



Fiscaliseer de kosten van een energielabel!

of blijf in het duister tasten over de voortgang van de woningverduurzaming

We kunnen er niet meer omheen: verduurzaming speelt een steeds grotere rol binnen de maatschappij, met name in de woningmarkt. Door gebrek aan betrouwbare en volledige data hebben we echter geen idee wat de voortgang van de verduurzaming is..

- Als gevolg van onbetrouwbare en onvolledige data, is er onvoldoende zicht op de actuele energielabels van de woningvoorraad.
- Volgens het Klimaatakkoord moeten in 2030 zo'n 1,5 miljoen koopwoningen minimaal energielabel D hebben, daarmee heeft de overheid er belang bij om de verduurzaming van de woningvoorraad te monitoren.
- Omdat huiseigenaren geen belang hebben bij een (nieuw) energielabel, is het ons inziens nodig de kosten van een energielabel te fiscaliseren.
- Met dit voorstel wordt de huidige stand van verduurzaming duidelijk en wordt de informatie actueel gehouden.

GEBREK AAN DATA

Dit gebrek aan data heeft twee oorzaken:

- Tot 2020 werden woningen op afstand gekeurd, met een onbetrouwbaar energielabel als gevolg.
- Veel woningen hebben na verduurzaming geen (nieuw) label gekregen, waardoor de verbeteringen niet zichtbaar zijn in de cijfers. Dit komt doordat de eigenaar, zolang hij zijn woning niet verkoopt, geen enkel belang heeft bij de aanvraag van een (nieuw) label.



Walter van Maurik
Junior Portfolio Manager

walter.vanmaurik@dmpm.nl
+31 (0)6 18 90 61 05



Marck Bulter
Portfolio Manager

marck.bulter@dmpm.nl
+31 (0)6 12 12 81 71

In lijn met het Klimaatakkoord moeten de eerste 1,5 miljoen woningen voor 2030 zijn verduurzaamd naar minimaal energielabel D. Verder dicteert dit akkoord dat er in 2050 in totaal 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af moeten. Door het gebrek aan data weten we nu onvoldoende hoe ver we al zijn met de verduurzaming van woonhuizen, en wat er nog moet gebeuren. Het is dus van groot belang dat de woningvoorraad van een nieuw energielabel wordt voorzien. Omdat de huiseigenaar hierbij geen belang heeft, proberen wij de politiek aan te sporen de helpende hand te bieden.

DMPM'S OPLOSSING

Hoe dit bereikt kan worden? Ons inziens zou het fiscaal aftrekbaar maken van de kosten van het energielabel een goede oplossing zijn. En niet onlogisch, als je je bedenkt dat de kosten van het kopen van het huis al wel aftrekbaar zijn.

In het hiernavolgende werken wij de voorgestelde oplossing verder uit, geven we achtergrondinformatie en beargumenteren wij onze oproep aan de politiek verder.

ONTWIKKELING ENERGIELABEL AANVRAAG OVER TIJD

Het energielabel dat we vandaag de dag kennen, heeft in de afgelopen jaren een aantal ontwikkelingen doorgemaakt. Huiseigenaren moesten vanaf 2008 bij de verkoop hun woning beschikken over een zogenaamd energieprestatiecertificaat. Dit certificaat, later ook wel als energielabel aangeduid, werd gebaseerd op een inspectie van de woning.

Tot 2020 bestond het Vereenvoudigd Energielabel (VEL). Hierbij kon je als eigenaar zelf de belangrijkste kenmerken van de woning opgeven, aangevuld met benodigde documentatie. Vervolgens werd de aanvraag door een erkend deskundige op afstand beoordeeld en werd op basis hiervan een energielabel afgegeven. Deze methode kostte de consument destijds tussen de €7,50 en €15.

Per 1 januari 2021 heeft er een aanzienlijke wijziging plaatsgevonden in de methodiek voor het vaststellen van het energielabel. Het label wordt nu gevormd op basis van de NTA 8800 norm. Hierin wordt onder andere het primaire fossiele energiegebruik per vierkante meter berekend. Ook is het A-label verder uitgebreid met extra zuinige klassen (A+++ en A++++). Vanaf het moment van ontvangst is het label 10 jaar geldig.

De overheid verwachtte dat het nieuwe energielabel gemiddeld €100 zou gaan kosten voor een appartement en €190 voor een eengezinswoning. De prijsontwikkeling van het energielabel zou vanaf 2021 worden gemonitord door de overheid. Op basis hiervan zouden de mogelijkheden om de prijs te drukken worden verkend. De consumentenbond geeft aan dat de gemiddelde prijs hoger uitvalt en gemiddeld €300 bedraagt, gemeten over alle type woningen.

DE HUIDIGE DATABASE IS ONBETROUWBAAR EN ONVOLLEDIG

De RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) onderhoudt een database met alle geldige energielabels van de woningvoorraad binnen Nederland. De totale woningvoorraad in Nederland bedraagt momenteel ruim 8.1 miljoen woningen, waarvan ruim 4.6 miljoen koopwoningen. Per 1 januari 2024 heeft slechts 48% van het totaal aantal koopwoningen in Nederland een geregistreerd energielabel. De huidige database is op dit moment dus onbetrouwbaar en vooral onvolledig.

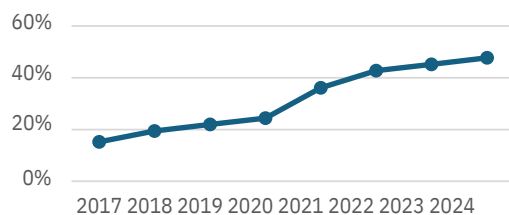
Aangezien het energielabel 10 jaar geldig is, bevat de database veel energielabels die zijn aangevraagd voor 2021, door middel van het Vereenvoudigd Energielabel (VEL). Doordat de eisen van dit energielabel minder strikt waren dan die van het huidige, zullen veel van de toen afgegeven energielabels een niet representatieve weergave geven van de woning.



In 2020 zien we een flinke toename van 50% voor het aantal geldige energielabels van koopwoningen. Deze toename kunnen we toeschrijven aan het feit dat de aanvraag van het energielabel strikter en duurder is geworden per 1 januari 2021. Veel huiseigenaren hebben dus nog snel een energielabel geregistreerd voor de ingangsdatum van de verscherpte regelgeving en hogere kosten.

Een ander aspect dat niet of nauwelijks gemeten wordt, is de verbetering van het energielabel per woning. Op dit moment is een energielabel alleen verplicht wanneer de woning verkocht wordt. Dit is een momentopname; vaak zien we dat huiseigenaren hun nieuwe woning na aankoop gaan verduurzamen. Het is dus lastig om op basis van de huidige data te rapporteren over verbeteringen van het energielabel per woning.

Figuur 1: Aandeel koopwoningen met een geldig energielabel



Source: CBS 2024, RVO 2024

AANVRAAG ENERGIELABEL IS EEN DREMPEL VOOR HUISEIGENAAR

Huiseigenaren vragen momenteel voornamelijk een energielabel aan als zij het voornemen hebben om de woning te verkopen. Dan is een energielabel namelijk verplicht.

Als de kostendrempel voor het aanvragen van een energielabel voor de woning wordt verlaagd of weggehaald, zullen huiseigenaren eerder een actueel energielabel aanvragen na verduurzaming. Hierdoor zal de beschikbare data actueler en vollediger worden, zodat betrouwbaar beeld kan worden gegeven van de verduurzaming van de totale Nederlandse woningvoorraad. De verschuivingen van het energielabel kunnen hierdoor beter in kaart gebracht worden.

BELANG VAN DE INVESTEERDER BIJ EEN ENERGIELABEL

Er zijn steeds meer 'groene hypotheek' op de markt. Hierbij wordt een beperkte rentekorting aangeboden op het deel van de hypotheek dat gebruikt wordt voor verduurzaming. De hypotheekaanbieder zou het liefst zien dat het energielabel voor én na verduurzaming wordt afgegeven, zodat duidelijk wordt welk effect de hypotheek heeft op het energieverbruik van de woning. In ruil hiervoor zijn investeerders sneller bereid tot (grotere) kortingen.

Door de hoge kosten van het energielabel, schiet de huiseigenaar echter weinig op met een rentekorting. Als we uitgaan van het volgende voorbeeld waarbij een groene deellening van €25.000 wordt afgesloten tegen een korting van 30bps, dan levert het €75 bruto per jaar op. De aanvraag van een energielabel is gemiddeld €300, dit betekent dus dat de kosten van het energielabel pas na 4 jaar zijn terugverdiend. In de praktijk zal dit zelfs nog langer duren, omdat het netto bedrag lager uitvalt door de hypotheekrenteaftrek.



Als de kostendrempel wordt verlaagd, zullen huiseigenaren eerder een actueel energielabel aanvragen na verduurzaming.

KOSTEN ENERGIELABEL FISCALISEREN

Een manier om de drempel te verlagen voor de huiseigenaar is het fiscaal aantrekkelijk maken van de aanvraag van een energielabel.



Op dit moment zijn de kosten van een energielabel één van de weinige woning-gerelateerde kostenposten die niet aftrekbaar zijn in Box 1. Hypotheekadvies, taxatierapporten, notariskosten, bemiddelingskosten, NHG kosten en boeterente zijn allemaal wél aftrekbaar. Onlogisch lijkt het dus niet om een veel lagere kostenpost als energielabelkosten aftrekbaar te maken.

Op basis van de totale woningvoorraad en de gemiddelde kosten voor een energielabel aanvraag kunnen we een schatting maken van de maximale kosten voor de overheid. Op dit moment zijn er ruim 4,6 miljoen koopwoningen waarvan 48% een geldig energielabel heeft. De huidige database bevat voor een groot gedeelte Vereenvoudigde Energielabels (VEL). Om de database zo betrouwbaar mogelijk te maken, zal ook een groot gedeelte van de koopwoningen met een geldig energielabel voorzien moeten worden van een nieuw energielabel. Vanaf 2031 zullen er geen koopwoningen meer met een Vereenvoudigd Energielabel (VEL) onderdeel uitmaken van de database. Wanneer we de kosten voor het energielabel uitsmeren over 6,5 jaar komen we op het volgende kostenplaatje uit:

Op dit moment zijn er ongeveer 4.6 miljoen koopwoningen. Een energielabel aanvraag kost gemiddeld €300. Met 4.6 miljoen koopwoningen zouden de jaarlijkse kosten voor de overheid om iedere koopwoning opnieuw te voorzien van een energielabel op ongeveer €215 miljoen uitkomen. De kosten zullen in werkelijkheid lager uitvallen doordat deze kosten deels worden terugverdiend door lagere hypotheekrente, wat resulteert in minder hypotheekaf trek.

Hoewel €215 miljoen op het eerste gezicht een aanzienlijk bedrag lijkt, is het in vergelijking met de beschikbare subsidies voor woningeigenaren die hun woningen willen verduurzamen relatief bescheiden.

EISEN VERLAGEN VOOR ACTIEVE ENERGIELABELS

Een extra suggestie die de overheid kan overwegen, is om lagere eisen te stellen aan het actualiseren van een bestaand energielabel, specifiek voor labels die na 2021 zijn afgegeven.

Het kernidee is om een gestroomlijnde update-procedure in te voeren die minder belastend is. In plaats van een volledig nieuw energielabel-rapport aan te moeten vragen, zou het moeten volstaan om alleen de woningkenmerken bij te werken op basis van de recent uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen.

Deze aanpak zou het mogelijk maken om een nieuw energielabel vast te stellen zonder het hele proces opnieuw te doorlopen. Een belangrijk aspect van dit voorstel is dat de oorspronkelijke geldigheidsduur van het energielabel behouden blijft. Alleen het label zelf wordt geüpdatet om de verbeterde energieprestatie van de woning te weerspiegelen. Door deze vereenvoudiging kunnen de kosten voor het updaten van een energielabel aanzienlijk worden verlaagd, wat een stimulans kan zijn voor huiseigenaren om hun verduurzamingsmaatregelen te laten registreren.

Deze aanpak sluit goed aan bij de praktijk, waarin we zien dat veel huiseigenaren hun woningen in meerdere stappen verduurzamen. Door het updaten van het energielabel toegankelijker en betaalbaarder te maken, wordt het aantrekkelijker om na elke verduurzamingsstap het energielabel te laten aanpassen.

Om dit plan te realiseren, zal er een gestandaardiseerde methode ontwikkeld moeten worden voor het updaten van woningkenmerken. Daarnaast zijn er duidelijke richtlijnen nodig voor het vaststellen van een nieuw energielabel op basis van de geüpdatete gegevens.

Door deze innovatieve benadering wordt het updaten van energielabels niet alleen kostenefficiënter, maar ook laagdrempeliger. Dit kan uiteindelijk bijdragen aan een versnelling van de energietransitie in de woningsector, waarbij huiseigenaren worden aangemoedigd om hun verduurzamingsinspanningen te continueren en te laten vastleggen in een actueel energielabel.



VOOR MEER INFORMATIE



Ga voor meer inzichten en informatie over onze diensten naar onze website:
www.dmpm.nl.



Volg DMPM op LinkedIn om op de hoogte te blijven van onze publicaties.

NEEM CONTACT OP

Voor vragen over deze publicatie of over onze diensten kunt u contact opnemen met de auteurs van dit artikel via info@dmpm.nl of +31(0)10 242 2400.

DISCLAIMER

For Professional Investors Only

This document is exclusively intended for professional investors as defined under the laws and regulations that apply to the recipient and user of this document. It must not be distributed to or used by any person or entity in any jurisdiction or country where such distribution or use would be unlawful. This document is not intended for use by any person in any jurisdiction where such publication or availability is prohibited due to the person's nationality, residence, or other reasons.

No Liability for Damages

DMPM is not liable for any loss or damage arising from the use of this document, including but not limited to direct, indirect, incidental, or consequential damages.

Opinions, Not Facts

The information contained in this document represents the views of the authors and should not be interpreted as factual statements or professional advice. Although the authors consider the information to be reliable, it is provided without any warranty of accuracy, completeness, or timeliness.

Information Subject to Change

The content of this document is subject to modification without prior notice.

No Obligation to Update

DMPM is not obligated to update the information contained in this document.

No Investment Advice

This document aims to offer professional investors insights into the expertise of DMPM and does not serve as investment advice. Nothing within should be regarded as a solicitation or offer to buy or sell any financial instruments. The information provided does not constitute financial, legal, accounting, or tax advice.

No Consideration of Individual Needs

The information contained herein does not account for the investment objectives, specific needs, or financial circumstances of any individual. It should not be considered a complete statement on any matter and should not be relied upon as such. Any reliance on the information is at the sole risk of the recipient.

Past Performance and Risks

Past performance is not a reliable indicator of future results. Investments carry risks, including the potential loss of principal. Mortgage-backed securities may be sensitive to interest rate changes, subject to early repayment risks. There is no guarantee that the guarantor will fulfill its obligations, regardless of the presence of other guarantors, be they private or public.

Intellectual Property Rights

All rights to the information in this document are and will remain the property of DMPM. This document may be reproduced or published only when citing DMPM.

Acceptance of Terms

By accessing this document, you agree to the terms described above.

Affiliation

DMPM B.V. is a member of the Blauwtrust Groep.

