01 - 500.00
G	> 300.00	> 385.00	> 445.00	> 395.00	> 355.00	> 715.00	> 475.00	> 260.00	> 385.00	> 500.00

Wat voor typen gebouwen missen we?



02-XS-VK



Je kunt bij de Rabobank meer hypotheek krijgen voor een duurzaam huis omdat je dan minder maandelijkse energielasten hebt, waardoor je meer financiële ruimte hebt voor de hypotheeklasten. Het hogere hypotheekbedrag is bedoeld om de woning duurzamer te maken of om een al duurzame woning te kopen, en wordt mede bepaald door het energielabel van de woning. 

Extra financieringsruimte op basis van het energielabel

Je leenbedrag is mede afhankelijk van het energielabel op de aan te kopen woning. Het eventuele extra leenbedrag op basis van energielabel is als volgt:

Energielabel woning:	Bedrag dat maximaal extra geleend kan worden:
E, F, G	€ 0,-
C, D	€ 5.000,-
A, B	€ 10.000,-
A+, A++	€ 20.000,-
A+++	€ 30.000,-
A++++	€ 40.000,-
A++++ (met een energieprestatiegarantie afgegeven voor een periode van ten minste tien jaar)	€ 50.000,-

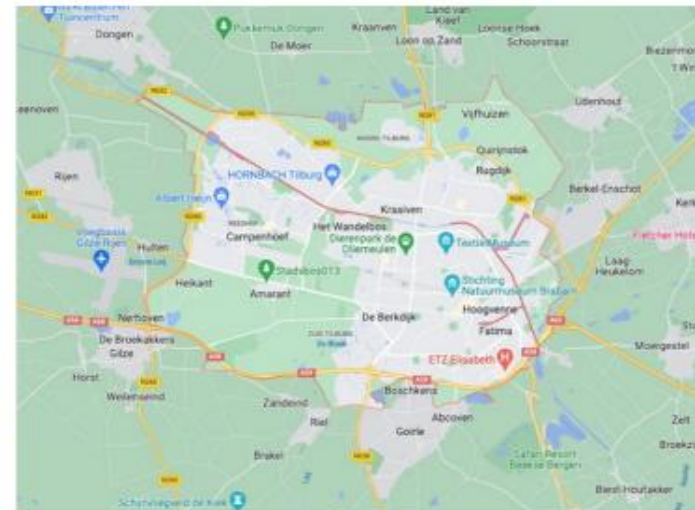
Voorbeeld: Voor een woning met energielabel E, F of G kun je bijvoorbeeld tot maximaal € 400.000 lenen, en voor een A++++ woning kun je op basis van hetzelfde inkomen tot maximaal € 440.000 lenen.



Praktijkhandreiking taxeren duurzaam vastgoed deel II

Van 'bruin' naar 'lichtgroen', 'donkergroen' en gasloos vastgoed

Factsheet



Kerngegevens

Opdrachtgever	NVM Business
Property Number	Kantoorobject
Eigenaar	Overheid
Contact	
Waardepeildatum	01-07-2023
Taxatie doel	Onderzoeksdoeleinden

Adres	Vertrouwelijk
Stad	Tilburg
Provincie	Noord-Brabant
Objecttype	Kantoorgebouw
Bouwjaar	1989
Energie label startscenario	E
Opdrachtbrief	Scenario's uitrekenen
Uitgangspunten	Zie scenario's
Waarderingsmethode	Inkomstenmethode
Gebruik	Eigen gebruik
Versie	Definitief

Objectgegevens

VVO Totaal	3.264
BVO Totaal	3.666
Aantal huurders/gebruikers	1
Aantal parkeerplaatsen	90
Leegstand	0
Totale huurinkomsten	n.v.t.

Waarde

	Bruin	Lichtgroen	Donkergroen	Gasloos
Energie label	E	C	A	A++++
Bruto huurinkomsten/huurwaarde	€ 304.000	€ 334.350	€ 350.675	€ 383.325
Huurwaarde per m ² kantoor (ca.)	€ 81	€ 90	€ 95	€ 105
Totale investering v.o.n.	€ 3.165.000	€ 3.702.000	€ 3.961.000	€ 4.482.401
Hoogte investering duurzaamheid	€ -	€ 305.000	€ 570.000	€ 820.000
Marktwaarde k.k.	€ 2.860.000	€ 3.080.000	€ 3.085.000	€ 3.330.000
IRR(%)	7,79%	7,21%	7,58%	8,00%

NAR	8,50%	8,00%	7,75%	7,50%
BAR k.k. op huurwaarde (vóór correcties)	10,63%	9,99%	9,80%	9,46%
BAR k.k. op huurwaarde (na correcties)	10,63%	10,86%	11,38%	11,48%
BAR k.k. op huurinkomsten (na correcties)	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Leegstandsperiode in maanden	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Marktwaarde k.k. per m ²	€ 876	€ 944	€ 945	€ 1.020
Totale OPEX	€ 34.977	€ 38.207	€ 43.724	€ 47.145
Totale OPEX %	11,5%	11,4%	12,5%	12,3%
CAPEX per m ²	€ -	€ 83	€ 155	€ 224

Home > Nieuws

Trucs met energielabels benadelen huurders

Goed en veilig wonen Energielabelaars blijken vaak de foutmarges bij het opmeten te misbruiken om het label nét een stap hoger te krijgen. Dit kan leiden tot een onterecht hogere huurprijs.

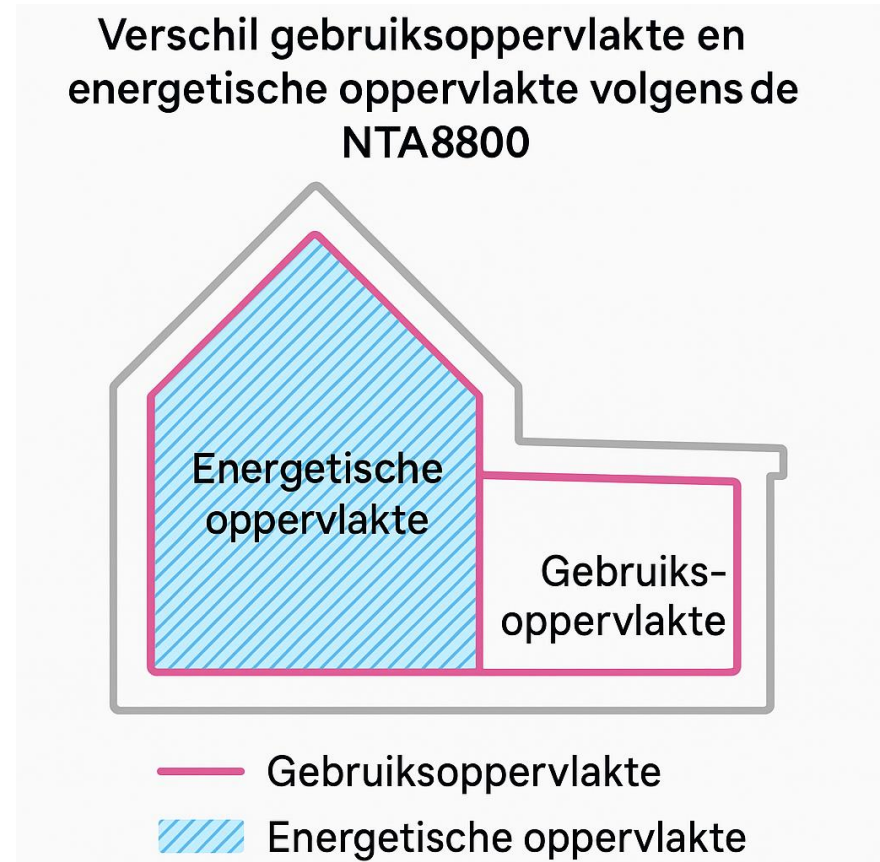
- www.woonbond.nl/nieuws/trucs-met-energielabels-benadelen-huurders/

NTA8800, ISSO 75.1 en 82.1 opnameprotocol

- Het gebruiksoppervlak moet je bepalen volgens de methode zoals beschreven in de NEN 2580.
 - Voor het energetisch gebruiksoppervlak (A_g) mag de meetfout maximaal $\pm 2\%$ van het oppervlak bedragen, met een absolute bovengrens van $\pm 0,5 \text{ m}^2$ per afzonderlijk vertrek of ruimte.
-
- Een woning van 120 m^2 mag dus hooguit ongeveer $\pm 2,4 \text{ m}^2$ afwijken zonder dat dit wordt gezien als een foutieve opname.
 - Bij kleine ruimtes weegt de absolute grens van $0,5 \text{ m}^2$ per vertrek zwaarder.
 - Een groter A_g bij gelijke energie geeft een beter energielabel!

Berekening energielabel NTA 8800

- Het energieverbruik wordt berekend per m^2 GO energetisch oppervlak.
- Bijvoorbeeld woning met aangebouwde niet verwarmde garage.
- Een energielabel wordt bepaald op basis van het (theoretisch) fossiel energiegebruik gedeeld door het $\text{GO}_{\text{energetisch}}$ oppervlak.
- Dus hoe meer oppervlak hoe beter het energielabel.



Energie label woningen

Registratienummer
238566912

Datum registratie
16-03-2023

Geldig tot
13-03-2033

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **B**



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel	nee	ja		
2 Gevelpanelen	+/- + ++	8 Warm water	Combiketel	nee	ja		
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja		
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja		
5 Ramen	+ + ++	11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.		
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee	ja		

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de winter maanden

Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomer maanden

Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie

15,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
van Kinsbergenstraat 37
5612LK Eindhoven
BAG-ID: 0772010000781341

Details aanduiding

Bouwjaar 1900
Compactheid 1,75
Vloeroppervlakte 125 m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam
S Leën
Examennummer
55152275

Certificaathouder
Energie label Deskundige

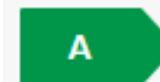
Inschrijfnummer
EPG2022-89W
KvK-nummer
85722022

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



Het energielabel van je woning



De woning **5612 LK, 37** heeft een energielabel **A**

Dit label is geldig tot **2035-05-21**.

Energie label gebouw

afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



B
(zie toelichting in bijlage)



Di	Gebruiksoppervlak	22600.0 m ²
Label	Opnamedatum	20-04-2016
Ka	Energie label geldig tot	20-04-2026
Ka	Afmeldnummer	362152287

Samenstelling/functie	Percentage
Kantoorfunctie	94 %
Bijeenkomstfunctie	5 %
Onderwijsfunctie	1 %

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).

622,0 MJ/m²
(megajoules)

33,9 kg/m²
(CO₂-emissie)

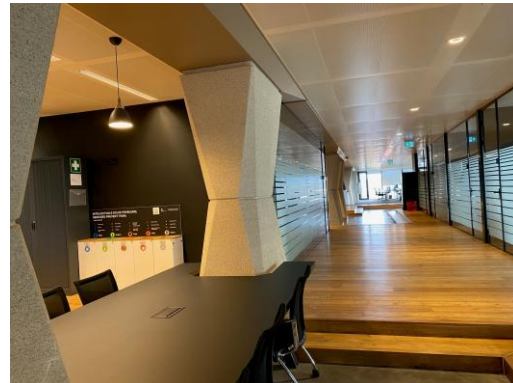
24,6 kWh/m² (elektriciteit)
11,2 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)



Straat (zie bijlage)
Smedestraat
Nummer/toevoeging
2
Postcode
6411CR
Woonplaats
Heerlen
Volgnummer gebouw



LED verlichting
Dakisolatie



Energie label utiliteitsbouw

Registratienummer
973206597

Datum registratie
09-09-2025

Geldig tot
01-09-2035

Status
Definitief

Dit gebouw heeft energielabel **A⁺**



Isolatie	Installaties	Hoofdsysteem
Gevels	Gebruiksoppervlakte	Verbeteradvies
Gevelpanelen	21160 m ²	Verbeteradvies
Daken	Datum registratie	Verbeteradvies
Vloeren	09-09-2025	Verbeteradvies
Ramen	Geldig tot	Verbeteradvies
Buitendeuren	01-09-2035	

Dit gebouw voldoet niet aan het niveau van de Renovatiestandaard

Dit gebouw wordt verwarmd door aardgas/aansluiting
Nieuwbare energie: 0,0 %

Over dit gebouw	Gebruiksfuncties	Vakbekwaamheidsnummer
Adres Smedestraat 2 6411CR Heerlen BAG-ID: 6917010000051699	55,6% Kantoor 44,4% Bijeenkomst	48234

Bouwjaar	Details	KvK-nummer
1980	K108241	14043332
Compactheid 0,66	Gebruiksfuncties 55,6% Kantoor 44,4% Bijeenkomst	Soort opname Basisopname
Gebruiksoppervlakte 21160 m ²		Certificerende instelling Kiwa N.V.



U kunt de geldigheid van dit energielabel verifiëren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid.

Het gecontracteerde vermogen is 596 KW.

Zoals je ziet is dit in juli overschreden. Er is sprake van 612 KW max piekvermogen.



Projectgroep Energieprestatie Gebouwen (EPG)



- Ontwikkeling nieuwe versie NTA 8800, ISSO-publicaties 75.1 en 82.1, en BRL9500-U, BRL9500-W en BRL 9501 – aanwijzing in wetgeving per 29 mei 2026

➤ gebouwenergieprestatie.nl/

<https://vorm.nl/projecten/pooort-zaandam>

Conclusie

- Elk energielabel heeft een bandbreedte. Soms scheelt het slechts 1 kWh/m² naar een beter label.
- De EP-adviseur heeft een grote invloed op het label:
 - Gaat hij/zij uit van forfaitaire waarden of de werkelijke situatie (bewijslast).
 - Hoe nauwkeurig wordt het GO bepaald.
 - Welke functie van het gebouw wordt toegekend. Bijvoorbeeld een kantoor- of bijeenkomstfunctie.
- Een gebouw met een oud energielabel kan op basis van de laatste NTA8800 een heel ander label krijgen. Toch mag het oude label gebruikt worden voor de waardebeoordeling.
- Ben dus kritisch op het energielabel, want het heeft een grote invloed op uw taxatie.



Dank voor
de aandacht
en blijf
gezond.