



Wonen, Wijken en Integratie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Energielabel voor gebouwen



*Het energielabel, wegwijzer naar
lagere kosten en een beter milieu*

Energie label voor gebouwen

Inhoud

1. Wat biedt het energielabel	05
2. Enkele feiten op een rij	07
3. Een energielabel aanvragen	09
4. Kwaliteit	12
5. Investeren loont	13



1. Wat biedt het energielabel

Het energielabel biedt eigenaren van kantoren, winkels, zorginstellingen, scholen, horeca en ander bedrijfsmatig vastgoed belangrijke voordelen. Het is een instrument om de energieprestatie van een gebouw inzichtelijk te maken en een wegwijzer naar lagere energiekosten. In deze brochure leest u er meer over.

Het energielabel in het kort

Het energielabel is sinds 2008 verplicht. Bij verkoop of verhuur van gebouwen moet de eigenaar het overleggen. Vanaf 1 januari 2010 is er een vernieuwd energielabel. Het nieuwe energielabel is op diverse onderdelen geoptimaliseerd.

Het energielabel geeft inzicht in de energetische kwaliteit van een gebouw. Daarbij wordt gekeken naar het gebouwgebonden energiegebruik voor verwarming, warmwatervoorziening, verlichting, ventilatie en koeling.

Ook toont het energielabel welke maatregelen u kunt nemen om uw gebouw energiezuiniger te maken. Belangrijke informatie, want hoe energiezuiniger het gebouw, hoe lager de energierekening kan uitvallen, waarmee direct geld bespaard kan worden dus. Een energiezuinig gebouw is bovendien aantrekkelijker voor kopers en huurders.

Energielabel als duurzaamheidsindicator

Contracten en aanbestedingen bevatten tegenwoordig in toenemende mate duurzaamheidseisen. Omdat het aspect energie een groot aandeel heeft in de duurzaamheid van een gebouw speelt het energielabel daarbij een belangrijke rol. Het bedrijfsleven en de overheid zien het energielabel dan ook als een goede indicator voor de algehele duurzaamheid van het gebouw. Een voorbeeld hiervan uit de praktijk is het feit dat de rijksoverheid vanaf 2010 alleen nog gebouwen met ten minste een energielabel C in gebruik zal nemen. Bij de gebouwen die al in gebruik zijn door de rijksoverheid, wordt een verbetering van ten minste twee energielabelklassen geëist. De overheid is met circa twintig procent van de bestaande kantorenmarkt de grootste eindgebruiker in de Nederlandse vastgoedmarkt.

Deze brochure gaat over het energielabel voor gebouwen. Het energielabel is ook verplicht voor woningen. Informatie hierover vindt u op www.vrom.nl/energielabel

2. Enkele feiten op een rij

Vernieuwd energielabel

Vanaf 1 januari 2010 is er een vernieuwd energielabel. De verbeteringen hebben met name te maken met de lay-out en de herkenbaarheid van het energielabel. Zo toont een schematische tekening op het voorblad van het label in één oogopslag in welke klasse uw pand is ingedeeld.

Daarnaast wordt het jaarlijkse energiegebruik uitgesplitst in gas, elektriciteit en warmte per vierkante meter. Dit energiegebruik wordt bepaald onder gemiddelde omstandigheden en is onafhankelijk van gebruikersgedrag. Op het voorblad wordt daarnaast de CO₂-uitstoot per vierkante meter weergegeven. Het energielabel geeft tot slot advies over welke energiebesparende maatregelen nog mogelijk zijn.

Een belangrijke inhoudelijke aanpassing in de methodiek is de waardering van nieuwe technieken en isolatiematerialen in het energielabel.

Een eenduidigere opname en beoordeling maken het energielabel nog betrouwbaarder. Verplichte examens voor de energielabeladviseur verhogen de kwaliteit van de uitvoering. Er is een centraal klachtenloket in het leven geroepen om mensen met klachten over hun energielabel beter gehoor te bieden. Dankzij al deze verbeteringen is het energielabel nog bruikbaar geworden.

Energielabelklassen

Vastgoed wordt ingedeeld in de energielabelklassen A tot en met G. In de bijlage van het energielabel wordt voor zeer energiezuinige gebouwen ook nog onderscheid gemaakt tussen energielabelklassen A, A+ en A++.

Energielabelklasse G betekent dat er nog veel energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. Energielabelklasse A geeft aan dat er al veel maatregelen getroffen zijn. Op het energielabel staat, naast de afbeelding van de energielabelklasse, de hoofdgebruiksfunctie van het gebouw. In de bijlage van het energielabel staat een opsomming van alle gebruiksfuncties van het gebouw.

Indien sprake is van twee gebouwen van hetzelfde type met dezelfde hoofdgebruiksfuncties kan op basis van de energielabelklasse en het energiegebruik een vergelijking gemaakt worden in energetische kwaliteit.

Geldigheid

Het energielabel is geldig tot tien jaar na de opnamedatum. Daarna moet u het opnieuw aanvragen bij verkoop of verhuur van uw pand.

Wanneer een energielabel?

Het energielabel is vereist voor gebouwen bedoeld voor de gezondheidszorg (klinisch en niet-klinisch), horeca, kantoren, onder-

Energie label gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

D

(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Labelklasse maakt de vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Kantoorfunctie (zie de bijlage voor de samenstelling)

Gebruiksoppervlakte

5027 m²

Opnamedatum

01-01-2010

Energie label geldig tot

01-01-2020

Afmeldnummer

Adviesbedrijf

Advies BV

Inschrijffnummer

Handtekening

Straat (zie bijlage)

Dorpstraat

Nummertoevoeging

2

Postcode

9999 AA

Plaats

Hoofdstad

Volgnummer gebouw

Energie label op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? nee

Adres representatief gebouw of gebouwdeel: _____



Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in de eenheid 'megajoules' per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m²), dit is gebaseerd op elektriciteit (kWh/m²), gas (m³/m²) en warmte (GJ/m²).
- De CO₂-emissie als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m²).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).

920 MJ/m²
(megajoules)

49 kg/m²
(CO₂-emissie)

28 kWh/m² (elektriciteit)
18 m³/m² (gas)
0 GJ/m² (warmte)

Voorbeeld van het voorblad van het energielabel voor gebouwen

wijs, sport, winkels en bedrijfsverzamelgebouwen.

Bij de verhuur van zo'n gebouw verstrekt u een afschrift van het energielabel, bij verkoop het originele label. Dit geldt ook bij de verkoop van een deelnemings- of lidmaatschapsrecht dat recht geeft op het gebruik van een gebouw.

Daarnaast geldt er een aparte verplichting voor gebouwen waarin overheidsdiensten of overheidsinstellingen zijn gehuisvest, die voor het publiek toegankelijk zijn. Publiek-toegankelijke overheidsgebouwen vanaf 1000 m² dienen vanaf 1 januari 2009 een energielabel te hebben. De eigenaar dient er voor te zorgen dat in deze gebouwen het energielabel op een voor het publiek opvallende plaats opgehangen wordt. Dit geldt ook als deze gebouwen minder dan tien jaar oud zijn. Voorbeelden hiervan zijn sporthallen die gebruikt worden door de gemeente.

Wanneer is energielabel niet nodig

Voor gebouwen die minder dan tien jaar oud zijn en die conform het Bouwbesluit onder het EPC-regime vallen is geen energielabel nodig. Voor deze gebouwen volstaat de berekening van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) uit de bouw aanvraag of een gewaarmerkt afschrift hiervan. Deze vervangt het energielabel tot tien jaar na de verstrekking van de bouwvergunning. Ook gebouwen die een grootschalige renovatie ondergaan kunnen conform het Bouwbesluit onder het EPC-regime vallen.

Sommige panden hoeven bij transactie geen energielabel te hebben, zelfs niet als er een overheidsdienst in gevestigd is, zoals hierboven beschreven. Het gaat om monumenten, gebouwen voor religieuze activiteiten, alleenstaande panden met een gebruiksoppervlakte van minder dan vijftig vierkante meter, gebouwen met een industrie functie (ook onverwarmde loodsen), tijdelijke bouwwerken (bouwketen, noodlokalen), en gebouwen met een overige gebruiksfunctie zoals parkeergarages en schuren.

Eén energielabel of meerdere

Veel bedrijfsmatige panden hebben meerdere voor afzonderlijk gebruik ontwikkelde gedeelten. Of volstaan kan worden met één energielabel dat is afgegeven voor het gehele gebouw of er meerdere energielabels opgesteld moeten worden is afhankelijk van een aantal criteria. Belangrijke criteria hierbij zijn ondermeer de eigendomsverhoudingen, of er verschillende adressen en/of kadastrale eenheden zijn etc. Zie voor meer informatie www.energielabelgebouw.nl.

3. Een energielabel aanvragen

Het energielabel wordt verstrekt door een gecertificeerd adviesbedrijf. Een lijst van erkende bedrijven vindt u op www.vrom.nl/energielabel

Opname

U vraagt het energielabel aan bij een gecertificeerd adviseur. Hij bezoekt het gebouw en doet een officiële opname. Bij deze opname en vervolgens bij de berekeningen gebruikt de adviseur een standaard protocol. Hij gaat daarnaast uit van een standaardsituatie met gemiddeld gebruikersgedrag. Bij de vaststelling van het energielabel wordt dus geen rekening gehouden met het werkelijke gebruikersgedrag. Het energielabel zegt iets over de energieprestatie van het gebouw zelf in een standaardsituatie. Daarbij tellen vooral de mate van isolatie en de zuinigheid van de installaties mee. Om die reden kunnen de energiegebruikscijfers op het energielabel (sterk) afwijken van het werkelijke energiegebruik.

Bij de levering van het energielabel kunt u de energielabeladviseur naar de opnamegegevens vragen. U heeft recht op een afschrift van deze gegevens.

Kosten

De adviseur die het energielabel verstrekt, bepaalt de prijs. De kosten zullen sterk afhangen van de gebouwgrootte, de complexiteit van de gebouwfunctie en de beschikbaarheid van tekeningen en installatiegegevens. Daarnaast hebben ontwikkelingen in de markt invloed op de kosten.





4. Kwaliteit

De opname van een gebouw gebeurt volgens een vastgesteld protocol. Alleen medewerkers van gecertificeerde bedrijven mogen energielabels verstrekken. Zij moeten een examen afleggen. De gecertificeerde bedrijven worden streng gecontroleerd. Bij structurele fouten kunnen zij hun certificaat verliezen of wordt dit opgeschort.



5. Investeren loont

In de commerciële vastgoed wereld wordt er steeds meer waarde gehecht aan een duurzaamheid. Door te investeren in energiebesparende maatregelen, komt uw gebouw mogelijk in een betere energielasse terecht, wat een positief effect kan hebben op de verhuurbaarheid of verkoopbaarheid van uw pand. Voor uw eigen pand betekent investeren vaak een waardevermeerdering op termijn. En de kosten zijn vaak in 5 tot 10 jaar terugverdiend (bij stijgende energieprijzen zelfs eerder).

EPA-Maatwerkadvies

Omdat het energielabel uitgaat van gemiddeld gebruikspatroon in een standaard situatie geeft het energielabel geen besparingsadvies maar slechts algemene adviezen. Daarom kiezen vastgoedeigenaren vaak voor een EPA-maatwerkadvies. Dit is een veel gedetailleerder advies dat rekening houdt met de specifieke kenmerken van het gebouw en het gebruikspatroon. Het geeft informatie over de investeringskosten en terugverdientermijn van mogelijke besparingsmaatregelen.

Door een maatwerkadvies te combineren met een energielabel slaat u twee vliegen in een klap: u weet hoe u direct geldt kunt besparen en wat u kunt doen om, uitgedrukt in het energielabel, een aantoonbaar betere milieuprestatie te realiseren voor u of uw gebouw.

Subsidies

Met fiscale regelingen en subsidies stimuleert de overheid eigenaren en gebruikers van vastgoed om te investeren in energiebesparende maatregelen. Kijk voor een actueel overzicht op www.energielabelgebouw.nl.

Meer weten?

Zie www.energielabelgebouw.nl van SenterNovem. Hier vindt u uitgebreide informatie over het energielabel. Bij het Informatiepunt van SenterNovem kunt u terecht met vragen.

Telefoon: (030) 239 35 33
Bereikbaar van 9.00-12.00
en 14.00-16.00 uur
E-mail: epbd@senternovem.nl

Dit is een publicatie van:
Ministerie van VROM,
Rijnstraat 8 | 2515 XP Den Haag
www.vrom.nl

