

Regeling van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van PM datum, nr. PM, houdende wijziging van de Omgevingsregeling in verband met nieuwe versies van NTA 8800, BRL 9500-U, BRL 9500-W en BRL 9501

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Gelet op artikel 4.3, vierde lid, van de Omgevingswet;

Besluit:

Artikel I

Bijlage II bij de Omgevingsregeling wordt als volgt gewijzigd:

1. In de rij van de norm "BRL 9500-U" wordt "15 april 2024" vervangen door "PM 2025".
2. In de rij van de norm "BRL 9500-W" wordt "15 april 2024" vervangen door "PM 2025".
3. In de rij van de norm "BRL 9501" wordt "15 april 2024" vervangen door "PM 2025".
4. In de rij van de norm "NTA 8800" wordt "2024" vervangen door "2026".

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 29 mei 2026.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer

Toelichting

I Algemeen deel

1. Inhoud

Deze wijziging strekt ertoe om in de Omgevingsregeling (Or) nieuwe versies aan te wijzen van NTA 8800, BRL 9500-U, BRL 9500-W en BRL 9501. Op 24 april 2024 is de Richtlijn (EU) 2024/1275 van het Europees Parlement en de Raad betreffende de energieprestatie van gebouwen vastgesteld (EPBD IV). De richtlijn is op 8 mei 2024 gepubliceerd en de verplichtingen uit de richtlijn moeten uiterlijk op 29 mei 2026 in nationale regelgeving zijn omgezet. Op grond van artikel 4 van de richtlijn passen de lidstaten voor de berekening van de energieprestatie van gebouwen een methodiek toe overeenkomstig het gemeenschappelijk algemeen kader in bijlage I. Vanwege aanpassingen in bijlage I moeten nieuwe versies van de NTA en BRL-en worden aangestuurd in de Omgevingsregeling (Or). Daarnaast worden een aantal technische inhoudelijke verbeteringen doorgevoerd in de NTA8800 en worden aanpassingen voorbereid in de BRL-en die niet ingegeven zijn door de EPBD IV. Op verzoek van leden van de Projectgroep NTA 8800 is de gewenste aanpassing van de Zeer Lage Temperatuur bronnetten meegenomen.

1.1 Achtergrond NTA 8800, BRL 9500-U, BRL 9500-W en BRL 9501.

NTA 8800 geeft termen, definities en de methode voor de bepaling van de energieprestatie van gebouwen. Op 1 januari 2021 is het nieuwe stelsel energieprestatie gebouwen in werking getreden.¹ In de bouwregelgeving worden daarvoor de bepalingmethode NTA8800 en voor de kwaliteitsborging de beoordelingsrichtlijnen (BRL'en) BRL 9500-U en BRL 9500-W aangewezen. Voor de attestering van de software die gebruikt wordt voor het berekenen van de energieprestatie wordt de BRL 9501 aangewezen.

BRL-en 9500-U en 9500-W betreffen nationale beoordelingsrichtlijnen, waarin certificatieschema's zijn beschreven. Deze worden gehanteerd door elke certificatie-instelling die daarvoor door de Raad voor Accreditatie is geaccrediteerd binnen het Stelsel Energieprestatie Gebouwen (hierna: Stelsel EPG). Het betreft één beoordelingsrichtlijn voor utiliteitsgebouwen (BRL 9500-U) en één voor woningen en woongebouwen (BRL 9500-W). De software voor het berekenen van de energieprestatie van gebouwen wordt getoetst om te bezien of deze voldoende aansluit bij de formulestructuur in NTA 8800. De eisen voor softwareprogramma's zijn opgenomen in BRL 9501. De rekensoftware die voldoet aan de eisen van BRL 9501 wordt 'geattesteerde software' genoemd.

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) noemt NTA 8800 in afdeling 3.4 (duurzaamheid van bestaande bouw), in afdeling 4.4 (duurzaamheid van nieuwbouw) en in afdeling 5.2 (verbouw). De Or noemt NTA 8800 in de artikelen 5.31c en 5.50. De Or bevat ook verwijzingen naar de BRL'en, namelijk in de artikelen 5.11, 5.12, 5.13a, 5.13b en 7.21.

