

Raad van State  
T.a.v. de heer mr. J.P.H. Donner  
Postbus 20011  
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

**Plaats** : Nootdorp  
**Datum** : 6 juli 2012  
**Betreft** : Wetsvoorstel Kenbaarheid Energieprestatie Gebouwen

Geachte heer Donner,

Woensdag 27 juni vond in de Tweede Kamer het Algemeen Overleg over het Wetsvoorstel Kenbaarheid Energieprestatie Gebouwen plaats. Tijdens dit debat werden er door het CDA en de VVD twee amendementen ingediend die minister Spies uiteindelijk aan de Raad van State heeft voorgelegd ter beoordeling en advies. Middels deze brief zouden wij graag enige zaken willen verduidelijken ten aanzien van de discussie, te meer ook omdat de minister zelf aangeeft dat de makelaar een belangrijke functie heeft in het proces zoals het in het huidige voorstel is omschreven.

Een kamermeerderheid van VVD, CDA, PVV en SGP heeft aangegeven de moties van de Boer en van Bochove te steunen om zodoende het proces te vereenvoudigen, eventuele sanctionering tegen te gaan en bureaucratie te verminderen. Wij vinden dit op zich een nobel streven van de partijen, echter deze gaat in de discussie rond dit wetsvoorstel niet op.

#### **Amendement aangaande sanctionering**

Het amendement 33 124 nr. 12 van de leden de Boer en van Bochove stelt voor de sanctiebepaling zoals opgenomen in het voorstel te schrappen. De minister heeft in het debat terecht aangegeven dat dit in strijd is met de EU richtlijn, aangezien er een sanctionering aan het ontbreken van het energielabel bij verkoop gekoppeld moet zijn. De sanctionering in het huidige voorstel, waarbij de akte de notaris niet kan passeren bij het ontbreken van het energielabel, is de meest effectieve manier van handhaving. Immers, het alternatief zou zijn het inzetten van boetes en opsporingsambtenaren. Niet alleen leidt dit tot meer kosten voor de consument (boete + alsnog kosten aanschaf energielabel), tevens leidt dit tot meer bureaucratie en inzet van opsporingsambtenaren wat ook weer kosten voor de overheid met zich mee brengt. Hier bovenop creëert een dergelijke handhaving een negatief sentiment onder consumenten rond het energielabel.

Zoals de heer Jansen (SP) aangaf in het debat is het huidige sanctioneringsvoorstel een erg simpel en waterdicht systeem. Naast VVD, CDA, PVV en SGP pleiten een aantal belangenbehartigers in dit dossier echter dat het sanctioneringsvoorstel een disproportionele maatregel is. Immers, bij het ontbreken van het energielabel zou de verkoop van de woning geen doorgang vinden en wordt deze maatregel dus als een extra rem op de al geplaagde woningmarkt beschouwd. Wij delen deze mening niet, omdat er in het verkoopproces een aantal momenten zijn waar een dergelijke sanctionering kan worden voorkomen. Als branchevereniging voor makelaars en taxateurs is het onze taak om onze leden continu te informeren over nieuwe ontwikkelingen in de sector, zo ook over de wetgeving omtrent het energielabel. Daarnaast heeft een makelaar een inspanningsverplichting en een informatieplicht voor zijn klant en deze is er dus alles aan gelegen om vroegtijdig een energielabel voor de desbetreffende woning te regelen. Met het inschakelen van een makelaar zal dus het gros van de problematiek van een mogelijke sanctionering worden

ondervangen. Mocht in het uiterste geval bij de notaris toch blijken dat het energielabel ontbreekt, dan zal deze de woning niet onverkoopbaar verklaren, maar een signaal geven richting verkopende partij dat één van de documenten bij de akte ontbreekt. De verkopende partij heeft dan nog genoeg tijd om een energielabel voor de woning te regelen. Dit wordt tijdens het debat ook beaamt door de minister en de heer Grashoff (GroenLinks).

### **Amendement aangaande vereenvoudiging energieprestatiecertificaat**

Tevens werd door de leden de Boer en van Bochove het amendement 33 124 nr. 10 ingediend. Dit amendement regelt dat, totdat een energieprestatiecertificaat is afgegeven door een erkende deskundige, elke eigenaar van een gebouw wordt geacht te beschikken over een energieprestatiecertificaat dat is berekend aan de hand van het bouwjaar van het gebouw en de op dat moment geldende bouwregelgeving. Het zogenaamde basisenergielabel of energielabel-light heeft als kenmerk dat het een modelmatige waardering van de energieprestatie van de desbetreffende woning is. De berekening wordt aldus vastgesteld aan de hand van referentiewoningen. Een dergelijke methodiek is wat ons betreft vergelijkbaar met de modelmatige waardering die wordt toegepast bij het bepalen van de WOZ-waarde van een woning. De afgelopen jaren hebben veel woningeigenaren bezwaar gemaakt tegen de huidige WOZ-systematiek vanwege het niet-transparante karakter van de waardebepaling; een consument kan niet zelf na gaan hoe de WOZ-waarde van hun woning tot stand is gekomen.

Dit voorgestelde amendement is eveneens in strijd met EU regelgeving en zorgt tevens voor ernstige verschraling van het doel van het energielabel. Het doel van het energielabel voor woningen is om consumenten inzicht te geven in de energieprestatie en daarmee samenhangende energielasten van de woning en tevens aan te geven op welke wijze de energieprestatie van de woning verbeterd kan worden. Doormiddel van het basislabel of energielabel-light wordt er juist aan dit doel voorbij gegaan, aangezien een dergelijk label een benadering geeft, met een naar ons idee ruime bandbreedte als deze alleen gestoelt is op bouwjaar en geldende bouwrichtlijnen, en dus geen inzicht geeft in de werkelijke energieprestatie en –lasten. Tevens kan hier dus ook niet een advies ter verbetering van de energieprestatie van de woning aan worden gekoppeld. De enige redenen voor de introductie voor een dergelijk basislabel of energielabel-light is om de Europese richtlijnen op te volgen om zo mogelijke boetes van de Europese Commissie te ontwijken en het werkelijke doel om de consument beter te informeren over de energieprestatie van een woning wordt hiermee ondermijnt.

Alleen doormiddel van het inzetten van een vakadviseur (een zogenaamde EPA-adviseur) op het gebied van de energieprestatie van een woning kan een accurate en kwalitatief getoetste onderbouwing van het energielabel tot stand komen. Deze adviseur keurt de woning zowel van binnen als van buiten en doormiddel van certificering van de systematiek is de consument verzekerd van een kwalitatief goed en volwaardig energielabel. Alleen een volwaardig energielabel, volgens de huidige voorwaarden zoals gesteld in het wetsvoorstel van minister Spies, zorgt voor toegevoegde waarde voor de consument.

### **Rol van de VBO-makelaar**

In tegenstelling tot andere brancheverenigingen ziet VBO Makelaar juist toegevoegde waarde voor het energielabel voor consumenten en zien wij ook de makelaar een positief en belangrijk element in het proces spelen. De makelaar dient zijn klant zo goed en volledig mogelijk te informeren en energielasten zullen ook steeds nadrukkelijker in de toekomst een belangrijke rol spelen bij de afweging van een potentiële koper. Naast dat de makelaar een informatieplicht heeft kan deze ook een belangrijke rol spelen in de verstrekking van het energielabel. Juist om die reden hebben wij besloten om een deel van onze leden gratis op te leiden tot volwaardige EPA-adviseur en zij zijn dus getoetst om gecertificeerde volwaardige energielabels af te geven. Derhalve hebben wij een integraal software systeem

ontwikkeld waarbij bij ieder aangesloten VBO-makelaarskantoor een energielabel kan worden aangevraagd. Immers, de makelaar kan zelf het energielabel verstrekken als deze de opleiding met succes heeft afgerond of kan deze uitbesteden aan een collega VBO-makelaar als hij de opleiding niet heeft gevolgd.

Doormiddel van deze brief hopen wij u de nodige argumenten te geven om het huidige wetsvoorstel Kenbaarheid Energieprestatie Gebouwen als positief te bestempelen en tevens voldoende onderbouwing te geven om een negatief advies aangaande de twee ingediende amendementen te verstrekken. Mocht u naar aanleiding van deze brief meer informatie verlangen of een persoonlijk gesprek aan willen gaan dan houden wij ons van harte aanbevelen.

Met vriendelijke groet,

VBO MAKELAAR



Drs. P.E (Ed) Hamming  
Voorzitter