**Position Paper Vereenvoudiging Energielabel**

**Onderwerp:** Reactie VBO Makelaar op brief minister Blok over toezegging en moties bouwregelgeving, energiebesparing en brandveiligheid (d.d. 16 mei 2013) – Vereenvoudiging Energielabel (EPBD)

**Inlichtingen**: Rogier Spoel - Manager Beleid & Communicatie (06-41263747 - rogier.spoel@vbo.nl)

**Toelichting:**

Dit position paper bevat het standpunt van VBO Makelaar inzake het voorstel van minister Blok (BZK) om te komen tot een indicatief energielabel naast het volwaardige energielabel (Energie Prestatie Certificaat).

**Aanleiding:**

In november 2012 vond het wetsvoorstel Kenbaarheid Energieprestatie Gebouwen (EPBD) geen meerderheid in de Tweede Kamer. VVD, CDA, PVV, D66, ChristenUnie en SGP stemden tegen het voorstel. Belangrijkste bezwaarpunten van de Kamer waren de opgelegde verplichting van het energielabel door Europees beleid, sanctionering via een blokkade bij de notaris bij in gebreke stelling en de kosten en ingewikkelde systematiek om tot een energielabel te komen. Aan de hand van een drietal moties van Visser (VVD) en Van Toorenburg (CDA), die zich met name richten op vereenvoudiging van het energielabel, heeft de minister een optie ontwikkeld die aanpassing van het wetsvoorstel mogelijk zouden kunnen maken om daarmee een meerderheid in de Tweede Kamer te creëren.

**Argumenten:**

VBO Makelaar is overtuigd van de meerwaarde van het volwaardige energielabel als instrument om tot energiebesparing in de gebouwde omgeving te komen. Een indicatief label naast het volwaardige energielabel frustreert dit proces en hindert innovatie, besparing en transparantie in de woningmarkt. Daarnaast vinden wij dat onze leden de meest accurate en transparante gegevens moeten verstrekken en daarom adviseren wij onze leden om alleen het volwaardige energielabel te betrekken in het verkoopproces. Hieronder wordt uiteengezet wat de argumenten tegen de uitgewerkte optie van minister Blok zijn, alsmede worden hier enkele verbeterpunten aangedragen.

Vereenvoudiging Proces

De minister kiest in zijn brief om vereenvoudiging van het energielabel te richten op het proces om te komen tot een energielabel. Onduidelijk is of met de vereenvoudiging middels de moties van Visser en Van Toorenburg gevraagd is om vereenvoudiging van het proces of vereenvoudiging van de opname van het energielabel. Doormiddel van het gekozen twee sporen beleid van de minister (indicatief versus volwaardig energielabel) wordt het proces juist ingewikkelder voor de eigenaar en moet deze zelf allerlei gegevens invullen en opnames gaan doen.

De minister geeft aan dat de eigenaar niet moet worden lastig gevallen met ingewikkelde berekeningen. Deze redenering klopt bij een volwaardig energielabel, omdat daar immers een EPA-adviseur wordt ingeschakeld. Bij een indicatief energielabel moet een eigenaar nu meer handelingen zelf doen. De reden waarom de opname voor een volwaardig energielabel ingewikkeld is ligt in het feit dat de Tweede Kamer in het verleden terecht kritisch was over de foutmarges. De markt heeft middels opleidingen, examinering, certificering en zelfs een geschillencommissie voor het energielabel de kwaliteitsnormen sterk opgeschroefd en de foutmarges teruggedrongen. Vervolgens kiest de minister nu een route die ons terug bij af lijkt te brengen met grote foutmarges tot gevolg. Dit opent de weg voor misverstanden, misleiding en eventueel zelfs misbruik van het indicatieve label.

Kostenbesparing

De minister geeft aan dat het indicatieve energielabel een besparing van enkele tientjes oplevert. Onduidelijk is hoe deze ‘enkele tientjes’ zich verhouden tot de kosten voor een volwaardig energielabel tussen de 100 en 200 euro. Wanneer er een controle van de gegevens van het indicatieve label moet plaatsvinden door een makelaar of een andere adviseur zullen hier ook kosten aan verbonden zijn. Als men vervolgens géén of een ondeugdelijk label heeft volgt een boete, hierdoor kunnen de kosten ver boven dat van een volwaardig label stijgen. Overigens zijn er ook EPA-adviseurs (makelaar of energiebesparingsadviseur) die een energielabel gratis in hun dienstverlening betrekken. De kosten voor het volwaardig energielabel worden soms verdeeld tussen koper en verkoper, aangezien de verkoper er voor verantwoordelijk is, maar de koper als nieuwe eigenaar er baat bij heeft.

Europese Richtlijn

De indruk wordt gewekt dat met deze voorgestelde optie van minister Blok ‘het voldoen aan de richtlijn van Brussel’ de norm is geworden, in plaats van gericht in te zetten op een instrument voor energiebesparing in de gebouwde omgeving middels het volwaardig energielabel. Bovendien is de vraag of de optie van minister Blok überhaupt voldoet aan de richtlijn, omdat deze immers voorschrijft dat er een gediplomeerd adviseur een opname moet doen (BRL 9500).

