



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Wonen en Rijksdienst
T.a.v. Gerben Roest
Postbus 20011
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Plaats : Nootdorp
Datum : 5 april 2013
Betreft : Positie VBO Makelaar inzake Vereenvoudiging Energielabel

Beste Gerben,

Dank voor het verzoek van jouw kant om nog een reactie te geven op de ideeën omtrent de vereenvoudiging van het energielabel alvorens de hoofdlijnnotitie richting minister Blok gaat. Het energielabel is inmiddels een behoorlijk politiek en ook eindeloos dossier geworden waarover ik mij blijf verbazen. Uiteraard heb ik ook van mijn collega Rogier Spoel een uitgebreide terugkoppeling mogen ontvangen over de meedenksessie van 22 maart in Amsterdam.

Allereerst vind ik het een goed initiatief dat vanuit het ministerie een dergelijke bijeenkomst met marktpartijen is georganiseerd om input te krijgen en draagvlak te vinden voor de ideeën omtrent het energielabel. Wat mij opviel is het feit dat het gros van de marktpartijen niet veel ziet in het zogenaamde vereenvoudigde proces. Wij krijgen sterk het gevoel dat er een instrument wordt gemaakt dat draagvlak kan vinden in de Tweede Kamer, maar in de praktijk niet zal worden uitgevoerd en ook tot de nodige problemen kan leiden. Gekscherend hebben wij het hier intern al vergeleken met de 'Blok-hypotheek': een product waar niemand om heeft gevraagd en voorsnog niet door de markt wordt aangeboden, maar wel draagvlak heeft in de Tweede Kamer.

Daar zit wat mij betreft ook in dit dossier de crux: de wens is een vereenvoudigd systeem met minder administratieve rompslomp. Wanneer een nieuw voorstel voor het energielabel hier aan zou voldoen kan het rekenen op een meerderheid in de Tweede Kamer. Echter, wij vrezen dat met dit voorstel misschien wel het tegenovergestelde wordt bereikt: een ingewikkelder systeem met twee routes om te komen tot een waardering van de energieprestatie en juist meer administratieve handelingen voor met name de eigenaar van een woning. Er is dus een kans aanwezig dat het voorstel zoals het er op 22 maart lag ook geen meerderheid in de Tweede Kamer kan vinden.

Let op !! Nieuw bankrekeningnummer 50.26.85.476

Eén van de redenen waarom de huidige systematiek om tot een volwaardig energielabel te komen als complex wordt gezien, ligt in het feit dat er in het verleden te grote foutmarges zijn geconstateerd bij de waardering van de energieprestaties van de gebouwen. De sector heeft er daarom juist hard aan gewerkt om de kwaliteit van het energielabel te verbeteren en de foutmarges te verkleinen. Een vereenvoudigd systeem zou ons juist weer terugwerpen in de tijd. Daarnaast wordt met vereenvoudiging het label juist tot doel verheven in plaats van het middel. Het zet eigenaren en bewoners niet actief aan tot verbetering van de energieprestatie van de woning. Het systeem doet ons sterk denken aan de huidige methodiek om te komen tot de WOZ-waarde van een pand: een subjectieve modelmatige waardering van vastgoed waar massaal bezwaar tegenaan wordt getekend en vaak met succes. Dat moeten wij niet willen in dit dossier.



Onze visie ten aanzien van het energielabel is eigenlijk vrij simpel: wij zullen ten alle tijden adviseren om het volwaardige energielabel te verstrekken. Hier zijn kosten aan verbonden die wat ons betreft te overzien zijn in het gehele verkoopproces. Een gekwalificeerd EPA-adviseur is de enige die tot een echte accurate waardering van de energieprestatie van een woning kan komen. Echter, wetgeving inzake het energielabel die 'lean & mean' is geeft onze leden ook handvatten om massaal aan de slag te gaan met het energielabel. Deze wetgeving lag er wat ons betreft maar kon helaas niet rekenen op een meerderheid in de Tweede Kamer.

Een denkwijze die wij zouden willen voorleggen is dat er inderdaad een bewustwordingstool voor eigenaren en bewoners wordt ingericht, waarbij zij zelf aan de hand van een aantal kenmerken een 'energiediploma/indicatie' voor hun woning kunnen aanvragen. Dit instrument moet echter in onze visie dienen als louter een bewustwordingsinstrument. Het kan geen energielabel heten om verwarring te voorkomen en mogelijk misbruik of fraude tegen te gaan. Bovendien zou men geen rechten aan deze waardering mogen ontleen. Hierdoor kunnen ook huurders bewust worden van de energieprestatie van hun huurwoning, en voorkomt dat er een geschil ontstaat tussen huurder en verhuurder over de vastgestelde energieprestatie.

Wij stellen voor om de sanctionering van het energielabel eerder in de keten te brengen en de verplichting bij de makelaar neer te leggen dat bij de in verkoop name van het object een volwaardig energielabel aanwezig dient zijn. Al voordat het pand in de verkoop kan worden genomen, dient de verkopende makelaar er voor te zorgen dat er een energielabel aanwezig is. Wanneer dit wordt vastgelegd in wet- en regelgeving tezamen met een advertentieplicht geeft dit de makelaar de instrumenten om ook actief aan de slag te gaan met het energielabel. Een dergelijk handelswijze wordt in België al naar volle tevredenheid gehanteerd.

Hierdoor kan er dus een eenvoudig model blijven bestaan, echter één waaraan geen rechten kunnen worden ontleend en dat ook geen energielabel kan heten. Tegelijkertijd wordt de sanctioneringsroute bij de notaris uit het voorstel gehaald en een verplichting in wet- en regelgeving neergelegd bij de verkopende makelaar. Bij in verkoop name van een object dient een volwaardig label aanwezig te zijn, ondersteunt door een advertentieplicht. In tegenstelling tot onze branchegenoot vinden wij dat juist de makelaar een actieve rol moet spelen in dit dossier. Het behoort tot de taak van de makelaar om gedegen recherchewerk te verrichten, opdat hij over de correcte en volledige beschikbare informatie over een object beschikt. Het gebruik maken van een vereenvoudigd energielabel leidt naar onze mening tot een ondermijning van de rol van de makelaar, wanneer hij minder accurate en uitgebreide informatie over de energieprestatie van de woning verstrekt middels een vereenvoudigd label, terwijl er betere en vollediger informatie voorhanden is via het volwaardige energielabel.

Let op !! Nieuw bankrekeningnummer 50.26.85.476

Onder onze leden leeft het onderwerp energielabel sterk en zijn er een behoorlijk aantal leden actief aan de slag met labelling. De wat sceptischere leden kunnen worden overtuigd door duidelijke wet- en regelgeving en wij hebben als branchevereniging de verantwoordelijkheid om onze leden goed te informeren en ze de juiste instrumenten te geven om eindelijk massaal aan de slag te gaan met het verstrekken van het energielabel. Toevalligerwijs is er vandaag ook een onderzoek gepubliceerd van Prof. Dirk Brounen van TiasNimbas waarin hij stelt dat een groener label voor een hogere verkoopprijs zorgt en ook sneller verkoopt. Daarnaast stelt hij dat verkopers het energielabel steeds vaker gebruiken in een lastige markt als verkoopinstrument en dat kopers op hun beurt het energielabel steeds meer op waarde kunnen schatten. Dit geeft aan dat de markt rijp is voor een brede inzet van het volwaardige energielabel waar wij graag ons steentje aan bijdragen.

Met vriendelijke groet,

VBO MAKELAAR



Hans van der Ploeg RAE
Directeur

Let op !! Nieuw bankrekeningnummer 50.26.85.476