Deze wijzigingsregeling wijst nieuwe versies aan van NTA 8800 en BRL'en 9500-U, 9500-W en 9501. Deze nieuwe versies van NTA 8800 en de BRL'en zijn kosteloos te downloaden.² Daarnaast heeft ISSO opnameprotocollen gepubliceerd, die in BRL 9500-U en BRL 9500-W worden aangewezen om de Energieprestatie-adviseur (EP-adviseur) voor te schrijven welke

¹ Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 29 oktober 2020, nr. 2020-0000627317 tot wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen en enige andere regelingen in verband met de aanpassing van de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen en de inlijking van energielabels (Stcrt. 2020, 5749).

² Zie voor NTA 8800 de website van NEN en voor BRL'en de website van InstallQ.

opnamegegevens (en hoe) bij een energieprestatieberekening dienen te worden aangeleverd. Deze opnameprotocollen veranderen mee met wijzigingen in NTA 8800 en de BRL'en. Zij zijn niet aangewezen in wet- en regelgeving, maar worden voor de volledigheid wel in deze toelichting genoemd. Het totaaloverzicht van wijzigingen van de ISSO-opnameprotocollen is gratis, maar de geconsolideerde versie van deze opnameprotocollen niet.

1.2 Wijzigingen in NTA 8800

EPBD IV gerelateerde wijzigingen

De inhoudelijke wijzigingen die voortvloeien uit de verplichtingen van de EPBD IV hebben een beperkte invloed op de uitkomsten van de bepaling van de energieprestatie. Het gaat dan met name om drie onderwerpen:

1. Opslag;
2. Gebouwautomatiserings- en controlesystemen (GACS);
3. Nieuwe indicatoren die vanaf 29 mei 2026 op het energielabel moeten staan.

Ad 1

De EPBD IV verplicht om rekening te houden met de positieve invloed van elektriciteit- en warmteopslag (Bijlage I, onderdeel 5, onder e en f). Tot 2030 wordt dit pragmatisch ingevuld, omdat opslag niet past in de huidige indicator primair fossiel energiegebruik, omdat alle elektriciteit door eigen opwek afgetrokken mag worden van het energiegebruik. Om opslag toch positief te waarderen krijgen gebouwen die een bepaald vermogen aan opslag hebben een tot ca. 2% betere energieprestatie.

Ad 2

Systemen voor gebouwautomatisering en -controle en het vermogen daarvan om de energieprestatie te monitoren, te controleren en te optimaliseren moeten gewaardeerd worden in de bepaling van de energieprestatie (Bijlage I, onderdeel 4, onder k). Voor gebouwen die wettelijk verplicht zijn per 1 januari 2026 om een systeem voor gebouwautomatisering en -controle te hebben wordt ervan uitgegaan dat de gebouwinstallaties 100% goed werken. Voor diezelfde gebouwen die niet aan hun wettelijke verplichting voldoen wordt een 5% slechtere energieprestatie berekend.

Ad 3

Daarnaast zal de bepalingsmethode ervoor moeten zorgen dat nieuwe indicatoren en aanbevelingen op het energielabel kunnen komen. Het energielabel moet onder meer het berekende jaarlijkse finale energiegebruik³ en operationeel broeikasgasemissies⁴ bevatten. Hiervoor zullen de nodige aanpassingen doorgevoerd moeten worden om de gegevens te verkrijgen en de berekeningen te maken.

Overige wijzigingen Bepalingsmethode

De overige wijzigingen in de bepalingsmethode zijn beperkt gebleven tot:

- Noodzakelijke wijzigingen die belangrijke misstanden in de markt oplossen, waarvan de impact op het stelsel beperkt is en waarvoor geen uitbreiding van de opnames door de energieprestatieadviseur nodig is;

³ Finaal energiegebruik is het energiegebruik per energiedrager zoals bijvoorbeeld elektriciteit en aardgas voor de gebouwgebonden technische bouwsystemen zoals bijvoorbeeld verwarming, koeling, ventilatie en warm tapwater. Hierin zijn de verliezen die gemaakt worden voor het produceren, transporteren en opslaan van die energie niet meegenomen.

