

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Aan de minister voor Wonen en Rijksdienst  
de heer drs. S.A. Blok  
Postbus 2001 1  
2500 EA DEN HAAG

Datum: 9 oktober 2015  
Betreft: Chaos invoering energielabel nieuwbouwwoningen

Geachte heer Blok,

Een half jaar geleden hebben wij u een brief gestuurd over de chaos rond de invoering van het energielabel voor nieuwbouwwoningen. Helaas moeten we constateren dat het zes maanden na onze brief en negen maanden na invoering van het stelsel van energielabels voor de woningbouw, nog steeds vrijwel onmogelijk is om voor een nieuwbouwwoning, bij oplevering, langs de digitale route een definitief energielabel te verkrijgen.

De aanpassing in de webtool die u in uw Kamerbrief van 2 juli 2015 aankondigde, is inmiddels door RVO doorgevoerd. Het is nu mogelijk voor ontwikkelaars en bouwers om zich als rechthebbende verkoper van de woning te registreren. Maar daarna werd de volgende hindernis zichtbaar. Een BAG-registratie bij het kadaster is pas mogelijk na inmeting en vervolgens na gereedmelding door de gemeente. Het inmeten van een woning is een handeling die de gemeente normaliter niet vóór de oplevering uitvoert. Als wij goed zijn geïnformeerd heeft de gemeente hier tot 6 maanden na oplevering de tijd voor. Het is dus in veruit de meeste gevallen onmogelijk om bij oplevering met behulp van de webtool een definitief energielabel aan de koper of huurder te overhandigen.

Al met al blijkt de ambtelijke en digitale voorbereiding van het definitieve energielabel voor de nieuwbouwsituatie nauwelijks doordacht en niet getest te zijn. We zijn verbijsterd en teleurgesteld dat het rijk zo slordig omgaat met het in werking stellen van een nieuw instrument.

### **Schade**

Het ontbreken van een energielabel bij de oplevering wordt sinds begin van dit jaar door kopers vermeld op het proces-verbaal. Ook Vereniging Eigen Huis meldt het ontbreken van een Energielabel standaard op de opleverstaat van door hen gecontroleerde nieuwbouwwoningen. Dit houdt in dat na drie maanden na de oplevering de waarborgsom van 5% niet vrijvalt. Dit heeft onacceptabele financiële gevolgen voor de ontwikkelaar of bouwer; vermogensverlies, rentederving en verlies van liquiditeit. Onze leden lijden hierdoor schade.



Om geen aantekening op hun opleverstaat te krijgen, laten veel ontwikkelaars en bouwbedrijven daarom op dit moment als alternatief een Energie Index van hun nieuwbouwwoningen opstellen. Via een Energie Index wordt automatisch een definitief energielabel verkregen. De methode kost ca. € 130 per woning. Fors meer dan de enkele tientjes van een definitief energielabel via de webtool, maar fors minder dan de vermeden schade.

### **Opschorten verplichting energielabel voor nieuwbouw**

Omdat ruim negen maanden na invoering van het nieuwe stelsel het nog steeds niet mogelijk is om voor nieuwbouwwoningen via de webtool bij oplevering een definitief energielabel te verkrijgen, waardoor schade door partijen wordt geleden, stellen wij voor dat u met terugwerkende kracht en tot nader te bepalen datum uitstel verleent voor de verplichting om een definitief energielabel voor nieuwbouwwoningen te verstrekken.

Uiteraard is het zaak om alsnog zo snel mogelijk de digitale weg naar een definitief energielabel in gereedheid te brengen. Zodra de verbeterde webtool dan eindelijk in werking is, zullen onze leden alsnog voor alle intussen opgeleverde nieuwbouwwoningen een digitaal energielabel aanvragen en aan de klant leveren.

### **Vereenvoudiging Webtool**

In uw Kamerbrief van 2 juli gaf u aan (als antwoord op de vraag van Kamerlid Ronnes in zijn maiden-speech op 21 mei 2015) dat momenteel met de marktpartijen van het Lente-akkoord wordt onderzocht op welke manier de aanvraagprocedure voor nieuwbouw verder kan worden vereenvoudigd. Helaas moeten we melden dat dit onderzoek nog nauwelijks heeft kunnen starten, omdat de aanvraagprocedure nog steeds niet functioneert. We hebben al wel twee suggesties om de aanvraagprocedure te vereenvoudigen en te versnellen:

- Omzeil de vertraging van de BAG-registratie, door gebruik te maken van een registratie op postcode en huisnummer. Dit moet mogelijk zijn: voor de Energie Index wordt hier ook gebruik van gemaakt.
- Vereenvoudig de papieren rompslomp voor bedrijven door de registratie van nieuwbouw niet per woning in te laten voeren, maar per woningproject. Voor een bouwproject van 40 woningen betekent dit 40 keer minder papieren rompslomp.

### **Maak Energie Index ook relevant voor nieuwbouwwoningen**

Hierboven schetsten wij al dat veel van onze leden momenteel gebruik maken van de kostbare route van het aanvragen van een Energie Index. Dit gaat als volgt. Een energie-adviseur bezoekt elke individuele nieuwbouwwoning en neemt deze op volgens het ISSO-opnameprotocol volgens het nader voorschrift. Dit protocol is geënt op bestaande woningen waarvan de tekeningen, details en materiaaltoepassingen doorgaans ontbreken. Als nieuwbouwwoningen, waar alle gegevens wel van bekend zijn, met dit protocol worden opgenomen, dan is de uitkomst (ten onrechte) slechter dan in werkelijkheid. Dat komt omdat een groot aantal kwaliteitsaspecten en technische voorzieningen in nieuwbouwwoningen ten aanzien van de energieprestatie niet in dat protocol volgens het nader voorschrift gehonoreerd worden. Voor bouwprofessionals die hun uiterste best doen om woningen energiezuiniger te maken, is dit een hard gelag. Richting de klant bevat de Energie Index ook niet de juiste informatie. Deze situatie is onwenselijk en ook niet nodig!



Enkele jaren geleden is namelijk op kosten van het ministerie en op verzoek van de partners van het Lente-akkoord een zelfde opnameprotocol specifiek voor nieuwbouwwoningen opgesteld. Dat is een zeer werkbaar en nuttig instrument. Het ministerie heeft echter tot nu toe geweigerd om dit instrument ook wettelijk toe te laten. Wij zouden het zeer op prijs stellen als óók dit protocol voor nieuwbouwwoningen zo spoedig mogelijk door het ministerie wordt aangewezen als wettelijk toegestaan instrument binnen de Energie Index. Toepassing van dit nieuwbouwprotocol is overigens duurder dan het protocol volgens het nader voorschrift, omdat bij het nieuwbouwprotocol ook een (steekproefsgewijze) luchtdichtheidsmeting onderdeel uitmaakt van het protocol. Toch verwachten wij dat onze leden hier gebruik van willen maken, omdat dit instrument belangrijke informatie geeft over de kwaliteit van hun opgeleverde product, wat ook richting de consument kan worden benut. Toepassing van dit nieuwbouwprotocol heeft als belangrijk bij-effect dat de bouw qua energietoetsing per direct ervaring op kan doen met de wet 'Kwaliteitsborging voor het bouwen'.

### **Samenvattend**

De invoering van het energielabel voor nieuwbouwwoningen verloopt nog steeds chaotisch en veroorzaakt financiële schade bij onze leden. De ambtelijke en digitale voorbereiding van het definitieve energielabel voor de nieuwbouwsituatie blijkt nauwelijks doordacht en niet getest te zijn. Het is nog steeds niet mogelijk om bij oplevering langs digitale weg een definitief energielabel voor nieuwbouw te verkrijgen. We verzoeken u daarom met klem om de verplichting voor een definitief energielabel voor nieuwbouwwoningen met terugwerkende kracht tot nader order op te schorten. Ook verzoeken wij u om de Energie Index route voor nieuwbouwwoningen zinvoller te maken door ook het opnameprotocol voor nieuwbouwwoningen als wettelijk toegestaan instrument aan te wijzen.

Wellicht ten overvloede beklemtone wij dat alle nieuwbouwwoningen die op dit moment worden opgeleverd, voldoen aan de vereisten van het A-label; het tijdelijk opschorten van de verplichting om bij oplevering een energielabel te verstrekken doet daar niets aan af! Wij hopen spoedig van u een reactie te mogen vernemen.

Met vriendelijke groet,  
Namens Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM en NVB,

voorzitter NEPROM  
ir. W.J. Bodewes

cc.: Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken