

29-8-2025 gedeeld met

<https://www.internetconsultatie.nl/publiektoezichtenergielabels/reageren>

Relevant nog eens te benadrukken dat veel EPadviseurs hun wettelijke taak niet goed vormgeven richting (veelal particuliere) opdrachtgevers. Ook marktpartijen zoals aannemers en installateurs zijn niet goed op de hoogte van regelgeving.

Het is af en toe echt een drama. Opdrachtgevers denken een goede prijs te hebben voor een verplichte BENG berekening als ze starten met de bouw van een woning. Soms door een architect opgesteld die een programma heeft aangeschaft, maar geen certificering heeft en dus het label niet bij het RVO aanmelden of de BENG is niet geregistreerd waardoor bij start bouw: een achteraf gefrustreerde opdrachtgever of aannemer die dan pas verneemt dat er bewijslast voor de BENG 'as built' dient te worden aangeleverd.

Bij woningen:

Opdracht aan de EP-adviseur voor de BENG Berekening: Volgens artikel 4.9 zijn er geen uitzonderingen voor particulier eigendom m.b.t. Artikel 4.149. (BENG) 'as built'.

D.w.z. dat de EP-adviseur een initiële BENG berekening opstelt, deze dient afgestemd te zijn op het DO van de architect en achteraf dient er op basis van aangeleverde stukken conform het in de BRL9500-W aangewezen opnameprotocol (ISSO-publicatie 82.1 Energieprestatie woningen en woongebouwen een 'as built' BENG berekening te worden verzorgd en deze dient aan de kwaliteitsborger te worden overlegd.

Volgens de Richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD) – Richtlijn 2010/31/EU, geactualiseerd via Richtlijn (EU) 2018/844 – (<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?uri=CELEX%3A32010L0031>) geldt het volgende:

- In artikel 12, lid 1 staat dat er een energielabel moet worden opgesteld voor gebouwen die gebouwd, verkocht of verhuurd worden.
- In artikel 13, lid 1 staat dat dat label bij oplevering, verkoop of verhuur beschikbaar moet zijn.

Met andere woorden: ook als er geen sprake is van verkoop of verhuur, geldt bij nieuwbouw nog steeds de verplichting om een energielabel te hebben bij oplevering.

Nederland heeft dit verwerkt in artikel 6.27 (beschikbaarheid energielabel) van het bbl:

- Lid 1: bij verkoop is de verkoper verantwoordelijk voor het energielabel.
- Lid 2: bij particulier opdrachtgeverschap is de eigenaar zelf verantwoordelijk, als hij de zeggenschap over de bouw heeft gehad.

Dus ook als iemand zijn eigen woning bouwt en er zelf in gaat wonen, moet er bij de gereedmelding een geldig label aanwezig zijn.

Arjen Modderman, Vertex Kwaliteitsborgers 06-4621772