

Reactie Internetconsultatie Publiek toezicht energielabels

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

1 september 2025

Vastgoed Belang onderschrijft het belang van betrouwbare, transparante en universele energielabels voor de vastgoedmarkt. Wij zijn in het beginsel positief over de intentie van de verbetering van de kwaliteit en betrouwbaarheid van het toezicht, maar zoals het nu wordt vormgegeven in de Bkl en Bbl maken wij ons zorgen over de effectiviteit en de proportionaliteit van de voorgestelde procesaanpassingen.

1. Toezicht op Certificerende Instellingen (CI's)

Het plan om de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB) direct toezicht te laten houden op CI's lijkt in de praktijk weinig toegevoegde waarde te hebben. CI's vallen nu al onder toezicht van de Raad voor Accreditatie. Wij ontvangen praktijkverhalen van energieadviseurs dat audits door CI's relatief hoge kosten en tijdslasten met zich meebrengen, zonder dat dit altijd leidt tot betere kwaliteit.

Daarbij wordt vaak gewerkt met ingehuurd externen die sterk foutgericht auditen, waardoor discussies ontstaan over interpretaties van regels. Dit leidt tot onzekerheid, frustratie en herhaalde controles, terwijl de inhoudelijke kwaliteit nauwelijks verbetert. Het risico bestaat dat dit een verdienmodel wordt dat ten koste gaat van efficiëntie en betaalbaarheid.

2. Register voor erkende adviseurs en CI's

Het voorgestelde nieuwe register lijkt dubbelop. Er bestaat al het Centraal Register Techniek en bovendien geldt nu al dat alleen gecertificeerde adviseurs via een erkende certificaathouder energielabels kunnen afmelden. De toegevoegde waarde van een nieuw register lijkt daarom beperkt. De problemen met foutieve labels ontstaan in de praktijk vooral door:

- Menselijke fouten bij de opname en invoer, en;
- Incidentele gevallen van bewuste fraude.

Een extra register draagt hier niet wezenlijk aan bij.

3. Kritieke afwijkingen en energieprestatie

Binnen de BRL 9500 wordt onderscheid gemaakt tussen kritieke afwijkingen en niet-kritieke afwijkingen. Een kritieke afwijking betekent dat de energieprestatie bij controle >8% afwijkt, of dat er minstens 5 fouten zijn gemaakt met elk meer dan 1% effect. Belangrijk hierbij is dat een kritieke afwijking niet altijd betekent dat het uiteindelijke energielabel (A++++ t/m G) onjuist is.

- In het verleden lag de focus op de exacte energieprestatie als getal, maar tegenwoordig zijn het juist de energielabelklassen die tellen in de praktijk: voor huurprijsbepaling, hypotheekrentekorting en marktwaaarde.
- Het zou daarom logischer zijn alleen van een kritieke afwijking te spreken (met verplichte correctie) wanneer het uiteindelijke label onjuist blijkt te zijn. Kleine afwijkingen in de energieprestatie die het label niet veranderen hebben in de regel geen economische of juridische betekenis en leiden dus onnodig tot kosten en administratieve last.

4. Gegevensdeling en rol TloKB

Het verplicht delen van gegevens tussen CI's en de TloKB is op zich logisch, maar ook hier geldt dat de meerwaarde beperkt lijkt zolang dit al in het toezichtproces bij de Raad voor Accreditatie is ingebed.

Verbetervoorstellen

De voorstellen in deze consultatie zijn sterk procesgericht, met extra controles en sancties als kerninstrument. Wij vragen nadrukkelijk aandacht voor verbeteringen in de inhoud en uitvoerbaarheid van het energielabelproces:

- **Verduidelijking en vereenvoudiging van regelgeving:** huidige regels zijn vaak voor meerdere uitleg vatbaar, waardoor er eindeloze discussies ontstaan tussen adviseurs en CI's. Eenduidigheid is cruciaal.
- **Focus op kennisverbetering in plaats van sancties:** audits zouden zich moeten richten op het vergroten van begrip en toepassing van de regels, niet op foutzoeken.
- **Stop het inhuren van externe auditors door CI's:** dit stimuleert een foutgericht verdienmodel. Audits moeten onafhankelijk en inhoudelijk bijdragen aan verbetering.
- **Verbeter de software voor energielabels:** dit beperkt het aantal fouten bij opname en invoer; betere begeleiding en controle in de software waarmee energielabels worden opgesteld kan het aantal menselijke fouten aanzienlijk verminderen.
- **Herijk de rol van kritieke afwijkingen:** pas correcties alleen toe als het energielabel zelf verkeerd is vastgesteld, niet bij irrelevante verschillen in energieprestatiecijfers.

Conclusie

Wij ondersteunen het doel van betrouwbaardere energielabels, maar het voorstel legt te veel nadruk op proces en toezicht, en te weinig op de inhoudelijke kwaliteit en bruikbaarheid van energielabels. Het risico bestaat dat de lasten en kosten voor energieadviseurs [en daarmee indirect ook voor verhuurders] verder toenemen, zonder dat dit leidt tot een wezenlijke kwaliteitsverbetering. Fraude tegengaan, fouten minimaliseren en de werkbaarheid waarborgen voor alle betrokkenen lukt het beste via heroriëntatie op inhoud, praktische bruikbaarheid en proportionaliteit.

Over Vastgoed Belang

Vastgoed Belang streeft naar het verkrijgen van maatschappelijke erkenning van de toegevoegde waarde van particuliere verhuurders in vastgoed ten gunste van maatschappelijk rendement. Daarvoor is een goede en betrouwbare verbinding nodig tussen de sector en de samenleving. Hiervoor gaat Vastgoed Belang proactief in gesprek met belangen- en brancheorganisaties en wet- en regelgevers, op nationaal en internationaal niveau. Namens de particuliere vastgoedsector praten wij mee over maatschappelijke issues en bieden wij een platform voor kennis, informatie-uitwisseling en collectieve belangenbehartiging, gericht op thema's van de toekomst van de sector.

Meer informatie: www.vastgoedbelang.nl | secretariaat@vastgoedbelang.nl | 020 346 31 23

