

---

## 294

### **Besluit van 8 juli 2014 tot wijziging van het Besluit energieprestatie gebouwen in verband met de implementatie van de artikelen 2, 4, tweede lid, 12, vierde lid, 13, eerste lid, van richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen**

---

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 12 mei 2014, nr. 2014-0000239091, Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op de artikelen 2, 4, tweede lid, 12, vierde lid, 13, eerste lid, van richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen (herschikking) (PbEU L 153/13) en artikel 120 van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 18 juni 2014, nr. W04.14.0138/I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van 3 juli 2014, nr. 2014-0000345462, Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **ARTIKEL I**

Het Besluit energieprestatie gebouwen wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1.1, eerste lid, wordt «energieprestatiecertificaat» vervangen door: energielabel.

B

Het opschrift van afdeling 2 komt te luiden:

## Afdeling 2. Energielabel

### C

Artikel 2.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Bij de oplevering van een gebouw stelt de verkoper van het gebouw een geldig energielabel beschikbaar aan de koper.

2. Onder vernummering van het tweede tot en met het vijfde lid tot het derde tot en met zesde lid, wordt na het eerste lid een lid ingevoegd, luidende:

2. In afwijking van het eerste lid zorgt de eigenaar van een gebouw voor de aanwezigheid van een geldig energielabel bij de oplevering van dat gebouw indien dat gebouw is gebouwd in opdrachtgeverschap waarbij die eigenaar de eigendom verkrijgt en volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor de bouw van dat gebouw.

3. In het derde lid (nieuw) wordt de zinsnede «verstrek de eigenaar afschrift van een energieprestatiecertificaat voor dat gebouw aan de huurder» vervangen door: stelt de eigenaar een afschrift van een geldig energielabel voor dat gebouw beschikbaar aan de nieuwe huurder.

4. In het vierde lid (nieuw) wordt de zinsnede »verstrek de eigenaar een energieprestatiecertificaat voor dat gebouw aan de koper» vervangen door: stelt de eigenaar een geldig energielabel voor dat gebouw beschikbaar aan de koper.

5. In het vijfde lid (nieuw) wordt «derde lid» vervangen door: vierde lid.

6. Onder vernummering van het zesde lid (nieuw) tot het zevende lid, wordt na het vijfde lid (nieuw) een lid ingevoegd, luidende:

6. De eigenaar van een gebouw waarvan een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> in gebruik is bij een overheidsinstelling en dat veelvuldig door het publiek wordt bezocht, heeft een geldig energielabel voor dat gebouw.

7. In het zevende lid (nieuw) wordt «energieprestatiecertificaat» vervangen door: energielabel.

8. Na het zevende lid (nieuw) wordt een lid toegevoegd, luidende:

8. Een energielabel bevat een in een letter of lettercombinatie uitgedrukte energieprestatie-indicator.

### D

Artikel 2.2 komt te luiden:

#### **Artikel 2.2**

Artikel 2.1 is niet van toepassing op:

a. gebouwen waarvoor geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen;

b. beschermde monumenten als bedoeld in artikel 1, onderdeel d, van de Monumentenwet 1988, monumenten waarop artikel 5 van die wet van toepassing is, krachtens een provinciale of gemeentelijke verordening aangewezen monumenten en monumenten waarop, voordat zij zijn aangewezen, een zodanige verordening van overeenkomstige toepassing is;

- c. gebouwen die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten;
- d. gebouwen die bestemd zijn om te worden gebruikt voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden, en die een lage energiebehoefte hebben;
- e. gebouwen die ten hoogste twee jaar worden gebruikt;
- f. voor bewoning bestemde gebouwen die minder dan vier maanden per jaar worden gebruikt, en met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het energieverbruik bij permanent gebruik;
- g. alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m<sup>2</sup> en
- h. gebouwen die bij minnelijke overeenkomst als bedoeld in artikel 17 van de Ontheffingswet worden verkregen en, met het oog op de uitvoering van het werk waarmee die verkrijging verband houdt, zullen worden gesloopt.

E

Artikel 2.3 komt te luiden:

### **Artikel 2.3**

Degene die een gebouw waarvoor een geldig energielabel is afgegeven te koop of te huur aanbiedt door middel van advertenties in commerciële media, vermeldt in die advertenties de energieprestatie-indicator van dat energielabel, bedoeld in artikel 2.1, zesde lid.

F

Artikel 2.4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, aanhef, wordt «geldig energieprestatiecertificaat» vervangen door: geldig energielabel.

2. In het eerste lid, onderdeel a, wordt de zinsnede «veelvuldig door het publiek wordt bezocht» vervangen door: dat gebouw veelvuldig door het publiek wordt bezocht.

3. In het eerste lid, onderdelen a en b, wordt «500 m<sup>2</sup>» telkens vervangen door: 250 m<sup>2</sup>.

4. In het eerste lid, onderdeel b, wordt «het gebouw wordt verkocht of aan een nieuwe huurder wordt verhuurd,» vervangen door: voor het gebouw een geldig energielabel is afgegeven zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste tot en met vijfde lid,.

5. In het tweede lid wordt «energieprestatiecertificaat» vervangen door: energielabel.

## **ARTIKEL II**

Dit besluit treedt in werking met ingang van 1 januari 2015 met uitzondering van Artikel I, onderdeel F, onder 3, dat in werking treedt met ingang van 1 juli 2015.

Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 26, zesde lid jo vijfde lid van de Wet op de Raad van State, omdat het uitsluitend opmerkingen van redactionele aard bevat.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

Wassenaar, 8 juli 2014

Willem-Alexander

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok

Uitgegeven de *negenentwintigste* juli 2014

De Staatssecretaris van Veiligheid en Justitie,  
F. Teeven

## **NOTA VAN TOELICHTING**

### **I. Algemeen**

#### **1. Inleiding**

Op 1 januari 2008 is het Besluit energieprestatie gebouwen in werking getreden ter implementatie van de richtlijn 2002/91/EG van 16 december 2002 betreffende de energieprestatie van gebouwen. Deze richtlijn had tot doel het stimuleren van een verbeterde energieprestatie van gebouwen in de Europese Unie, daarbij rekening houdend met de klimatologische en plaatselijke omstandigheden buiten het gebouw, de eisen voor het binnenklimaat en de kosteneffectiviteit.

Aanleiding voor de onderhavige voorgestelde wijziging van het Besluit energieprestatie gebouwen is de vaststelling van richtlijn 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen, de «Energy Performance of Buildings Directive (hierna: herziene EPBD). Deze herziene EPBD, een nadere uitwerking en aanscherping van de eerdere richtlijn van 16 december 2002, is vastgesteld vanuit de behoefte om de energie-efficiëntie in de gebouwde omgeving verder te stimuleren.

Op 20 november 2012 is het wetsvoorstel Kenbaarheid energieprestatie gebouwen (Kamerstukken II 2011/12, 33 124, nr. 2) verworpen door de Tweede Kamer. Tijdens het debat over dit wetsvoorstel is verzocht om opties voor vereenvoudiging van het systeem van het energielabel en de sanctionering daarvan te verkennen (Kamerstukken II 2012/13, 33 124, nr. 25). In de brief «Toezeggingen en moties bouwregelgeving, energiebesparing en brandveiligheid» van 16 mei 2013 (Kamerstukken II 2012/13, 32 757, nr. 63) is ingegaan op de implementatie van de herziene EPBD. Daarin is onder meer het beoogde traject tot totstandkoming van een vernieuwd energieprestatiecertificaat (hierna: energielabel) voor woningen uiteengezet. In de brief «Energiebesparing gebouwde omgeving en het Energieakkoord voor duurzame groei» (Kamerstukken II 2013/14, 30 196, nr. 223) van 15 november 2013 is het systeem rondom een vernieuwd energielabel voor woningen uiteengezet. Daarbij is ingegaan op het verplichte energielabel op transactiemomenten. Met onderhavig wijzigingsbesluit worden de basisvoorschriften vastgesteld voor de invoering van het systeem van vernieuwde energielabels voor woningen.

Het onderhavige wijzigingsbesluit vormt de implementatie van de artikelen 2, 4, tweede lid, 12, vierde lid, 13, eerste lid, van de herziene EPBD.

In onderdeel 10 van dit algemeen deel van de toelichting is een transponeringstabel opgenomen met een overzicht van de voor de implementatie van de herziene EPBD benodigde wijzigingen in de regelgeving.

#### **2. Het onderhavige besluit als onderdeel van de implementatie**

De herziene EPBD schrijft voor dat lidstaten minimumeisen voor nieuwbouw en ingrijpende renovatie van bestaande gebouwen, technische bouwsystemen, keuring van airconditioningsystemen en verwarmingsinstallaties, het proces op weg naar bijna-energie neutrale gebouwen en het energielabel vaststellen. De richtlijn verplicht de lidstaten sancties op te leggen bij het overtreden van de nationale bepalingen die worden gesteld ter implementatie van de richtlijn.

Ter implementatie van deze richtlijn worden de Woningwet, het Besluit energieprestatie gebouwen, het Bouwbesluit 2012, alsmede de Regeling energieprestatie gebouwen en de Regeling Bouwbesluit 2012 gewijzigd.

Al sinds 1995 worden in Nederland minimumeisen gesteld aan nieuwbouw. Aanvullend zijn sinds 1 juli 2013 minimumeisen voor ingrijpende renovaties en technische bouwsystemen van kracht. Per 1 december 2013 is een wijziging van het Besluit energieprestatie gebouwen (Beg) en de Regeling energieprestatie gebouwen (Reg) in werking getreden waarmee de bepalingen omtrent keuringen van airconditioningsystemen zijn geactualiseerd conform de artikelen 15 tot en met 17 van de herziene EPBD. Deze artikelen hebben betrekking op keuringen van airconditioningsystemen. Tevens zijn inmiddels concrete afspraken gemaakt met de branches voor installateurs en ketelfabrikanten over het starten van een vrijwillig systeem voor keuring van verwarmingsinstallaties vanaf begin 2014, conform de eisen die de herziene EPBD daaraan stelt. Voor grotere verwarmingsketels (gasgestookte ketels groter dan 100 kW en voor de veel minder voorkomende niet-gasgestookte ketels van groter dan 20 kW) heeft Nederland een methodiek van regelmatige keuringen ingevoerd, via het Activiteitenbesluit, waarin eisen voor de keuring en onderhoud van verwarmingsketels opgenomen zijn. Verder treedt per 1 juli 2014 een wijziging van het Beg in werking, waarin twee artikelen in dit besluit worden geactualiseerd, te weten de bepaling over de plicht wanneer men in het bezit moet zijn van een energielabel en de bepaling over de zogeheten afficheringsplicht. Dit betreft de implementatie van de artikelen 2, 11, achtste lid, 12, derde lid, en 13 van de herziene EPBD.

Daarnaast treedt met ingang van 1 juli 2014 een wijziging van de Reg in werking. Met die wijziging wordt de inhoud en de vormgeving van het energielabel voor zogeheten utiliteitsgebouwen nader uitgewerkt, alsmede de procesvereisten die bij certificatie worden gesteld, de wijze waarop de energieprestatie van een utiliteitsgebouw wordt bepaald en de aan de energielabeladviseur die het label afgeeft te stellen kwaliteitseisen.

In verband met de vernieuwde energielabels voor woningen is per 1 januari 2015 ook nog een wijziging van de Reg voorzien.

Voor de ontwikkeling in de richting van de zogeheten Bijna-energieneutrale gebouwen (BENG) is een aanscherping voorzien van de in het Bouwbesluit 2012 opgenomen energieprestatiecoëfficiënt (EPC) vanaf 2015. De inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit is voorzien per 1 januari 2015.

Het onderhavige wijzigingsbesluit bevat voorschriften in verband met de vernieuwde energielabels voor woningen. Dit betreft het vervangen van het begrip energieprestatiecertificaat voor het begrip energielabel. Daarnaast wordt de plicht voor het zorgdragen van een energielabel bij oplevering van een gebouw gewijzigd. Verder wordt wederom expliciet opgenomen dat de eigenaar van een gebouw waarvan een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> in gebruik is bij een overheidsinstelling en dat veelvuldig door het publiek wordt bezocht, een geldig energielabel voor dat gebouw moet hebben. Tevens is in het besluit de plicht opgenomen om de zogeheten energieprestatie indicator van een gebouw te vermelden in commerciële advertenties als voor dat gebouw een energielabel is afgegeven. Daarnaast is in het besluit opgenomen voor welk soort gebouwen de verplichting van een energielabel niet geldt. Deze uitzonderingen en de plicht in het kader van commerciële advertenties waren destijds al opgenomen in het wetsvoorstel Kenbaarheid energieprestatie gebouwen. Met de invoering van vernieuwde energielabels voor woningen is er sprake van een volledig systeem van certificering van energieprestaties van gebouwen. Daarom ligt het in de rede nu ook de uitzonderingen op de verplichtingen rondom het energielabel en de plicht

tot het vermelden van de energieprestatie indicator in advertenties in regelgeving op te nemen. Ten slotte bevat het besluit een wijziging in het artikel over de afficheringsplicht. De belangrijkste wijziging daarvan houdt kort gezegd in dat zogeheten publieke gebouwen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> het energielabel moeten ophangen.

Inwerkingtreding van dit wijzigingsbesluit is voorzien per 1 januari 2015, met uitzondering van laatstgenoemde wijziging bij de afficheringsplicht. Deze laatste wijziging zal met ingang van 1 juli 2015 in werking treden.

### **3. Verplichting energielabel**

De verplichting van een geldig energielabel ontstaat wanneer een gebouw wordt opgeleverd, verkocht of verhuurd aan een nieuwe huurder. Met de voorgestelde wijziging voor wat betreft de plicht bij oplevering van een gebouw ligt de plicht voor een energielabel bij de verkoper van dat gebouw indien de verkoop plaatsvindt voor de oplevering. Dat deze plicht nu komt te liggen bij de verkoper ligt redelijkerwijs in lijn met de situatie in de bestaande bouw en voldoet aan de herziene EPBD. De verkoper van een gebouw kan onder meer zijn een projectontwikkelaar, een bouwer of een beleggingsmaatschappij. Een uitzondering hierop ontstaat uitsluitend wanneer de eigenaar van het bouwterrein opdracht geeft tot de bouw van een gebouw op dat betreffende terrein en deze niet verkoopt. In deze situatie is vanaf het begin de eigenaar zelf verantwoordelijk voor de aanwezigheid van een geldig energielabel bij oplevering.

Om een geldig energielabel voor een woning te verkrijgen, moet de woningeigenaar via een internet applicatie van de Rijksoverheid zijn gegevens controleren en indienen. De ingevoerde gegevens en de door de woningeigenaar aangeleverde bewijslast moeten door een erkende deskundige op afstand worden beoordeeld. Nadat de erkende deskundige de gegevens heeft gecertificeerd, genereert de database van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) automatisch een geldig energielabel. Met deze aanpassing is ervoor gekozen ook de terminologie aan te passen. Dit wijzigingsbesluit regelt dat de tot nu toe gebruikte term energieprestatiecertificaat wordt vervangen door de term energielabel. Het energielabel is een reeds ingeburgerd begrip en sluit beter aan bij de verwachtingen en belevingswereld van consumenten en marktpartijen. De nadere voorschriften voor de energielabels worden opgenomen in de Regeling energieprestatie gebouwen.

### **4. Uitzonderingen op de afgifteplicht van het energielabel**

Op basis van artikel 4, tweede lid, van de herziene EPBD worden in het voorgestelde artikel 11a van de Woningwet de volgende categorieën gebouwen uitgezonderd van de afgifteplicht van het energielabel. De eerste uitzondering komt voort uit het feit dat uit de definitie van de term «gebouw» in artikel 2 van de herziene EPBD blijkt dat de herziene EPBD betrekking heeft op gebouwen waarvoor energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen.

- Gebouwen waarvoor geen energie verbruikt wordt om het binnenklimaat te regelen;
- Beschermde monumenten als bedoeld in de Monumentenwet 1988 of monumenten op basis van een provinciale of gemeentelijke verordening;
- Gebouwen die worden gebruikt voor een eredienst en religieuze activiteiten;
- Alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50m<sup>2</sup>;
- Gebouwen die niet langer dan twee jaar gebruikt worden;

- Gebouwen die bestemd zijn om te worden gebruikt voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden, en die een lage energiebehoefte hebben. Het gaat hier in de termen van de richtlijn om industriepanden, werkplaatsen, niet voor bewoning bestemde gebouwen van landbouwbedrijven met een lage energiebehoefte en niet voor bewoning bestemde gebouwen van landbouwbedrijven die in gebruik zijn bij een sector die onder een nationale sectorovereenkomst inzake energieprestatie valt. Voor de agrarische sector wordt een doelstelling gehanteerd van gemiddeld 33% vermindering van energieverbruik tussen 1995 en 2020. Dit is vastgelegd in de meerjarenaafspraken Energie-efficiëntie van 13 juni 2008. Voor deze sector is hiermee sprake van een nationale sectorovereenkomst en daarom zijn alle gebouwen die bedrijfsmatig worden gebruikt in de landbouwsector uitgezonderd van de afgifte van een energielabel;
- Woningen die minder dan vier maanden per jaar worden gebruikt. Het gaat hier bijvoorbeeld om recreatiewoningen die minder dan vier maanden per jaar worden gebruikt;
- Gebouwen die bij minnelijke overeenkomst als bedoeld in artikel 17 van de Ontheffingswet worden verkregen en die met het oog op de uitvoering van het werk waarmee die verkrijging verband houdt, zullen worden gesloopt. Omdat het hier gaat om gebouwen die gesloopt heeft het vereisen van een energielabel geen toegevoegde waarde.

## **5. Vermelding energieprestatie-indicator in commerciële advertenties**

De herziene EPBD vereist dat de energieprestatie indicator van een gebouw wordt vermeld in advertenties in commerciële media als er voor dat gebouw een energielabel is afgegeven. Deze eis draagt bij aan het verschaffen van informatie over de energieprestatie van het gebouw aan degenen die het eventueel willen kopen of huren. De verkoper of verhuurder zal normaliter met een goede energieprestatie voor de dag willen komen, wat hemzelf zal stimuleren om in verbeteringen te investeren.

## **6. Toezicht en handhaving**

De minister voor Wonen en Rijksdienst is belast met de handhaving van de voorschriften ten aanzien van het energielabel. Op grond van artikel 120b van de Woningwet kan bij overtreding van de voorschriften een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom worden opgelegd. Uitgangspunt bij de handhaving is een effectieve werkwijze, die aansluit bij de bestaande mechanismen in de woningmarkt en voor relatief beperkte uitvoeringskosten zorgt.

In de praktijk zal de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) zorg gaan dragen voor het toezicht en de handhaving namens de minister.

## **7. Gevolgde procedure en inspraak**

Voor de implementatie van de herziene EPBD is de zogenoemde klankbordgroep EPBD ingesteld. Hierin zijn de bouw-, installatie- en advieswereld, de energiebedrijven en belangenorganisaties van huurders en verhuurders vertegenwoordigd. De klankbordgroep wordt geconsulteerd bij het gehele implementatieproces van de herziene EPBD.

Op dit wijzigingsbesluit is vanuit de klankbordgroep EPBD één reactie gekomen op het beschikbaar stellen van een geldig energielabel bij oplevering van een gebouw. Overwogen is om te bepalen dat bij oplevering van een gebouw een energielabel beschikbaar wordt gesteld door de bouwer. In overleg met de inbrengers van deze reactie is ervoor gekozen de plicht voor het beschikbaar stellen van het energielabel bij



oplevering van een gebouw in beginsel neer te leggen bij de verkoper van dat gebouw.

