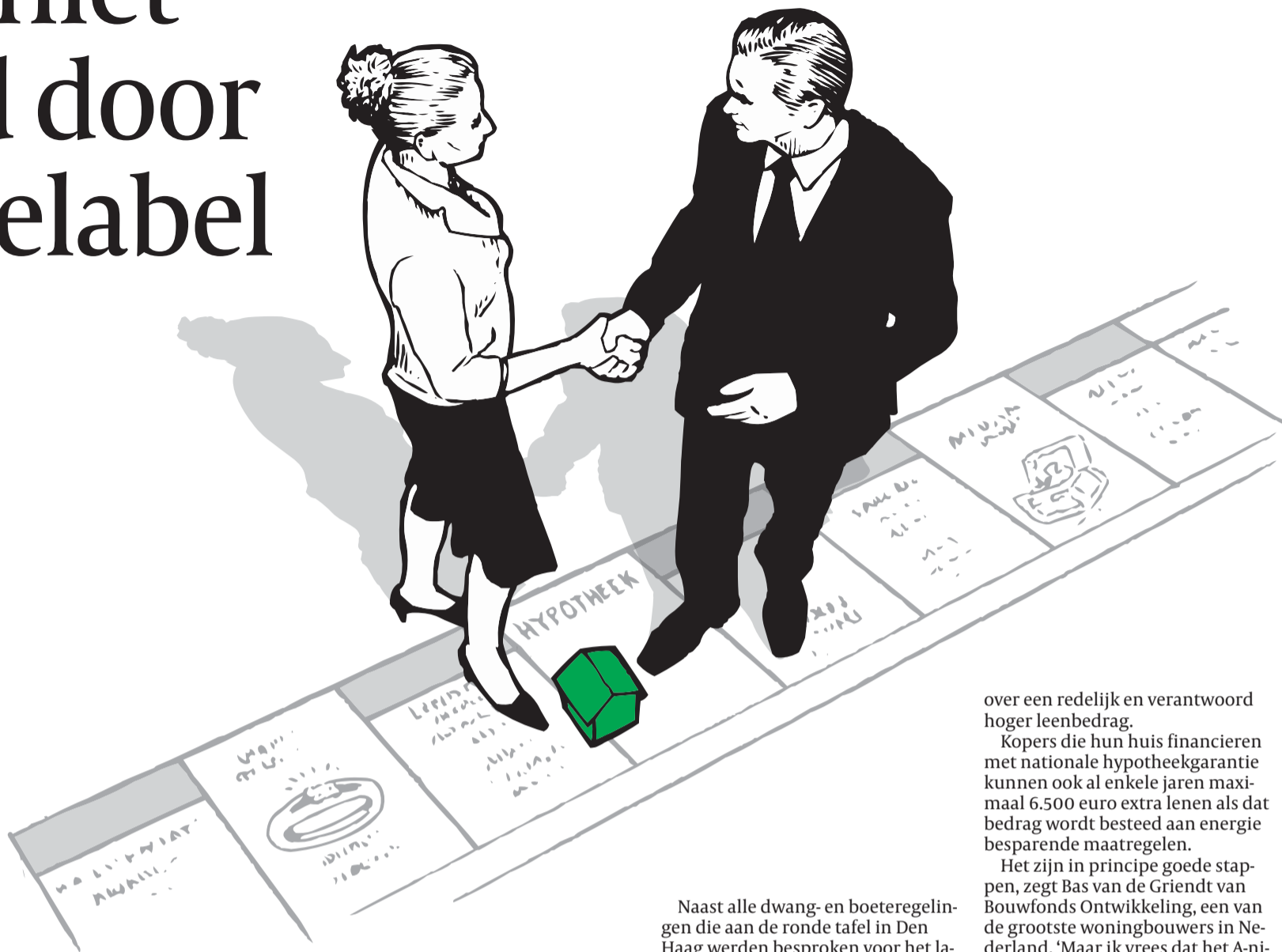


Koper niet verleid door energielabel



Illustratie Han Hoogerbrugge

over een redelijk en verantwoord hoger leenbedrag.

Kopers die hun huis financieren met nationale hypotheekgarantie kunnen ook al enkele jaren maximaal 6.500 euro extra lenen als dat bedrag wordt besteed aan energie besparende maatregelen.

Het zijn in principe goede stappen, zegt Bas van de Griendt van Bouwfonds Ontwikkeling, een van de grootste woningbouwers in Nederland. 'Maar ik vrees dat het A-niveau nu de norm wordt voor banken, terwijl wij daar dus al aanzienlijk boven zitten.' Daarom rekent Van de Griendt nu voor dat er, 'met de zelfde rekenmethode van Nibud', bij een A++-label gemiddeld 20 duizend euro extra geleend zou kunnen worden, ten opzichte van de standaard C-woning. 'Dat is bij een gemiddelde woning bijna 10 procent van de koopsom.'