⁴ Operationeel broeikasgasemissies zijn de broeikasgasemissies die samenhangen met het energiegebruik van technische bouwsystemen tijdens de exploitatie van het gebouw.

- Wijzigingen die de NTA 8800 en/of de opnames versimpelen en waarvan de verder impact op het stelsel beperkt blijft.
- Op verzoek van leden van de Projectgroep NTA 8800 is de gewenste aanpassing van de Zeer Lage Temperatuur bronnetten opnieuw opgepakt om wel in deze wijzigingsronde mee te nemen.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De vereenvoudigingen bij de opname van zonnepanelen op een plat dak en de beoordeling van beschaduwning door dakranden;
- Aanpassingen van forfaitaire warmtegeleidingscoëfficiënten voor riet en biobased isolatiematerialen;
- Het goed kunnen waarderen van permanente zonwering;
- Aanpassing van de tabel interne warmtecapaciteit;
- Aanpassing van Zeer Lage Temperatuur bronnetten;
- Correctie van enkele tekstfouten en verwijzingen in bijlage AA. De bijbehorende rekentool (bijlage AA, versie 2025.04) op de website van RVO was hierop al aangepast en blijft gewoon geldig.

1.3 Wijzigingen in BRL-en 9500-U, 9500-W en BRL 9501

EPBD IV gerelateerde wijzigingen

De BRL-en 9500-U en W zullen moeten worden aangepast op de nieuwe verplichting op grond van artikel 20, eerste lid, laatste zin, van de EPBD IV, dat op verzoek een papieren exemplaar van het energielabel ter beschikking wordt gesteld.

Overige wijzigingen Beoordelingsrichtlijnen

De belangrijkste wijzigingen in de BRL-en 9500-U en 9500-W geven invulling aan de toezegging van de Minister in de Kamerbrief van 14 maart 2024.⁵

Het gaat dan om:

- Het verbeteren van de klachten- en geschillenprocedure zodat deze open staat en laagdrempelig is voor onder andere (nieuwe) gebouweigenaren, huurders, het bevoegd gezag en toezichthoudende organisaties, waarbij ook oudere foutieve energielabels (ouder dan één jaar) gecorrigeerd moeten gaan worden;
- Het opnemen van aanvullende eisen om de onafhankelijkheid van partijen te borgen;
- Het stellen van aanvullende eisen bij het overstappen van een certificaathouder naar een andere certificerende instelling. De nieuwe certificaathouder heeft een informatieplicht over het verleden van de certificaathouder en over de voor de certificaathouder werkende energieprestatie-adviseurs;
- Het aanscherpen van het intrekken van de vakbekwaamheid van de energieprestatie-adviseur. Hierbij wordt ook een systeem van gele vlaggen geïntroduceerd voor de adviseur bij een waarschuwing van de certificatie-instelling. Bij een derde gele vlag wordt de vakbekwaamheid ingetrokken.
- Het verplicht stellen van een beroepsaansprakelijkheidsverzekering voor certificaathouders. Deze verzekering dekt zowel de kosten van een nieuw energielabel als de gevolgschade.
- Het verkleinen van de toegestane foutmarges voor gebruiksoppervlak en totale verliesoppervlak. Voor gebruiksoppervlakte (Ag) wordt de maximaal toegestane foutmarge de grootste van de volgende twee waarden: 3% van Ag (was 5%) of 2 m². Voor het totale verliesoppervlak (Als) bedraagt maximaal de grootste van de volgende twee waarden: 5% van Als (was 10%) of 3,5 m².

⁵<https://open.overheid.nl/documenten/88502b76-61e0-45de-9522-d0a162b88746/file>

De focus ligt op de slecht presterende energieprestatie-adviseurs en de certificaathouders.

De BRL 9501 voor de attestering van de software wordt redactioneel aangepast met de juiste verwijzingen naar NTA 8800 en BRL-en 9500-U en 9500-W. Daarnaast worden extra rekentesten toegevoegd, waaraan de software moet voldoen.

