



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

**DGBRW**  
Ministerie van Binnenlandse  
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2020-0000580197

**Uw kenmerk**

**Bijlage(n)**  
0

Datum 12 oktober 2020  
Betreft Motie Koerhuis en Terpstra i.r.t. energielabel

Bij de stemmingen van 22 september jl. zijn de moties Koerhuis<sup>1</sup> en Terpstra<sup>2</sup> aangenomen. Deze twee moties zijn ingediend bij het VSO 'Aanpassing methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen en de inijking van energielabels' van 8 september. Met deze brief informeer ik uw Kamer hoe ik invulling ga geven aan deze moties.

De zorgen omtrent de hogere kosten van het nieuwe energielabel ten opzichte van het huidige vereenvoudigd energielabel (VEL) begrijp ik. In december 2019<sup>3</sup> gaf ik aan dat ik hogere kosten acceptabel vind, vanwege het belang van betrouwbare en nauwkeurige informatie over de energieprestatie en verbetermogelijkheden van gebouwen. Tegelijkertijd moet het energielabel wel betaalbaar blijven. Daarom zullen mijn inspanningen er blijvend op gericht zijn om de kosten van de nieuwe systematiek waar mogelijk te drukken en de prijsontwikkelingen te monitoren en in internationaal verband te vergelijken.

### **Prijs van het nieuwe energielabel**

De kosten zijn zo beperkt mogelijk gehouden. Zo is in de protocollen voor de opname van gebouwen het uitgangspunt gehanteerd dat maatregelen pas opgenomen worden als ze een reële bijdrage aan het energiebesparingsresultaat leveren. Hiermee wordt de opnametijd korter en daarmee de kosten lager. Daarnaast kan in gevallen het gebruik van referentiegebouwen in het kader van representativiteit ook zorgen voor een kortere opnametijd en lagere kosten.

Tot eind 2020 kunnen er twee soorten energielabels worden afgegeven: een energielabel voor woningen gebaseerd op de vereenvoudigde methode (het VEL) en een energielabel gebaseerd op de uitgebreidere energie-index (EI) vooral gebruikt voor sociale huurwoningen en utiliteitsgebouwen.

Voor de registratie van een EI doet een vakbekwaam energieprestatieadviseur de opname van het gebouw. Ook voor woningen – niet zijnde sociale huurwoningen

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2019/20, 30 196 nr. 727

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2019/20, 30 196 nr. 721

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2019/20, 30 196 nr. 690

– is vanaf 1 januari 2021 een meer uitgebreide opname door een vakbekwame energieadviseur aan huis nodig. De energieprestatie zal hierdoor nauwkeuriger en betrouwbaarder worden vastgesteld, waardoor potentiële huurders en kopers een beter inzicht krijgen in de energieprestatie en daarmee ook de verwachte energierekening en ook in de woningwaarde van de woning die zij willen huren/kopen.

De kosten van dit meer betrouwbare energielabel liggen hierdoor hoger dan voor het VEL dat vooral een bewustwordingsinstrument is. De uiteindelijke kosten zijn echter afhankelijk van meerdere factoren waaronder woningtype, beschikbare documentatie en de tijd die een energieadviseur nodig heeft om de kenmerken op te nemen. Een geregistreerd energielabel is 10 jaar geldig, dit verandert niet met de nieuwe systematiek.

Onderzoek<sup>4</sup> wijst uit dat de gemiddelde kosten van een energielabel met de nieuwe systematiek voor een appartement geschat worden op 100 euro. Door de grotere omvang worden de kosten van een energielabel voor een eengezinswoningen door ditzelfde onderzoek geschat op 190 euro. Dit betreft gemiddelden en de markt zal zelf de prijs bepalen. Vanuit de sector heb ik informatie gekregen dat eengezinswoningen ook voor 140 euro excl. Btw kunnen worden opgenomen en geregistreerd.

Ik ga de ontwikkelingen in de markt nauwlettend volgen en de prijzen monitoren. Hierbij zal ik, op basis van de beschikbare gegevens, ook een internationale vergelijking maken van prijzen in andere Europese lidstaten met gelijke condities. Mede op basis daarvan kan gekeken worden hoe de kosten wellicht verder verlaagd kunnen worden. Ook zal ik de initiatieven rondom verdere digitalisering en datakoppelingen volgen en waar mogelijk ondersteunen, zodat op termijn wellicht ook hierdoor kostenreducties mogelijk zijn.

### **Aansprakelijkheid**

In de motie Koerhuis is tevens verzocht om ervoor te zorgen dat de expert aansprakelijk is indien blijkt dat het energielabel foutief is. De aansprakelijkheid van een adviseur in het geval van een foutief label is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Ik licht dit graag toe.

Schade die het gevolg is van een foutief label kan door de opdrachtgever op de energieadviseur worden verhaald, indien aannemelijk is dat die adviseur niet de zorg heeft betracht die van een zorgvuldig handelend adviseur redelijkerwijs mag worden verwacht. Dit volgt uit het Burgerlijk Wetboek. Of in een concreet geval aansprakelijkheid moet worden aangenomen, hangt mede af van de inhoud van contractuele verhoudingen tussen de energieadviseur en opdrachtgever. Een huurder of koper kan in het geval van een foutief label eventuele schade in de vorm van een te hoge huur-of verkoopprijs en/of hogere energiekosten trachten te verhalen op de verhuurder of verkoper, vaak zijnde de opdrachtgever. Deze

---

<sup>4</sup> SIRA (2019)

opdrachtgever voor het energielabel kan op zijn beurt dus eventuele schade verhalen op de energieadviseur zoals voorgaand beschreven.

Aan energieadviseurs worden kwaliteitseisen gesteld. In mijn brief van juli 2020<sup>5</sup> heb ik toegelicht hoe de kwaliteitsborging voor de registratie van een energie-index georganiseerd is. Vanaf 1 januari 2021 worden alle energielabels opgenomen en geregistreerd door energieadviseurs die werken voor en onder de verantwoordelijkheid van een certificaathouder. Nederland telt circa 200 certificaathouders, die onder controle staan van vier certificerende instellingen. Deze certificerende instellingen staan onder toezicht van de Raad voor Accreditatie. Door middel van steekproeven in deze keten wordt de kwaliteit van energielabels geborgd.

Door de woningopname door een onafhankelijk, vakbekwaam energieadviseur en het systeem van kwaliteitsborging wordt het energielabel voor woningen vanaf 1 januari 2021 betrouwbaarder. Daarnaast voorziet het nieuwe energielabel voor woningen in veel informatie om te kunnen controleren op welke gegevens en kenmerken het label is gebaseerd. Het afschrift van het nieuwe energielabel is uitgebreider dan het energielabel zoals we dat nu kennen. Op het afschrift is uitgebreide informatie te vinden over de aanwezige installaties en de isolatie per bouwonderdeel.

### **Nieuwe energielabelsystematiek**

Om aan de Europese richtlijn (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD) te voldoen moet de energieprestatie op het energielabel uitgedrukt worden in kWh/m<sup>2</sup>.jr. Tevens moet de bepalingmethode worden beschreven conform de bijlagen in de overkoepelende Europese CEN-EPB normen. Deze bepalingmethode is in Nederland de NTA 8800. Dit is vastgelegd in enkele besluiten die ook in voorhang zijn geweest bij de Kamer en reeds zijn gepubliceerd<sup>6</sup>.

Het vasthouden aan het huidige vereenvoudigd energielabel is in strijd met de EPBD richtlijn, omdat het VEL niet is uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>.jr en de bepalingmethode niet is beschreven volgens de normen. Het wijzigingsbesluit en de wijzigingsregeling, die de inwerkingtreding van de nieuwe energielabelsystematiek regelt, hangt samen met de inwerkingtreding van onder andere de energieprestatie-eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Het naar de letter uitvoeren van de motie Koerhuis zou betekenen dat de invoering van BENG geen doorgang kan vinden. Hiermee zou Nederland ook in strijd handelen met de Europese richtlijn (EPBD), met als risico dat de Europese

---

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2019/20, 30 196 nr. 718

<sup>6</sup> De wijziging van het Bouwbesluit 2012 inzake bijna energieneutrale nieuwbouw (BENG) wijst de NTA 8800 aan als nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van gebouwen. De wijziging van het Bouwbesluit 2012 inzake de implementatie van de tweede herziening van de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen (EPBD) legt vast dat op energielabels voor gebouwen de energieprestatie uitgedrukt gaat worden in kWh/m<sup>2</sup>.jr en deze bepaald zal worden met de NTA 8800. Respectievelijk gepubliceerd in Staatsblad 2019, 501 en Staatscourant 2020, 13004.

Commissie Nederland in gebreke zal stellen. Bovendien zou het voor de sector, die zich op de wijzigingen van BENG en de nieuwe energielabelsystematiek aan het voorbereiden is, veel problemen opleveren. Hierover heb ik ook een brief ontvangen van FedEC (Federatie van Energieconsultants), de beroepsvereniging van energieadviseurs.

Consumenten die een woning gaan kopen of huren hebben belang bij betrouwbare informatie over de energiezuinigheid, het aandeel hernieuwbare energie en de energieprestaties van installaties van de woning omdat dit van invloed is op de toekomstige energierekening en voor kopers op de woningwaarde. Het nieuwe label voorziet hierin, maakt deze informatie toegankelijk, geeft inzicht in de onderdelen van de woning die vanuit oogpunt van de energiezuinigheid en duurzaamheid niet goed scoren en geeft betere en gerichtere aanbevelingen aan de woningeigenaar om deze te verbeteren en rekening mee te houden bij vervanging van installaties, en bij verbouw- en renovatie van de woning. Bovendien krijgt het label een steeds grotere economische waarde, wat het belang van een nauwkeurig en betrouwbaar (door een onafhankelijk adviseur opgenomen) label onderschrijft. Groene energielabels leveren bijvoorbeeld een prijspremie<sup>7</sup> op bij de verkoop van een woning en zorgen voor een hogere verkoop snelheid<sup>8</sup>, en banken en hypotheekverstrekkers houden in toenemende mate rekening met een energielabel bij de hypotheekvoorwaarden en het rentepercentage.

Ik geef invulling aan de strekking van de moties door mijn inspanningen bij de invoering van de nieuwe energielabelsystematiek te richten op het drukken van de kosten, het monitoren van de prijsontwikkelingen en een internationale vergelijking. Ik zal in de tweede helft van 2021 mijn bevindingen met uw Kamer delen.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

---

<sup>7</sup> Journal of Environmental Economics and Management; On the economics of energylabels in the housingmarket, Dirk Brounen, Nils Kok. Available online 15 April 2011

<sup>8</sup> <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0095069618305084?via%3Dihub>