

CHECKJELABEL

INVOERING NTA
8800 - CHECK JE
LABEL!



CHECKJELABEL

Per 1 januari 2021 is de NTA 8800 ingevoerd: een (verplichte) nieuwe manier om het energielabel te berekenen. In deze blog gaan Johan Aarts (Senior Energy Consultant bij Facilicom Energiemanagement) en Anton van den Heuvel (vastgoedadvocaat bij Ploum | Rotterdam Law Firm) in op de technische én juridische gevolgen van deze invoering, mede gelet op de aankomende energielabel C-plicht per 1 januari 2023.

Hoofdstuk 1 Strengere berekeningswijze bij NTA 8800

NTA staat voor Nederlandse Technische Afspraak. Bij de NTA 8800 zijn de EPC-berekeningen voor nieuwbouw en de EPA-berekeningen voor bestaande bouw (zowel utiliteit- als woningbouw) samengevoegd tot één berekening. Dat is een strengere berekeningswijze dan de eerdere EPC- en EPA-berekening.

Johan Aarts van Facilicom Energiemanagement geeft hierover het volgende aan: *“Voor het nieuwe NTA 8800 label geldt, in tegenstelling tot de oude EPA-methodiek, dat deze uit drie energieprestatie-indicatoren (EP) bestaat. EP1 geeft de energiebehoefte van het pand weer en zegt iets over de bouwkundige en isolatie-technische eigenschappen van het pand. Vervolgens wordt met EP2 het primaire fossiele energieverbruik van het pand weergegeven, welke bepalend is voor het energielabel. Hierin wordt berekend op welke wijze met de aanwezige installaties, voor verwarming, koeling, ventilatie, verlichting, warm tapwater en verlichting, wordt voldaan aan de energiebehoefte van het pand. Daarvan wordt de zelf opgewekte energie van hernieuwbare bronnen afgetrokken. Het aandeel hernieuwbare energie is tenslotte de laatste energieprestatie-indicator, EP3”.*

Dit komt door een aanpassing van de primaire energiefactor elektriciteit. Deze is gewijzigd vanwege de in de afgelopen jaren steeds duurzamer geworden elektriciteitsvoorziening. Hierdoor worden bijvoorbeeld gasloze bedrijfspanden beter gewaardeerd, maar krijgen zonnepanelen een slechtere waardering. Er zijn meer gegevens nodig om met name installaties te kunnen beoordelen. In de nieuwe rekenmethodiek worden meer kenmerken opgenomen. Kunnen bepaalde indicatoren niet opgenomen worden, of kost het erg veel tijd om deze informatie op te nemen? Dan kan gebruik worden gemaakt van forfaitaire waarden. Deze zijn een stuk realistischer dan voorheen. De uitkomsten worden nauwkeuriger, met name voor nieuwbouw en zeer energiezuinige gebouwen. De methode sluit aan bij de Trias Energetica: beperken van energiegebruik, zoveel mogelijk hernieuwbare energie en het zo efficiënt mogelijk benutten van fossiele energie. Wat wel gelijk blijft aan het energielabel is dat het valt onder de categorieën A t/m G. Bij utiliteitbouw is het aantal plusjes echter uitgebreid. A+++++ is nu het maximaal haalbare (voorheen was dat A++++).

CHECKJELABEL

Hoofdstuk 2 Risico's onjuist of verlopen label

Voor de bepaling van de energieprestatie volgens de NTA 8800 zijn meer gebouwenkenmerken nodig dan voor de huidige Energie-Indexbepaling. Indien een pand reeds een energielabel heeft, maar de geldigheidsduur daarvan (10 jaar) verstrijkt, kan het dus niet zomaar worden omgezet naar de nieuwe NTA 8800-methodiek. Pandeigenaren/(ver)huurders lopen dus het risico dat het huidige energielabel van hun pand na het verstrijken van de geldigheidsduur achteruit gaat. Dat kan worden veroorzaakt door de strengere systematiek, maar ook bijvoorbeeld doordat het vorige energielabel te makkelijk kon worden afgegeven. Door de komst van het NTA8800 label worden de energielabels conform één methodiek opgenomen; er zijn dus geen verschillende methodieken meer voor nieuwbouw en bestaande panden. Er is een nieuw diploma vereist voor energie-adviseurs en dit zorgt ervoor dat het niveau van de adviseurs omhoog gaat en er een gelijkmatigere aanpak is, waardoor de labels naar verwachting beter zullen worden afgegeven.

Stel: een kantoorpand heeft energielabel C in februari 2009 gekregen. Vanwege de geldigheidsduur van 10 jaar is dit dan inmiddels verlopen. De wet stelt voor kantoorpanden verplicht om bij verkoop en verhuur een geldig energielabel beschikbaar te hebben. En daarnaast dienen kantoorpanden per 1 januari 2023 minimaal energielabel C te hebben. Een pandeigenaar/(ver)huurder zal op basis van het eerder verkregen energielabel C wellicht weinig aansporing hebben om een nieuw energielabel aan te vragen. Op dit moment is het beschikbaar hebben van een geldig energielabel namelijk slechts verplicht bij verkoop of verhuur.

Hoofdstuk 3 Juridische gevolgen van de invoering

Men moet zich daar echter niet op verkijken, volgens Anton van den Heuvel van Ploum | Rotterdam Law Firm: *“Stel dat opeens in de komende anderhalf jaar zou blijken dat het hiervoor genoemde kantoorpand destijds ten onrechte energielabel C heeft gekregen of met de NTA 8800 slechts een energielabel E zou hebben. Dan wordt het vereiste energielabel C per 1 januari 2023 opeens wél een probleem, als er geen tijd meer over is om duurzaamheidsmaatregelen te treffen om label C te bemachtigen. Verhuurders lopen dan het risico dat hun huurders het gehuurde kantoor niet meer mogen gebruiken, met risico's op zeer ontevreden huurders en forse claims vanwege huurprijzvermindering/schadevergoeding er bovenop.”*

Het is dan ook aan te bevelen om na te gaan welk energielabel uw kantoorpand al heeft, of dit nog geldig is en ook of dit geldig blijft – gelet op de NTA 8800. Indien dit opeens anders blijkt te zijn, kan dit ook consequenties hebben voor bijvoorbeeld uw meerjarenonderhoudsplan, renovatierisico's en onverwachte dringende werkzaamheden (die forse hinder kunnen veroorzaken).

De NTA 8800 is te downloaden via [deze link](#).