Indicatieve Energielabel

Het indicatieve energielabel wordt beschreven als een nuttiger instrument van het volwaardige energielabel. Echter nergens in de brief volgt waarom dit een nuttiger instrument zou zijn. Een volwaardig energielabel is een exacte bepaling van de energieprestatie terwijl een indicatief energielabel een schatting geeft van de energielabelklasse. Bij het indicatieve energielabel wordt gebruik gemaakt van algemeen bekende woningkenmerken, referentiewoningen en specifieke kenmerken die de eigenaar zelf invult. Deze systematiek lijkt sterk op een modelmatige waardering van de energieprestatie vergelijkbaar met de WOZ, waar per jaar bijna 200.000 bezwaren over worden ingediend en meer dan de helft wordt gehonoreerd. Zonder een fysieke opname van de woning, kan niet worden bepaald of iemand ook gericht heeft geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen. Hiermee ontstaat een beleid dat de “goeden” lijden onder de “kwaden”.

Het voorbeeld van Portugal in de brief van de minister lijkt niet te kloppen. Er is een centrale webportal (beheerd door ADENE, Portugese equivalent van AgentschapNL) waar een eigenaar een dossier kan aanmaken, echter de opname moet nog steeds plaatsvinden door een gediplomeerd adviseur. Ook het voorbeeld van Noorwegen wordt vaak gebruikt, echter Noorwegen hoeft niet te voldoen aan de EPBD.

Handhaving

Er wordt bij handhaving gekozen voor een boetesysteem, dit lijkt in tegenspraak met het voorstel om te komen tot minder administratieve rompslomp. Administratieve boete leidt altijd tot meer administratieve lasten in tegenstelling tot geen boetes en de afgestemde “blokkade” via de notaris. Het feit dat allerlei fiscale maatregelen alleen aan het volwaardige energielabel gekoppeld kunnen worden en niet aan het indicatieve energielabel geeft aan dat er geen rechten aan kunnen worden ontleend en dat de onderbouwing van een dergelijk indicatief energielabel zwak is.

**Verbeterpunten VBO Makelaar**

• Terminologie: de terminologie in dit stuk leidt reeds tot verwarring. Ons voorstel zou zijn dat áls deze optie van minister Blok verder wordt uitgewerkt, dan het indicatieve energielabel te hernoemen in ‘energie-indicatie’. Hiermee blijven verworvenheden voor het volwaardige energielabel overeind en worden misverstanden voorkomen. Het voorkomt ook dat EPA-adviseurs straks worden weggezet als ‘profiteurs’ aangezien zij een ‘duurder energielabel’ verstrekken dan het indicatieve energielabel. De optie van de minister draait deze terminologie nu deels om in een energieprestatiecertificaat, volwaardig label, en energielabel, indicatief label, echter hiermee lift het indicatieve energielabel mee op het succes en de kwaliteit van het volwaardige energielabel .

• Handhaving: de sanctie voor het energielabel wordt nu middels een administratieve boete neergelegd bij de eigenaar. Dit is een zware sanctie en leidt tot een negatief sentiment in de markt voor het energielabel. Het betrekken van de sanctie in het verkoopproces is de meest gepaste route, derhalve stellen wij voor dat de advertentieplicht wordt gehandhaafd en dat de makelaar/makelaarsvereniging hier voor verantwoordelijk wordt gehouden. De boete kan derhalve aan de makelaar worden opgelegd in plaats van aan de eigenaar. Een andere optie zou zijn, om via het Kadaster een alarmering in te stellen, zodat de verkoop wel doorgang vindt, maar dat na inschrijving in het Kadaster de verkopende partij bijvoorbeeld nog 3 maanden respijt krijgt om een energielabel toe te voegen, alvorens over te gaan tot een boete.

• Stimulering: hypotheekverstrekkers zijn momenteel druk bezig om producten te ontwikkelen in de hypothekensfeer die gekoppeld zijn aan het energielabel. Zij zijn zich bewust van de return-on-investment van investering in de energieprestatie van gebouwen. De overheid moet op termijn mogelijkheden ontwikkelen om het energielabel te koppelen aan een verlaging van de OZB of het eigenwoningwaardeforfait. Hiermee ontstaat een fiscale prikkel om te investeren in de energieprestatie van de woning, het voegt meerwaarde aan het label toe en verhoogt het draagvlak.

**Conclusie:**

VBO Makelaar is geen voorstander van de optie zoals de minister heeft beschreven om naast het volwaardige energielabel (energieprestatiecertificaat) een indicatief label in te voeren. Dit kan tot misverstanden en misleiding leiden en leidt zelfs tot een complexer systeem vanwege het twee-sporen beleid van de minister. Daarnaast zal van kostenbesparing amper sprake zijn vanwege de administratieve boete en het feit dat bij verkoop alsnog een controle van het indicatieve label moet plaatsvinden. VBO Makelaar is voorstander van het betrekken van het volwaardige energielabel in het verkoopproces middels een advertentieplicht en eventueel bij in gebreke stelling de makelaar te beboeten in plaats van de eigenaar. De kosten voor het energielabel blijven wel voor rekening van de eigenaar.