Daarnaast worden de BRL-en 9500-U, 9500-W en 9501 aangepast op het aanwijzen van de juiste versies van de NTA 8800 en de ISSO Opnameprotocollen 75.1 en 82.1 en de ISSO 54.

2. Gevolgen

2.1 Gevolgen voor energieprestatieadviseurs

De EP-adviseurs zullen naar aanleiding van deze wijzigingen in de bepalingmethode amper meer tijd kwijt zijn met de opname van een gebouw en de berekening van de energieprestatie. Doordat er een aantal vereenvoudigingen en verduidelijkingen zijn doorgevoerd, kan de opnametijd en/of rekentijd zelfs iets lager zijn. Voor de verplichtingen vanuit de EPBD IV kan de opnametijd iets meer worden.

De wijzigingen in de BRL-en zullen beperkt leiden tot een lastenverzwaring. Alhoewel klachten door meerdere partijen ingediend kunnen worden, houdt het niet in dat er direct meer klachten ingediend gaan worden. Wel is het mogelijk dat nu huurders ook direct klachten mogen indienen over hun energielabel, zonder tussenkomst van de huurcommissie, dat dit kan leiden tot een beperkte toename van direct ingediende klachten bij de certificaathouders. De wijziging dat een niet-kritieke afwijking in de energieprestatie-berekening die wel leidt tot een ander energielabel, de certificaathouder zorg dient te dragen voor het kosteloos opstellen en vervangen van het energieprestatie-rapport, zou mogelijk kunnen leiden tot een toename van de kosten.

Door beide wijzigingen wordt een toename van het aantal klachten namens huurders verwacht die in het gemiddelde scenario wordt ingeschat op 25%. De kosten voor de vervanging van een energielabel wordt ingeschat op € 82.50. Uitgaande van 275.353 opnieuw afgeven energielabels voor huurwoningen per jaar en uitgaande van 0,5% klachten resulteert dit in extra kosten voor de certificaathouders van € 28.380,- per jaar.

Dat klachten tot drie jaar na registratie ingediend kunnen worden sluit aan bij het consumentenrecht en kan niet beschouwd worden als een verzwaring van de administratieve lasten. Wel zal de certificaathouder zijn administratie zodanig moeten inrichten dat klachten van het bevoegd gezag of toezichthouder en intrekking meerdere energie-prestatie-rapporten tot 10 jaar na registratie energieprestatie-rapport nog behandeld kunnen worden. Sowieso had de certificaathouder al de verplichting om het projectdossier en het computerdatabestand waarmee het energieprestatie-rapport tot stand is gekomen tot minimaal 15 jaar na afronding van de opdracht te bewaren.

Die bedrijven die zelf energieprestatie-adviseurs in dienst hebben, maar aan de andere kant belang hebben bij het in eigen beheer afgegeven energieprestatie-rapport, zullen het maken van een energieprestatie-rapport aan een onafhankelijke partij moeten uitbesteden. Hierdoor ontstaat er een verschuiving van lasten.

De verplichting voor een beroepsaansprakelijkheidsverzekering zal met name gevolgen hebben voor de kleinere certificaathouders. De grote en middelgrote certificaathouders hebben veelal al een beroepsaansprakelijkheidsverzekering (BAV). Zeker omdat de BAV vereist kan worden bij aanbestedende diensten is dit gebruikelijk. Navraag leert dat het hierbij gaat om ongeveer 3 euro per verstrekt energielabel. Werkzame personen binnen de sector schatten in dat een beroepsaansprakelijkheidsverzekering aanwezig is bij 60 tot 80% van de geregistreerde labels.

Dat betekent bij 20 tot 40% niet. Voor de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde van 30%. Uitgaande van 627.128 energielabels op jaarbasis gaat het dan om een lastenverzwaring van € 564.414,- ($30\% * 581.158 * €3$).

De EP-adviseurs zullen tijdig worden geattendeerd op de inhoudelijke wijzigingen, zodat zij zich deze eigen kunnen maken voor de inwerkingtreding van NTA 8800:2026 en de nieuwe versies van BRL-en 9500-U en 9500-W.