Daarnaast zijn de VNG en IPO geconsulteerd. Er is instemmend gereageerd op dit wijzigingsbesluit.

## **8. Toetsing Administratieve lasten, Uitvoerbaarheid en Handhaafbaarheid**

Administratieve lasten zijn de kosten voor burgers en bedrijven die voortvloeien uit informatieverplichtingen in wet- en regelgeving. Bij dit wetsvoorstel gaat het om de implementatie van een Europese richtlijn. Een belangrijk streven bij de implementatie is om de administratieve lasten als gevolg van de richtlijn zo beperkt mogelijk te houden. De vereenvoudiging brengt een lastenverlichting met zich mee ten opzichte van de tot nu toe bestaande energielabels met een uitgebreide opname op locatie. Het verplicht vermelden van de energieprestatie indicator in een commerciële advertentie vormt weliswaar een administratieve last, maar de last bestaat in de praktijk slechts uit het opnemen van de labelklasse in een advertentie en is derhalve verwaarloosbaar.

Met ingang van 1 juli 2015 moeten publieke gebouwen met een gebruiksoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> het energielabel afficheren. Deze aanscherping van 500 m<sup>2</sup> naar 250 m<sup>2</sup> heeft als gevolg dat meer gebouwen moeten voldoen aan deze plicht dan eerder het geval was. In de praktijk betekent dit dat jaarlijks tussen de 20.000 en 25.000 gebouwen moeten voldoen aan de afficheringsplicht. Uit onderzoek van RVO.nl blijkt dat het om een kleine 10.000 gebouwen extra gaat ten opzichte van de plicht per 1 juli 2014. Deze wijziging zal gepaard gaan met eenmalige administratieve lasten voor bedrijven. Uit voorgaand onderzoek van SIRA Consulting (het SIRA rapport «Gevolgen administratieve en uitvoeringslasten herziene EPBD» van november 2010) blijkt dat de kosten per bedrijf neerkomen op € 47. Naar schatting bedragen de eenmalige lasten met deze aanscherping dan ook € 455.000. Het grootste deel van de lasten komt voort uit de noodzakelijke kennisname van de verschillen tussen de oude en de nieuwe regelgeving bij bedrijven. Een klein deel van de lasten zijn een gevolg van het daadwerkelijk ophangen van het energielabel. De afficheringsplicht veroorzaakt geen structurele administratieve lasten.

## **9. Voorlichting**

De inwerkingtreding van dit besluit zal worden ondersteund door een communicatietraject. Hiertoe zal het Ministerie van Binnenlandse Zaken Koninkrijksrelaties een communicatieplan opstellen, dat specifiek is gericht op de implementatie van de in dit besluit genoemde artikelen uit de herziene EPBD. Het ministerie communiceert hierover naar het algemene publiek en specifieke doelgroepen onder meer via [www.rijks-overheid.nl](http://www.rijks-overheid.nl) en nieuwsbrieven.

## 10. Transponeringstabel

### Richtlijn nr. 2010/31/EU van het Europees Parlement en de Raad van 19 mei 2010 betreffende de energieprestatie van gebouwen (PbEU L153/13)

#### Transponeringstabel

Bepaling in richtlijn 2010/31/EU	Bepaling in implementatieregelgeving of in bestaande regelgeving
Artikel 1 Onderwerp	Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving. Het artikel benoemt onderwerp en voorschriften waarop de richtlijn betrekking heeft.
Artikel 2 Definities	Geïmplementeerd in artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012 (is in werking getreden m.i.v. 1 juli 2013), wijziging Besluit energieprestatie gebouwen die 1 juli 2014 in werking is getreden. In dit besluit ten slotte is de term energielabel opgenomen.
Artikel 3 Vaststelling methode voor berekening energieprestatie gebouwen	Geïmplementeerd met artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012. Nadere voorschriften m.b.t. energielabels voor woningen worden vastgesteld met een wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen waarvan de inwerkingtreding is voorzien m.i.v. 1 januari 2015. Voorschriften voor energielabels voor utiliteitsgebouwen zijn in werking getreden m.i.v. 1 juli 2014 (Stcrt. 2014, 3661)
Artikel 4 Vaststelling minimumeisen voor de energieprestaties	Reeds geïmplementeerd met afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012. De uitzonderingen die mogelijk zijn op basis van het tweede lid zijn in onderhavig besluit opgenomen.
Artikel 5 Berekening kostenoptimale niveaus v/d minimumeisen inzake energieprestatie	Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving. Het eerste lid en vierde lid betreffen activiteiten door de Europese Commissie. Het tweede en derde lid hebben betrekking op het indienen van een verslag door de lidstaten. Het betreffende verslag is door Nederland op 20 maart 2013 ingediend.
Artikel 6 Nieuwe gebouwen	Reeds geïmplementeerd met afdeling 5.1 van het Bouwbesluit 2012
Artikel 7 Ingrijpende renovatie bestaande gebouwen	Geïmplementeerd middels wijziging van artikel 5.6 van het Bouwbesluit 2012 (is in werking getreden m.i.v. 1 juli 2013)
Artikel 8 Technische bouwsystemen Eerste lid systeemeisen	Geïmplementeerd middels nieuwe afdeling 6.13 van het Bouwbesluit 2012 (is in werking getreden m.i.v. 1 juli 2013)
Artikel 8, tweede lid Slimme meetsystemen	Reeds geïmplementeerd met het Besluit op afstand uitleesbare meetinrichtingen (volledige inwerkingtreding was m.i.v. 1 januari 2014)
Artikel 9 Bijna-energieneutrale gebouwen	Vanaf 1 januari 2015 regelmatige aanscherping van de energieprestatiecoëfficiënt en van de isolatiewaarde, tabel 5.1 van het Bouwbesluit 2012

Bepaling in richtlijn 2010/31/EU	Bepaling in implementatieregelgeving of in bestaande regelgeving
Artikel 10 Financiële stimulansen en marktbelemmeringen	Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving. In het kader van het eerste en tweede lid heeft Nederland op 30 april 2014 een lijst van maatregelen aan de Europese Commissie verstuurd. Het derde tot en met vijfde lid hebben betrekking op activiteiten door de Europese Commissie. Uit de rapportage in het kader van het tweede lid en de vigerende regelgeving van het Bouwbesluit 2012 blijkt dat in Nederland bij het verstrekken van prikkels voor de bouw of de ingrijpende renovatie rekening wordt gehouden met de kostenoptimale niveaus van energieprestatie. Het zevende lid betreft een constatering dat bepalingen van de richtlijn geen beletsel vormen om prikkels boven kostenoptimale niveaus te stellen.
Artikel 11 Energieprestatiecertificaten Eerste tot en met vierde, zesde en zevende lid	Wijziging Besluit energieprestatie gebouwen, wijziging Regeling energieprestatie gebouwen. Het onderhavige besluit bevat de basisvoorschriften voor het energielabel (nieuwe term voor energieprestatiecertificaat) en de plicht tot vermelden energieprestatie indicator in advertenties. In een wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen die m.i.v. 1 juli 2014 (Stcrt. 2014, 3661) in werking is getreden, zijn de nadere voorschriften omtrent energielabels voor zogeheten utiliteitsgebouwen opgenomen. Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving.
Artikel 11, vijfde lid	De Rijksoverheid geeft onder meer het goede voorbeeld door invulling te geven aan het Energieakkoord om samen met gemeenten projecten voor het verduurzamen van de energievoorziening te stimuleren.
Artikel 11, achtste lid	Wijziging Besluit energieprestatie gebouwen (inwerkingtreding m.i.v. 1 juli 2014, Stb. 2013, 549)
Artikel 11, negende lid	Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving. Behelst activiteit door de Europese Commissie.
Artikel 12 Afgifte energieprestatiecertificaten	Wijziging Besluit energieprestatie gebouwen, wijziging Regeling energieprestatie gebouwen Het Besluit energieprestatie gebouwen en de Regeling energieprestatie gebouwen bevatten reeds een systeem voor energieprestatiecertificaten. In het onderhavige besluit is opgenomen in welke situaties een geldig energielabel beschikbaar moet worden gesteld.
Artikel 13 Afficheren van energieprestatiecertificaten	Wijziging Besluit energieprestatie gebouwen (De afficheringsplicht conform de richtlijn is m.i.v. 1 juli 2014 in werking getreden, Stb. 2013, 549. In dit besluit is een wijziging van de plicht opgenomen)
Artikel 14 Keuring van verwarmingssystemen	Wordt niet omgezet in regelgeving. Er is gekozen voor de mogelijkheid van informatieverstrekking aan gebruikers.
Artikel 15 Keuring van airconditioningsystemen	Met een wijziging van het Besluit energieprestatie gebouwen (nieuwe artikel 3a.1) zijn de bepalingen aangevuld conform de herziene richtlijn. Nadere voorschriften zijn opgenomen in een wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen. Datum van inwerkingtreding was 1 december 2013.
Artikel 16 Verslagen over keuring van verwarmings- en aircosystemen	Met bovengenoemde wijziging van het Besluit energieprestatie gebouwen zijn eveneens de bepalingen betreffende het keuringsverslag aangevuld conform de richtlijn.

Bepaling in richtlijn 2010/31/EU	Bepaling in implementatieregelgeving of in bestaande regelgeving
Artikel 17 Onafhankelijke deskundigen	Is reeds geïmplementeerd in het Besluit energieprestatie gebouwen t.a.v. keuringen van airconditioningsystemen. Nadere voorschriften zijn opgenomen in de bij artikel 15 genoemde wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen. De wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen die m.i.v. 1 juli 2014 (Stcrt. 2014, 3661) in werking is getreden, bevat voorschriften t.a.v. onafhankelijke deskundigen voor energielabels voor utiliteitsgebouwen. Wijziging van de Regeling energieprestatie gebouwen waarvan inwerkingtreding is voorzien m.i.v. 1 januari 2015 bevat voorschriften t.a.v. onafhankelijke deskundigen in het kader van energielabels voor woningen.
Artikel 18 Onafhankelijk controlesysteem (volgens bijlage II)	Op grond van artikel 93 van de Woningwet kan de minister voor Wonen en Rijksdienst ambtenaren aanwijzen voor het houden van toezicht op de verplichtingen die zijn opgenomen in het Besluit energieprestatie gebouwen
Artikel 19 Evaluatie	Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving. Behelst activiteit door de Europese Commissie.
Artikel 20 Informatie	Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving. Er is in het verleden ook veel aan voorlichting gedaan. Met de inwerkingtreding van het nieuwe systeem van energielabels voor woningen gaat een nieuwe voorlichtingscampagne van start. Begeleiding en scholing voor onder meer deskundigen is opgezet. Het vierde lid behelst een activiteit door de Europese Commissie.
Artikel 21 Raadpleging	Behoeft uit zijn aard geen implementatie nationale regelgeving. Er is voorzien in regulier overleg met marktpartijen en lokale overheden.
Artikel 22 Aanpassing van bijlage I aan de technische vooruitgang	Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving. Behelst activiteit door de Europese Commissie.
Artikel 23 Uitoefening van de bevoegdheidsdelegatie	Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving. Behelst activiteit door de Europese Commissie.
Artikel 24 Intrekking van de delegatie	Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving. Het artikel is gericht tot het Europees Parlement en de Raad.
Artikel 25 Bezwaren tegen gedelegeerde handelingen	Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving. Het artikel is gericht tot het Europees Parlement en de Raad.
Artikel 26 Comitéprocedure	Behoeft uit zijn aard geen implementatie in nationale regelgeving. Het artikel heeft betrekking op de Europese Commissie.
Artikel 27 Sancties	Wijziging van de Woningwet (in voorbereiding)
Artikel 28 Omzetting	Er wordt aan gewerkt om zo spoedig mogelijk een volledige omzetting te realiseren

## II. Artikelsgewijze toelichting

### Onderdeel A

Met de introductie van het systeem van vernieuwde energielabels voor woningen zal het begrip energieprestatiecertificaat niet langer worden gehanteerd in Beg. Deze terminologie moet dan ook worden vervangen in het Beg. Met de inwerkingtreding van het onderhavig besluit zal er voortaan sprake zijn van energielabels.

### *Onderdeel C*

In artikel 2.1 van het Beg is tot nu toe opgenomen dat bij oplevering van een gebouw, bij verhuur of verkoop een energieprestatiecertificaat aanwezig moet zijn dan wel moet worden verstrekt. Ook in dit artikel wordt dat begrip vervangen door het begrip energielabel.

Uit het oogpunt van duidelijkheid wordt nu tevens expliciet opgenomen dat het om een geldig energielabel moet gaan. Zoals in het algemeen deel is toegelicht, vindt een wijziging plaats met betrekking tot degene die verantwoordelijk is voor de aanwezigheid van een energielabel bij oplevering van gebouwen. De hoofdregel zal zijn dat de verkoper een energielabel beschikbaar moet stellen aan de koper bij oplevering. Dat wordt opgenomen in het eerste lid van artikel 2.1. In het tweede lid is één uitzondering op deze regel opgenomen. In het geval dat een eigenaar van het bouwterrein opdracht heeft gegeven voor de bouw van het gebouw en vanaf het begin de zeggenschap heeft over de bouw van dat gebouw, dan is die eigenaar zelf verantwoordelijk voor de aanwezigheid van een energielabel bij de oplevering van dat gebouw. Wat betreft verhuur is expliciet opgenomen dat een afschrift van het energielabel beschikbaar moet worden gesteld aan nieuwe huurders. In de praktijk zal een verhuurder zo'n afschrift overhandigen aan de huurder. Tevens wordt met deze wijziging de term «beschikbaar stellen» geïntroduceerd in plaats van verstrekken. Immers, in principe zal het label digitaal beschikbaar worden gesteld. In het nieuwe zesde lid van artikel 2.1 van het Besluit energieprestatie gebouwen wordt wederom expliciet opgenomen dat de eigenaar van een gebouw waarvan een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> in gebruik is bij een overheidsinstelling en dat veelvuldig door het publiek wordt bezocht, een geldig energielabel voor dat gebouw moet hebben. Met de wijziging van de zogeheten afficheringsplicht in artikel 2.4 van het Besluit energieprestatie gebouwen, die met ingang van 1 juli 2014 (Stb. 2013, 549) in werking is getreden, was een vergelijkbare expliciete bepaling komen te vervallen. Uit de plicht dat een energielabel moet worden geafficheerd in een gebouw met een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> dat in gebruik is door een overheidsinstelling en het gebouw veelvuldig door het publiek wordt bezocht, volgt weliswaar impliciet de plicht tot het hebben van een energielabel. Echter, om te voorkomen dat hierover op enigerlei wijze discussie over kan ontstaan, wordt deze plicht wederom expliciet toegevoegd.

### *Onderdeel D*

Op basis van de herziene EPBD worden de in dit artikel genoemde categorieën gebouwen uitgezonderd van de afgifteplicht van het energielabel.

Redactioneel is aangesloten bij artikel 4, tweede lid, van die richtlijn, bij het Bouwbesluit 2003 en bij begripsbepalingen in andere nationale wetgeving.

Onderdeel a is opgenomen, omdat artikel 2, onderdeel 1, van de herziene EPBD het begrip «gebouw» inperkt tot constructies waarvoor energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen. Dat element ontbreekt in de definitie van het begrip «gebouw» in de Woningwet, en is te specifiek om daaraan toegevoegd te worden.

Met onderdeel b (monumenten) wordt vormgegeven aan de uitzondering die in artikel 4, tweede lid, van de herziene EPBD is opgenomen. Aangesloten is bij de tekst van bijlage II, artikel 5, bij het Besluit omgevingsrecht. Daarmee vallen ook de «voorbeschermde» monumenten (monumenten waarvoor een gemeentelijke of provinciale aanwijzingsprocedure loopt) onder dit onderdeel. In de herziene EPBD is deze uitzondering ingevolge artikel 12, zesde lid, gelezen in samenhang met artikel 4, tweede lid, onderdeel a, beperkt tot monumenten van welke hun «karakter

of aanzicht» niet op onaanvaardbare wijze zou veranderen door de toepassing van bepaalde minimumeisen inzake energieprestatie. Deze beperking is niet overgenomen, omdat dergelijke energetische eisen die het karakter of het aanzicht van monumenten op onaanvaardbare wijze zouden veranderen in de praktijk niet aan monumenten worden gesteld.

Onderdeel c is ontleend aan artikel 4, tweede lid, onderdeel b, van de herziene EPBD.

Onderdeel d bevat de categorie gebouwen die in het Bouwbesluit 2003 (en later het Bouwbesluit 2012) vallen onder de zogenoemde industrie-functie. Hieronder vallen de categorieën gebouwen die in artikel 4, tweede lid, onderdeel c, van de herziene richtlijn zijn aangeduid als industrie-panden, werkplaatsen en niet voor bewoning bestemde gebouwen van landbouwbedrijven.

De onderdelen e, f en g zijn ontleend aan artikel 4, tweede lid, onder-delen c, d respectievelijk e, van die richtlijn. In onderdeel g is daarbij een keuze gemaakt voor gebouwen die gedurende maximaal vier maanden per jaar feitelijk worden bewoond, met maximaal een kwart van het «normale» energieverbruik. Ten slotte zijn in onderdeel h de gebouwen opgenomen, die bij minnelijke overeenkomst als bedoeld in artikel 17 van de Onteigeningswet worden verkregen en die met het oog op de uitvoering van het werk waarmee die verkrijging verband houdt, zullen worden gesloopt. In de gevallen dat dergelijke gebouwen gesloopt worden, is het eisen van een energielabel niet zinvol.

#### *Onderdeel E*

Dit artikel geeft uitvoering aan de opdracht aan de lidstaten in artikel 12, vierde lid, van de herziene EPBD-richtlijn, om te eisen dat de energieprestatie-indicator (ofwel de «labelklasse» A, B enz.) in de advertenties in commerciële media wordt vermeld. Ook deze eis draagt bij aan het verschaffen van informatie over de energieprestatie van het gebouw aan degenen die het eventueel willen kopen of huren. De verkoper of verhuurder zal normaliter met een goede energieprestatie voor de dag willen komen, wat hemzelf zal stimuleren om in verbeteringen te investeren.

#### *Onderdeel F*

Op grond van artikel 2.4 van het Beg geldt al sinds 1 september 2009 een afficheringsplicht voor gebouwen met een totale gebruiksoppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, waarin door een overheidsdienst of overheidsinstelling diensten aan het publiek worden verleend en dat met het oog daarop door een groot aantal personen wordt bezocht.

Met ingang van 1 juli 2014 is deze bepaling gewijzigd. In het geval van een gebouw dat in gebruik is bij een overheidsinstelling met een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> dat veelvuldig door het publiek wordt bezocht, dient de eigenaar permanent (dus niet alleen bij de bouw of bij verkoop of verhuur) over een energielabel te beschikken, en moet dat bovendien op een voor het publiek duidelijk zichtbare plaats in dat gebouw aanbrengen. Voor gebouwen die niet in gebruik zijn bij een overheidsinstelling, maar wel een gebruiksoppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> hebben en veelvuldig door het publiek worden bezocht, geldt de afficheringsplicht alleen indien er als gevolg van een mutatie, dat wil zeggen verkoop of verhuur aan een nieuwe huurder, een energielabel aanwezig dient te zijn.

In artikel 13, eerste lid, van de herziene EPBD moet de drempel van 500 m<sup>2</sup> op 9 juli 2015 worden verlaagd naar 250 m<sup>2</sup>. Deze verlaging is opgenomen in onderhavig wijzigingsbesluit. Inwerkingtreding van deze bepaling is voorzien voor 1 juli 2015.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok