

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Aan de minister voor Wonen en Rijksdienst  
de heer drs. S.A. Blok  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Datum: 17 maart 2015

Betreft: Chaos invoering energielabel nieuwbouwwoningen

Geachte heer Blok,

Per 1 januari 2015 is het stelsel van energielabels voor woningbouw ingevoerd. Hierbij doen zich voor de nieuwbouw grote aanloopproblemen voor, waarover wij herhaaldelijk en intensief met uw ministerie contact hebben gehad. Helaas moeten we constateren dat de problemen met de webtool voor het energielabel bij nieuwbouwwoningen ook ruim twee maanden na invoering nog steeds voortduren en onze leden daarvan grote schade ondervinden.

Ontwikkelaars en bouwers kunnen in veel gevallen hun op te leveren nieuwe woningen niet onder hun bedrijfsnaam in de webtool vinden. Ook komt het veelvuldig voor dat de nieuwe woningen op een foutief adres vermeld staan. In veel gevallen wordt naar een papieren route verwezen. Al met al blijkt het aanvragen van een definitief energielabel voor nieuwbouwwoningen een omslachtige papierwinkel te zijn, waarbij een groot aantal handelingen moeten worden verricht door verschillende partijen. De feitelijke kosten voor de erkende deskundige mogen dan enkele tientjes zijn, de kosten die de andere partijen moeten maken door het falen van het systeem, zijn een veelvoud daarvan.

Bouwers en ontwikkelaars kunnen door deze problemen niet of niet tijdig bij de oplevering een definitief energielabel aan de koper overhandigen. In veel gevallen wordt het ontbreken van een energielabel bij de oplevering door de koper vermeld op het proces-verbaal. Indien dit vervolgens niet binnen de vastgestelde periode van drie maanden door de bouwer wordt opgelost (en dat lukt op dit moment in veel gevallen niet), dan valt de waarborgsom van 5% niet vrij. Dit heeft onacceptabele financiële gevolgen voor de ontwikkelaar of bouwer; vermogensverlies, rentederving en verlies van liquiditeit. De schade die bij onze leden (en eventuele andere partijen) optreedt door de ondeugdelijke invoering van het energielabel kan daarmee zeer snel oplopen. Wij verzoeken u daarom de problemen snel en voortvarend op te lossen.

#### **Alternatief**

Er is een veel betere route voor het afgeven van een energielabel voor nieuwbouwwoningen denkbaar, die wij graag bij u bepleiten. Voor nieuwbouw waarvoor de bouwaanvraag is ingediend na 1 januari 2006, geldt een *voorlopig* energielabel A. Wettelijk moeten deze woningen voldoen aan een EPC van 0,8 of beter. Per 1 januari 2006 is de EPC immers aangescherpt tot maximaal 0,8.



Wij stellen daarom voor om voortaan alle op te leveren nieuwbouwwoningen (waarvoor de bouwaanvraag na 1-1-2006 is ingediend) automatisch (zonder tussenkomst van een partij) een *definitief* energielabel A toe te kennen. De EPC voor nieuwbouwwoningen is sinds 2006 alweer twee maal aangescherpt en bedraagt nu de helft van de eis uit 2006. Het is ondenkbaar dat er in 2015 een nieuwbouwwoning wordt opgeleverd die een definitief energielabel B zal scoren. Daar komt bij dat in de zomer van 2016 naar verwachting de wet "Kwaliteitsborging voor het bouwen" voor de categorie laagste risicoklasse grondgebonden nieuwbouwwoningen in werking wordt gesteld. Dit houdt in dat vanaf medio 2016 een groot deel van de projectmatige nieuwbouwwoningen bij oplevering op energiekwaliteit en de EPC-waarde zal worden getoetst. De door de EU gewenste toets bij oplevering voor het energielabel wordt dan voor nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

### **Samenvattend**

Invoering van het energielabel voor nieuwbouwwoningen verloopt chaotisch en dreigt financiële schade bij onze leden te veroorzaken. Reparatie van het systeem is dringend noodzakelijk. Nog beter is het een alternatieve route te bewandelen en voortaan alle nieuwbouwwoningen met een bouwaanvraag na 1 januari 2006 (en dus een EPC van maximaal 0,8) bij oplevering onmiddellijk een *definitief* energielabel A toe te kennen. Dit bespaart veel papieren rompslomp en heeft geen negatief effect op de werking of de geloofwaardigheid van het energielabel. Wij hopen spoedig van u een reactie te mogen vernemen, en spreken de hoop uit dat vóór 1 april de problemen tot het verleden behoren.

Met vriendelijke groet,

Namens de brancheverenigingen verbonden aan het Lente-akkoord Energiezuinige Nieuwbouw, zijnde Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM en NVB,

voorzitter NEPROM  
ir. W.J. Bodewes

cc.: Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken