



Column Leo Pelgröm, Energieadviseur en makelaar/taxateur

Energie label is voor verbetering vatbaar

Enkele weken terug was er een discussie in de dagbladen over het energielabel dat volgens branchevereniging VBO-Makelaars zinloos is. Afgelopen week heb ik een gesprek gehad met de directeur van VBO-Makelaars en hem gevraagd waarom de vereniging zo ageert tegen het energielabel. De reden is dat de voorlichting niet goed is geweest.

Sinds 1 januari is het vereenvoudigd energielabel voor woningen ingevoerd. Het voorlopig energielabel dient voorafgaande aan verkoop definitief te worden gemaakt. Het is een voorlopig label omdat het een 'beste schatting' is o.b.v. bouwjaar en kan dus afwijken van de werkelijke situatie.

De reden om een energielabel verplicht te stellen komt voort uit de afspraken die we Europees hebben gemaakt en vast gelegd zijn in de EPBD (Energy Performance Building Directive) waarin Nederland voorloper was. De EPBD is een Europese richtlijn met als doel de energieprestatie van gebouwen te verbeteren. De energieprestatie is een maat voor het totale (jaarlijkse) energiegebruik van alle energiegebruikende installaties en voorzieningen in een gebouw onder gestandaardiseerde gebruiksomstandigheden zodat elk gebouw met elkaar kan worden vergeleken.

In het verleden moesten we het als makelaars doen met de gebruikgegevens van de verkopers. Maar daarin zit het gebruikersgedrag. De ene verkoper is heel zuinig en verwarmt alleen maar de woonvertrekken en de andere verkoper verwarmt de gehele woning en laat bijvoorbeeld de deuren of ramen regelmatig open staan. Dit verschil in gedrag levert voor een kandidaat-koper geen goed beeld op hoe energiezuinig de woning is. Als koper wil je wel vooraf weten hoe energiezuinig een woning is die je wilt kopen.

Doordat de Tweede Kamer een uitgebreide berekening van het energielabel in 2012 afschoot was minister Blok gedwongen om voor 1 januari 2015 een nieuwe regeling in te voeren omdat anders een miljoenenboete zou worden opgeëist. Het nieuwe energielabel moest echter ook voldoen aan de wensen van de Tweede Kamer; o.a. het moest goedkoop zijn (slechts 'enkele tientjes').

Nederland loopt nog steeds het risico op boetes uit Europa. De labels voor woningen voldoen niet aan Europese regels en zouden van meer gedetailleerde adviezen voorzien moeten zijn. Maar een goedkoop label maken dat ook nog gedetailleerde adviezen bevat, is tegenstrijdig. Voor slechts enkele tientjes kun je geen kwaliteitslabel en advies verwachten. Bij onze buurlanden wordt een energielabel bepaald aan de hand van een uitgebreid onderzoek en kost tussen €200 en €600. En dat moet in Nederland voor slechts enkele tientjes? Het zou echt goed Nederlands koopmanschap wezen, maar iedereen kan toch aanvoelen dat dit niet mogelijk is.

In tegenstelling tot de situatie bij koop is voor het huren van een woning een uitgebreid onderzoek met een Energie-Indexrapport verplicht (kosten €150 tot €250). De koper loopt toch veel meer en grotere financiële risico's dan een huurder? Het mag duidelijk zijn dat het laatste woord hierover nog niet is gesproken

Voor meer informatie kunt u terecht bij het Comfortteam Olst-Wijhe.

Info@comfortteam-Olstwijhe.nl of (0570) 561952