InstallQ is door de overheid aangewezen als schemabeheerder van een aantal verplichte certificeringen voor EP-adviseurs. De huidige BRL-en 9500-W en 9500-U geven InstallQ al de mogelijkheid om de EP-adviseur die werkzaam is bij of voor een gecertificeerd bedrijf, te verplichten tot na- en bijscholing. Tot 2023 werd dit de 'opfriscursus' genoemd. Voldoen aan deze verplichting is een voorwaarde voor het behouden van het bewijs van vakbekwaamheid van EP-adviseurs. Deze bijscholing wordt niet voorgeschreven door deze wijzigingsregeling, maar als voorwaarde gesteld door InstallQ. BRL 9500 biedt deze ruimte aan InstallQ. De bijscholing gaat in op gemaakte fouten, de veel gestelde vragen die zijn binnengekomen via het Kenniscentrum Energieprestatie Gebouwde Omgeving (KEGO)⁶ en de wijzigingen van NTA 8800, BRL-en 9500-W en 9500-U en de ISSO-opnameprotocollen. De wijzigingen vormen dus een onderdeel van de bijscholing. Deze bijscholing, met daarin alvast de belangrijkste voorgenomen wijzigingen, start in januari 2026. Om na eind mei 2026 nog opnamen en registraties uit te voeren moet de na- en bijscholing gevolgd zijn.

Het belangrijkste doel van de bijscholing is de kwaliteit van de bepaling van de energieprestatie op een hoog niveau te houden. Zeker gezien het toenemende economisch belang van het energielabel is dit zeer belangrijk. De bijscholing van twee dagdelen bestaat uit minimaal 7 scholingsuren inclusief toets en nabespreking en wordt verzorgd door opleiders die door InstallQ zijn geaccrediteerd. Opleiders hebben de mogelijkheid om de bijscholing online aan te bieden; dit zal duidelijk worden gecommuniceerd. Daarbij is wel in de accreditatie van de opleiders meegenomen dat opleiders die online cursussen aanbieden moeten garanderen dat de deelnemers die online - op afstand - de bijscholing volgen, ook duidelijk zichtbaar aanwezig zijn voor de docent. In de bijscholing voor EP-adviseurs wordt onder andere aandacht besteed aan de nieuwe indicatoren die worden ingevoerd, de waardering van opslag en gebouwautomatiserings- en controlesystemen (GACS) vanuit de EPBD IV, de verdere vereenvoudigingen en verbeteringen. Daarnaast zal er aandacht geschonken worden aan veelgemaakte fouten en de binnengekomen vragen bij KEGO. Tevens zal aandacht besteed worden aan innovatieve technieken voor de opname van de energieprestatie.

De belangrijkste wijzigingen vanuit de BRL-en 9500 over de klachtenprocedure en de maatregelen gericht op slecht presterende adviseurs zullen besproken worden.

De tijdsinvestering van deze cursus voor de adviseurs wordt geschat op acht uur, waarvan naar schatting vier uur wordt besteed aan kennis over de wijzigingen die voortvloeien uit deze wijzigingsregeling. Naar schatting liggen de kosten voor bijscholing rond de €425,-⁷. Het uurtarief van EP-adviseurs is volgens het SIRA-rapport *Lastenmeting wijziging EP-methode en inijking energielabels* uit 2019 € 54,-. Dit is ook conform het interne uurtarief uit het Handboek meting regeldrukkosten 2023 voor hoogopgeleide medewerkers. Uitgaande van circa 3.000 EP-adviseurs geven de wijzigingen een eenmalige administratieve last voor de EP-energieadviseurs van: $3.000 \times (0,5 * € 425,- + 4 * € 54,-) = € 1.285.500,-$.

⁶ Stichting KEGO is in 2020 opgericht door AvePA, FedEC, InstallQ en ISSO en heeft als taak het beheer en de uitvoering van het energieprestatie-adviesplatform te borgen en te verzorgen.

⁷ De kosten voor de bijscholing zijn nog niet bekend. De inschatting is dat door de stijgende kosten dit boven het niveau van verleden jaar (€400,-) ligt.

2.2 Gevolgen voor de software leveranciers

Er zijn op dit moment vier softwareleveranciers actief in deze branche met mogelijk nog één nieuwe toetreders. Om te blijven voldoen aan de kwaliteitseisen uit de BRL 9501 moeten deze leveranciers de softwarepakketten opnieuw attesteren. De lasteneffecten hiervoor zijn als volgt:

- Testen

Het testen van de software is standaard onderdeel van software(door)ontwikkeling. Bij iedere wijziging die wordt doorgevoerd en bij een nieuwe versie die aan de markt wordt opgeleverd, moeten 'Energie Diagnose Referentie' - testen (hierna EDR-testen) worden uitgevoerd en de resultaten worden doorgegeven aan de certificerende instelling. De nieuwe software releases behelzen niet alleen het doorvoeren van de wijzigingen, maar ook verbeterpunten als gevolg van reacties van gebruikers en reparatie van mogelijke fouten. Om die reden worden ter controle bij iedere release de EDR-testen doorlopen teneinde te bewaken dat er geen andere rekenresultaten bij gelijk gebleven invoer ontstaan dan bij de eerdere release.

- Attestering

Vanwege het feit dat het nieuwe wijzigingsblad bij BRL 9501, door inhoudelijke wijzigingen in de NTA 8800 en daarmee de hieraan gelieerde rekensoftware, ook inhoudelijke wijzigingen bevat, moet men de software laten her-attesteren, waarbij de certificerende instelling de software komt toetsen. Voor de kosten wordt onderscheid gemaakt tussen initiële attestering en her-attestering. Afhankelijk van het aantal testen zijn volgens opgave van de certificeerder de eenmalige kosten voor de initiële attestering van de software (toetreding tot de markt) ca. € 3.500,- excl. btw, en voor de her-attestering € 2.500,- excl. btw. Voor alle tussentijdse releases betaalt men niets.

- Wijzigingen aanbrengen in software

De wijzigingen moeten verwerkt worden in de rekenkern van de software en doorgevoerd worden in de gebruikersinterface. Daarnaast moeten de nodige overleggen gevoerd worden, testen uitgevoerd worden waarvan de resultaten worden geanalyseerd. Uiteindelijk moet de software geattesteerd worden en een goede aansluiting met de database voor de energieprestatie (EP-Online) gerealiseerd worden.

Op basis van ingeschatte uren en een intern uurtarief voor hoogopgeleide medewerkers en leidinggevendenden conform het Handboek meting regeldrukkosten 2023 zullen de ingeschatte kosten per softwareleverancier rond de € 75.000,- liggen.

2.3 Gevolgen voor gebouweigenaren

Voor sommige gebouweigenaren kunnen in specifieke situaties marginale effecten (enkele procenten, uitzonderingen daargelaten) voorkomen vanwege de wijziging van de energieprestatie van het gebouw ten opzichte van NTA 8800:2024. De wijziging van de uitkomst van de bepalingmethode kan bijvoorbeeld invloed hebben op de maatregelen die de gebouweigenaar moet nemen om te voldoen aan de geldende eisen. Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Ministerie van VRO) heeft in afstemming met NEN, de Projectgroep NTA 8800⁸ en de Programmaraad stelsel energieprestatie gebouwen⁹ een vaste procedure afgesproken over wanneer een wijziging mag worden doorgevoerd. Deze procedure houdt in dat allereerst op basis van doorrekeningen - waarmee de wijzigingen worden vergeleken met de oorspronkelijke situatie op basis van de voorgaande dan geldende versie van NTA 8800 - de effecten voor het EPG-stelsel in kaart worden gebracht. Vervolgens worden vanuit de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO) de rekenresultaten bestudeerd en wordt een advies aan het Ministerie van VRO verstrekt. Indien de analyse en het advies van RVO uitwijzen dat de effecten gemiddeld bezien marginaal zijn en onder andere niet zouden moeten leiden tot herziening van de BENG-

⁸ Zie <https://www.gebouwenenergieprestatie.nl/partners>

⁹ Zie <https://www.gebouwenenergieprestatie.nl/25-2/>

eisen, de energielabelklassengrenzen of de eis ter beperking van het risico van oververhitting (TO_{juli}) en verder geen onoverkomelijke problemen geven bij de rekensoftware en opnameprotocollen, worden de aanpassingen op instigatie van het Ministerie van VRO doorgevoerd. Indien de effecten van de wijzigingen gemiddeld gezien substantieel zijn, wordt aan de hand van de noodzaak van de wijzigingen (bijvoorbeeld herstel van fouten of een beleidsmatige noodzaak) bekeken of en zo ja, welke wijzigingen direct kunnen worden doorgevoerd en welke op een later tijdstip worden doorgevoerd. Deze procedure is ook voor de wijzigingen in het kader van NTA 8800:2026 gevolgd, waarbij is vastgesteld dat de effecten gemiddeld gezien marginaal zijn en kunnen worden doorgevoerd.

De beperking van de opnametijd door vereenvoudigingen en het beperken van administratieve lasten is moeilijk te kwantificeren omdat het niet op alle gebouwen van toepassing is maar op specifieke situaties. Zoals al benoemd bij de gevolgen voor de energieprestatieadviseurs zullen de wijzigingen in de bepalingmethode gemiddeld genomen amper leiden tot extra opnametijd voor de bepaling van de energieprestatie. De verplichting om systemen voor gebouwautomatisering- en controle te waarderen in de energieprestatie sluit aan bij de verplichting per 1 januari 2026 om een systeem voor gebouwautomatisering en -controle te hebben (artikel 3.145 Bbl). De bewijslast voor het bepalen van de energieprestatie dat het gebouwautomatiserings- en controlesysteem voldoet aan de wettelijke eisen ligt bij de gebouweigenaar.

De verplichting in de BRL 9500 voor een beroepsaansprakelijkheidsverzekering van de certificaathouder zal gemiddeld genomen een beperkte kostenstijging van het energielabel met zich meebrengen tot ca. € 3,- per energielabel voor woningbouw voor de energielabels afgegeven door de 30% bedrijven die nu nog geen bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering hebben.

Door wijzigingen in de EPBD moet nu in meer gevallen een energielabel beschikbaar zijn:

- Geldig energielabel bij verlening huurovereenkomst;
- Energielabel bij ingrijpende renovatie;
- Monumenten niet langer uitgesloten van energielabelplicht.

De inschatting is dat er hierdoor 3% meer energielabels voor woningbouw worden afgegeven en 7,2% voor utiliteitsbouw. Voor woningbouw gaat het dan om 17.435 extra energielabels a gemiddeld € 200,- is € 3.487.000,-. Voor utiliteitsbouw gaat het dan om 1.917 extra energielabels a gemiddeld € 800,- is € 1.533.600,-.

3. Advies en consultatie

3.1 JTC

De wijzigingen in de NTA8800 en de BRL-en zijn in detail afgestemd in de Projectgroep Energieprestatie Gebouwen waar de relevante stakeholders betrokken zijn.

De wijzigingen zijn in twee ronden voorgelegd aan de Juridisch-Technische Commissie (JTC). Op 13 maart 2025 zijn de wijzigingen die voortvloeien uit de EPBD IV ter informatie voorgelegd. In het JTC zijn de vragen beantwoord die met name gericht waren verduidelijking en aanvullende informatie. Op 22 mei 2025 zijn de overige wijzigingen schriftelijk voorgelegd.

3.2 Adviescollege Toetsing Regeldruk PM

3.3 Internetconsultatie

PM

3.4 Code interbestuurlijke verhoudingen

PM

4. Notificatie

PM

II Artikelsgewijs deel

Artikel I

Deze wijzigingsopdracht ziet op het aanwijzen van nieuwe versies van BRL 9500-U, BRL 9500-W en BRL 9501 en de nieuwe versie van NTA 8800 in bijlage II bij de Or.

Artikel II

Deze wijzigingsregeling treedt in werking met ingang van 29 mei 2026. Dit is in afwijking van de vaste verandermomenten, omdat het deels implementatie betreft van een bindende EU-rechtshandeling.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer