

Commotie duurt voort

Notaris moet **energielabel** nieuw leven inblazen

Sinds de wettelijke verplichting in 2008 is het hommeles met het energielabel. Het label beoogt energiebesparende maatregelen te bevorderen door de energiestatus van een huis in de verkoopprijs te laten meetellen. De labels worden echter nog nauwelijks toegepast. De notaris moet soelaas bieden, zo meent minister Donner (CDA) van Binnenlandse Zaken. Dat komt hem op kritiek van partijgenoot Van Bochove te staan. 'Het geeft geen pas dat de overheid via de notaris het gebruik van het energielabel probeert af te dwingen.'

TEKST René Didde | BEELD Truus van Gog & Dick Breebaart

Een woning zonder energielabel moet onverkoopbaar worden. Deze krasse maatregel stelde minister Donner (CDA) van Binnenlandse Zaken eind vorig jaar voor. 'Bij een woning zonder energielabel kan geen eigendomsoverdracht plaatsvinden', schreef de minister vlak voor Kerstmis aan de Tweede Kamer. Daartoe wil Donner de Kadasterwet veranderen. Sinds de herschikking van departementen is het dossier van het energielabel van het nu opgeheven ministerie van Wonen, Wijken en Integratie (WWI) verhuisd naar Binnenlandse Zaken.

KRITISCH

Half maart werden de voorstellen van Donner in de Tweede Kamer besproken. Commotie alom. 'Woningen worden onverkoopbaar' en 'Minister grijpt in in eigendomsrecht' fulmineert Vereniging Eigen Huis (VEH). 'De consument moet je stimuleren, niet sanctioneren', zegt de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Opmerkelijk kritisch in de Tweede Kamer is ook Donners eigen partij. 'Je moet aandacht voor energiebesparing niet via dwang of drang regelen', zegt Bas Jan van Bochove, volkshuisvestingsspecialist van het CDA. Dat hij daarmee ingaat tegen zijn eigen minister noemt Van Bochove 'gezond dualisme'.

ENORME OPGAVE

Kritiek op het energielabel is er al vanaf het allereerste begin. In 2008 werd het wettelijk verplicht om elk huis dat te koop of te huur wordt aangeboden te voorzien van een label. Het doel is dat kopers en huurders in één

oogopslag het energieverbruik van de woning kunnen doorgronden. Analoog aan de classificatie van de zuinigheid van koelkasten en auto's kunnen kopers zien of de woning geïsoleerd is, energiezuinige verwarming heeft en andere energiebesparende maatregelen zijn aangebracht. Label A (groen) is het meest zuinig, label G (rood) het meest onzuinig. Het label geeft ook advies over energiebesparende maatregelen. Het label zou in de onderhandelingen over de prijs van een huis een soortgelijke status moeten hebben als pakweg de beschikbaarheid over parkeergelegenheid, een tuin of de ligging in de stad.

De achterliggende gedachte is dat energie-maatregelen in de bebouwde omgeving flink bijdragen aan de Europese ambities om de klimaatverandering een halt toe te roepen. Vooral in de bestaande bouw – met name bij woningen van vóór 1980 – ligt een enorme opgave. De gedachte is dat een energiezuinig huis meer waard is, terwijl de energielasten laag zijn. Juist deze energielasten gaan een steeds groter aandeel in de woonlasten innemen, zo blijkt uit onderzoek. Banken zijn zich daarvan bij de verstrekking van hypotheek het laatste jaar meer bewust aan het worden. Verschillende banken overwegen zelfs om kopers van huizen met lagere energielasten een hogere hypotheek te verstrekken.

GROTE AFWIJINGEN

Het doel van het label is fraai, de werking ervan in de praktijk uiterst pover. Gebrek aan eenduidigheid van de meetmethodiek zorgde voor onduidelijkheid. Een zelfde woning die

werd beoordeeld door twee verschillende deskundigen kreeg een volkomen ander label. Het label werd verbeterd. Adviseurs die de opname voor het label uitvoeren, werden beter geschoold. Vorig jaar toonde een steekproef van VEH dat nog steeds meer dan helft van de afgegeven labels opnamefouten bevat, waardoor ze soms in een andere labelklasse terechtkomen. Ook volkomen identieke huizen krijgen door fouten een verschillend label. Bij een meting van de VROM-Inspectie bleek dat bij acht van de dertig onderzochte woningen de labeling grote afwijkingen vertoonde. Vijf woningen kregen daardoor een energielabel dat niet bij de woning paste. Mede daardoor is vandaag slechts een kwart van de woningvoorraad gelabeld. En dan betreft het vooral huurwoningen van corporaties, die hele woonblokken tegelijk lieten labelen. In de koopmarkt speelt het label nauwelijks een rol. Slechts 4 procent van de koopwoningen is gelabeld. Minister Donner gaat nu vooral de opnamesystematiek die de technici gebruiken bij het toekennen van het energielabel nog eens nader bekijken.

ACTIEVE ROL

Toch wil Donner al meer. Hij denkt het toepassen van de energielabels te bevorderen door de Kadasterwet te wijzigen. Bij de verkoop van een woning zonder energielabel vindt dan geen inschrijving plaats, waardoor de woning niet kan worden overgedragen. 'In de praktijk zal de volgende werkwijze worden gehanteerd',

‘De notaris is er niet voor om het draagvlak voor het energielabel te bevorderen’



schrijft Donner. ‘Makelaars worden actief gestimuleerd om verkopers van woningen al bij het begin van het verkoopproces op de verplichting van het hebben van een energielabel te wijzen en van het overhandigen ervan aan de koper.’ Ook voor notarissen voorziet Donner een actieve rol. ‘Notarissen zullen in de transportakte de melding opnemen dat een energielabel aanwezig is en dat dit is overhandigd aan de koper.’

PAPIEREN TIJGER

Bij de brancheorganisatie van projectontwikkelaars Neprom is programmabegeleider Energie en Duurzaamheid Claudia Bouwens blij dat de toepassing van het energielabel wordt gehandhaafd. ‘Ook is het goed dat er een label voor nieuwbouwwoningen komt. Een groen label maakt reclame voor het huis en maakt kopers bewust. Ook aankopende makelaars zouden er veel meer mee kunnen werken’, aldus Bouwens. VEH vindt Donners plannen te ver gaan. ‘Wij staan zonder meer achter de doelstelling om energie te besparen, maar dit energielabel is nog steeds een papieren tijger waarvan de kwaliteit bovendien onder de maat is’, zegt woordvoerder Hans André de la Porte. ‘De notaris de eigendomsoverdracht laten weigeren is een buitensporige maatregel die mensen niet tot energiemaatregelen zal bewegen.’ Dat vindt CDA-Kamerlid Van Bochove ook. ‘De notaris is er niet voor om het draagvlak voor het energielabel te bevorderen. De notaris vormt het sluitstuk van een onroerendgoed-

transactie, niet het begin. Het geeft geen pas dat de overheid via de notaris het gebruik van het energielabel probeert af te dwingen. Het druist naar mijn mening zelfs in tegen de beginselen van het eigendomsrecht.’

REDDENDE ENGEL

Volgens VEH is het eenvoudiger om elk huis een gratis basislabel toe te kennen dat op grond van enkele simpele gegevens is vast te stellen, bijvoorbeeld op de website www.energieverkenner.nl. ‘Het bouwjaar van het huis is daarbij doorslaggevend’, vindt De la Porte. ‘Een huis uit 1940 krijgt standaard het meest energieonzuinige label G. Als een verkoper meent dat zijn huis door verbetering een beter label verdient, laat hij een keuring doen. Dat werkt veel beter dan boetes of sancties.’ VEH denkt op deze manier aan de verplichtingen van de Europese richtlijn te voldoen. Daarin staat dat in 2013 bij alle woningtransacties een energielabel moet worden overlegd. Is de verkopende partij daartoe niet in staat, dan moeten sancties volgen, aldus Brussel. Ook CDA-Kamerlid Van Bochove ziet wel wat in een dergelijke minimumtabel. In het debat in de Tweede Kamer liet minister Donner echter weten dat deze variant onvoldoende zal zijn om aan de Brusselse mores te voldoen. De Europese richtlijn verordonneert dat er berekeningen aan een label ten grondslag liggen. Louter een bouwjaar is volgens Donner daarom onvoldoende. Het ministerie van Binnenlandse Zaken heeft zich het hoofd

gebroken hoe dan wel aan verplichtingen te voldoen. De bestuurlijke boete bij ontbreken van een label is een optie, maar die viel af omdat deze route een omvangrijk ambtenarenapparaat voor handhaving vergt. Dat is de reden waarom Donner de notaris als reddende engel uit de hoed toverde. De notaris kan vooraf bij het Kadaster zien of er een energielabel voor een woning of gebouw is afgegeven. Donner vertrouwt daarbij op de professionaliteit van de notaris. Is er geen label, dan moet de notaris de verkopende partij daar in een zo vroeg mogelijk stadium op wijzen. De notaris moet een waarschuwing laten uitgaan bij het voorlopig koopcontract.

WERKBAAR

Bij de KNB wijst hoofd notarieel juridisch bureau Renée Albers erop dat de notaris op dit moment geen dienst kan weigeren bij het ontbreken van een energielabel, ook al is dit label wettelijk verplicht. ‘Als de partijen bij de koopovereenkomst hebben afgesproken af te zien van het label ter waarde van 250 euro, alles verder in kunnen en kruiken is en de verhuurwagens gereed staan, dan is weigering van het passeren van de transportakte een buitenproportionele maatregel die geen rechter zal volgen’, aldus Albers. Dat is anders als volgens haar de Kadasterwet wordt veranderd en de bewaarder de inschrijving van de transportakte in het Kadaster moet weigeren als de notaris niet onder de akte heeft verklaard dat er een label is ingeschreven in een speciaal register voor de energieprestatiecertificaten. Albers: ‘Via Kadaster-on-line kan de notaris checken of een label is geregistreerd. Dat is werkbaar, want de notaris moet daar toch ook al de juistheid van andere kadastrale gegevens controleren. We gaan als KNB verder overleggen met het ministerie over de meest praktische werkwijze.’ Minister Donner heeft aangekondigd over een jaar met een nadere toelichting te komen. Op 1 januari 2013 moet het energielabel voldoen aan de Europese criteria. ■