

# VERANDERINGEN IN 2021 VOOR WONINGBEZITTERS

Wie een woning oplevert, verkoopt of verhuurt, krijgt vanzelf te maken met het energielabel. Je kent ze wel: de letters A tot en met G die aangeven hoe energiezuinig de woning is. De manier waarop dit wordt bepaald gaat per 1 januari 2021 veranderen. Dat brengt hogere kosten met zich mee. Daarnaast zijn er ook wijzigingen op het gebied van subsidies en taxatie van de woning. We zetten de wijzigingen voor 2021 op een rij:

## GEWIJZIGD, ENERGIELABEL BESTAANDE BOUW

Per 1 januari 2021 treedt er een nieuwe bepalingsmethode, de NTA 8800 in werking. Dit heeft grote invloed voor het bepalen van het energieverbruik van de woning. Alle bestaande én nieuwbouwwoningen zullen volgens dezelfde rekenmethode beoordeeld gaan worden en bij wijzigingen van de woning krijg je hier mee te maken. Voor bestaande woningen gaat het energielabel op de schop. Je kunt het Vereenvoudigd Energie Label (VEL) bijvoorbeeld niet meer zelf aanvragen. Alleen een gecertificeerde EP-adviseur kan dat nog. Hij of zij kan het label voor je opmaken door de woning uitvoerig door te lopen en specifieke kenmerken te noteren. In het verleden werd dit door een EPA-adviseur gedaan maar vanaf volgend jaar vervalt ook dat en moeten er meer kenmerken bekeken worden. Met deze nieuwe methode zal vermoedelijk wel iets meer dan de helft van de woningen een ander energielabel krijgen omdat er ook anders beoordeeld wordt. Het type woning, een uitbouw en ook het fossiel gasverbruik zal zwaarder meewegen.

*Voor het opstellen van dit energielabel is een gecertificeerde en aangesloten EP-W/B-adviseur nodig.*

## NIEUW, ENERGIELABEL NIEUWBOUW

Ook als een woning ná 1 januari 2021 opgeleverd wordt, dient er een apart energielabel opgesteld te worden door een gecertificeerde partij. Is er voor een bestaande woning maar één indicator van kracht om het label te bepalen, bij nieuwbouw zijn er nu volgens de BENG vier eisen waaraan de woning moet voldoen.

Daarnaast dient van het gehele bouwproces een digitaal dossier aangelegd te worden. Daarin moeten alle tekeningen, gebruikte materialen, toegepaste types en diktes van isolatiematerialen, kwaliteitsverklaringen van installaties en foto's zitten.

*Voor het opstellen van dit energielabel is een gecertificeerde en aangesloten EP-W/D-adviseur nodig.*

## NIEUW, WET KWALITEITSBORGING

Binnenkort komt ook de wet Kwaliteitsborging in beeld. Deze zorgt voor veel verandering rondom het bouwproces. Denk aan:

- een groot gedeelte van de bouwvergunning aanvraag zal door een speciaal bedrijf gedaan worden en niet meer door de gemeente verzorgd worden (behalve van de vergunning zelf).
- voordat de bouw begint moet er een risico-analyse van het bouwproces gemaakt worden.
- tijdens de bouw moeten er fysieke controles plaats vinden en risicovolle punten vastgelegd worden.
- een digitaal bouw dossier met bewijsmateriaal van tekeningen en materialen aangelegd worden.
- aanvraag én afhandeling bouwvergunning blijft wel bij de gemeente ((lagere) leges blijven wel)

*Voor het controleren en uitvoeren van dit proces is een gecertificeerd bedrijf nodig.*

## GEWIJZIGD, DE KOSTEN

- de kosten voor een energielabel voor een bestaande woning zullen aanzienlijk stijgen en vele malen hoger zijn dan het huidige "doe het zelf" label. Er wordt een richtprijs van € 195,- genoemd maar die is alleen mogelijk voor rijtjeswoningen die in één keer seriematig opgenomen worden. Bij wat oudere woningen waarbij veel onderzoek nodig is, lopen de kosten aanzienlijk op. Als ook nog eens blijkt dat er meerdere ruimtes met een airco gekoeld worden, zorgt dat voor een aanzienlijke kostenverhoging.
- bij nieuwbouw is te verwachten dat de ontwikkelaar de kosten voor het nieuwe label al meegerekend heeft. Informeer daar nu al naar als je woning in aanbouw is en na 1-1-2021 opgeleverd wordt.
- de kosten voor een bouwvergunning zullen verlaagd worden, maar de kosten voor de kwaliteitsborging zullen door de ontwikkelaar in de aankoop prijs doorgerekend worden. (Vraag daar bij aankoop naar!)

## GEWIJZIGD, WONING TAXATIERAPPORT

Ook dat gaat veranderen als je een hypotheek nodig heeft. Vanaf 1-6-2021 moet er voor het verstrekken van een hypotheek altijd een traditioneel taxatierapport opgemaakt worden en is een standaardtaxatie vanuit de computer (wat aanzienlijk goedkoper is) niet meer van kracht. Ook de WOZ-waardebepaling is dan vaak niet genoeg meer, terwijl een model taxatie vanuit de computer nu vaak welk genoeg is.

Ook voor een aanvullende hypotheek voor bijv. een verbouwing en/of verduurzamingsmaatregelen, is een dergelijk taxatierapport nodig. De kosten voor een traditionele taxatie zijn aanzienlijk hoger. Hoeveel precies is nu nog niet bekend, daarover moet de taxatiebranche nog een conclusie formuleren.

*Voor het opstellen van een taxatierapport is een gecertificeerde taxateur nodig.*

## NIEUW, DE WARMTEVISIE

In het najaar van 2021 moeten alle gemeentes de transitievisie warmte (TVW) klaar hebben liggen waarin staat welke wijken voor 2030 van het aardgas af gaan. Dat lijkt nog ver weg máár er zullen in 2022 al wijken aangewezen worden om alle voorbereidingen, vergunningen en inspraak van bewoners te kunnen verwerken. Kortom de kans is groot dat je daar in 2021 al het nodige over te horen zult krijgen of dat uw wijk zelfs als één van de eerste is aangewezen zal gaan worden. Vast staat dat woningen die nog géén drastische besparingsmaatregelen genomen hebben, éérst minimaal 30 procent energie moeten gaan besparen.

## VERANDERING, ENERGIEVERBRUIK OMREKENEN

- Op het nieuwe energielabel wordt straks ook het **fossiel verbruik** van een woning vermeld wat dan in **kWh. per m2** woonoppervlak (GO) uitgedrukt gaat worden i.p.v. alleen maar een labelklasse.
- Door de benodigde energie steeds meer te **elektrificeren** is het verstandig al het energieverbruik in één eenheid uit te drukken. Dus naast het elektraverbruik tel je hier het gasverbruik x 10 bij op.  
een voorbeeld: je verbruikt jaarlijks 3500 kWh stroom en 1500 m3 gas. Omgerekend wordt het dan  $3.500 + (1.500 \times 10) = 3.500 + 15.000 = 18.500$  kWh. jaarlijks **fossiel energie verbruik**
- belangrijk voordeel van deze methode is dat als al het energieverbruik op één manier berekend wordt, de opbrengsten van zonnepanelen en/of het verbruik van een warmtepomp beter in zicht komt, want het aardgas verbruik wordt nu vaak apart mee gerekend.

## VERANDERING, DE SUBSIDIES

De regelingen voor verduurzamingssubsidies gaan vermoedelijk per 1-1-2021 veranderen. Het is de bedoeling om de lappendeken van diversen subsidieregelingen bij de al bestaande ISDE-regeling onder te gaan brengen. Hoe dit precies in zijn werk zal gaan is nog niet bekend en ook de hoogte van de bedragen zijn nog niet vastgesteld. Voordeel is wel dat de talrijke losse potjes zoals de SEEH voor isolatie, dan structureel en jaarlijks vanuit één subsidiepot betaald gaan worden en niet meer voor een bepaalde beperkte periode gelden.

## TIPS

- Als je toch een energielabel laat maken, overweeg dan ook om tegen een geringe meerprijs een EP-maatwerk advies te laten maken waarin de meest verstandige verduurzaming maatregelen opgesomd worden.
- Denk je aan een warmtepomp te installeren in een oudere hoek- of vrijstaande woning van voor 2005? Vraag dan altijd of er een degelijke warmteverliesberekening gemaakt is. (Zie [ook informatieblad 25](#))
- We hebben ongeveer 30 informatiebladen over diverse onderwerpen gemaakt. Op onze website <https://duurzamevecht.nl/informatiebladen/> zijn deze onderaan terug te vinden en te downloaden.

## WEETJES

- de oude naam EPA verandert in EP en gaat voor alle gebouwen gelden.
- meer dan de helft van de woningen krijgt een ander (lager) label
- veel gasverbruik betekent een lager label
- als een warmtepomp bv. 1.000 kWh. stroom verbruikt, levert die 3.000 tot wel 6.000 kWh.\* warmte op  
\*(afhankelijk van het bronsysteem: buitenlucht, binnen ventilatielucht, bodem, grond- of oppervlakte water )

## MEER INFORMATIE

Op het [YouTubekanaal](#) van Stichting Duurzame Vecht staan filmpjes over verduurzamen van woningen. Op <https://duurzamevecht.nl/informatiebladen/> zijn de informatiebladen te vinden.