Marcel Warnaar zet echter vraagtekens bij die berekening. 'Wij komen bij een sprong van label C naar A++ op een extra leencapaciteit van nog net geen 10 duizend euro.' Het verschil zit er volgens Warnaar grotendeels in dat Bouwfonds uitgaat van gestaag stijgende energieprijzen voor de komende jaren. 'Het Nibud rekent met een constante prijs voor de stookkosten.'

Het is dus niet uigesloten dat het energielabel, via de 'groene hypotheek', toch in staat is de harten en hoofden van de Nederlandse huiseigenaars te winnen. Maar of het meer wordt dan een verplicht papiertje bij de verkoop van de woning, heeft voor vooral te maken met een onbekende variabele: de prijs van olie.

Naast alle dwang- en boeteregelingen die aan de ronde tafel in Den Haag werden besproken voor het laten opmaken van een label, werd er ook stilgestaan bij één belangrijke stimulerende maatregel: 'groene hypotheek'. Waarom wordt er bij het vaststellen van het hypotheekbedrag niet beter gekeken naar de maandelijkse energiekosten?, was de vraag. Wie een lagere energierekening heeft, kan toch meer hypotheeklasten dragen? Dan kan hij toch een hogere hypotheek krijgen?

Marcel Warnaar van het Nibud, instituut voor budgetvoorlichting, had er aan gerekend: 'Wie zijn woning verbouwt van een label C tot een label A kan ongeveer 2.500 tot 3 duizend euro meer verdienen.' Teurstelling in de zaal. Zo'n bedrag valt in het niet vergeleken met de benodigde investeringen.

Toch zit er wel beweging in de groene hypotheek. Zo is in de gedragscode die banken en de Autoriteit Financiële Markten in maart van dit jaar overeen kwamen, afgesproken dat huizen met een A-label meer hypotheek kunnen krijgen. Hoeveel meer, moet in samenspraak met Nibud worden bepaald. De Nederlandse Vereniging van Banken zegt dat ze nog druk in overleg zijn met Nibud

voor hem nog maar weinig toe wat de stookkosten zijn.

Voor de Kamerleden was het misschien nog wel zorgelijker om te horen dat de enkele koper die wel een huis met label aanschafte, maar weinig consequenties hecht aan het bij geleverde rapport. Met het uitgebreide advies over mogelijke maatregelen die getroffen kunnen worden om de stookkosten omlaag te krijgen, wordt niet veel gedaan. Mensen willen hun geld op dat moment liever uitgeven aan een nieuwe keuken dan aan de isolatie van het dak, zo wijst de praktijk volgens Hukker uit.

Lauwe animo

De gebrekkige interesse voor het energielabel is vooral vervelend voor bouwers en projectontwikkelaars. Zij worden al jaren door strenge bouwregels gedwongen zeer energiezuinig te bouwen. Hun huizen worden al ruim boven A-label afgeleverd: A+, A++. Voor 2020 is het doel zelfs alleen nog maar A+++ woningen te bouwen, huizen die met een paar zonnepanelen op het dak energieneutraal zijn. Maar kopers willen de investeringen die het energiezuinig bouwen met zich meebrengen niet graag compenseren. 'Het wordt zo moeilijker om nieuwbouwprojecten van de grond te krijgen', zei de voorzitter van de projectontwikkelaarsvereniging Neprom.

Ook voor de overheid is de lauwe animo een domper. Immers: huishoudens nemen 25 procent van het totale energieverbruik voor hun rekening. Er kan relatief gemakkelijk op bespaard worden en dat is dus een goedkope manier om de CO₂-uitstoot in Nederland terug te dringen.

Als een koper eenmaal is gevallen voor een woning, dan doen de stookkosten er nog weinig toe

als huizen minder energie verspillen worden. Niet onbelangrijk: voor de meeste aanwezige mannen betekent het label ook meer werk, en dus inkomsten.

Alleen de huiseigenaars willen dus niet. Zelfs nu kopers het op de woningmarkt voor het zeggen hebben, worden er nog steeds maar mondjesmaat woningen verkocht met een rapport over de energiezuinigheid van het huis. Als een potentiële koper eenmaal is gevallen voor een betaalbare woning, dan doet het er

Makelaars en energieadviseurs zijn blij met het energielabel voor woningen. Nu de huiseigenaars nog.

Door Tjerk Gaulthérie van Weezel

Het wil nog niet echt vloten met het energielabel voor woningen. Dat bleek afgelopen april weer eens toen de Tweede Kamer een hoorzitting over het onderwerp belegde.

Het is op zich goed bedacht, een overzichtelijk rapport met daarop een cijfer en kleur voor de energiezuinigheid van een huis: G en rood aan het energie slurpende einde, groen en A aan het andere uiterste. Er blijkt echter één probleem dat kernachtig werd verwoord door makelaar Ger Hukker: 'Nederlanders zijn zuinig, die willen het voordeel zien.' Het opstellen van een label kost vaak een paar honderd euro, verkopers hebben weinig trek in zo'n investering.

Goed voor de portemonnee

Verantwoordelijk minister Donner wil nu dat het label per 1 januari 2013 een verplicht document wordt bij iedere verkochte woning of verhuurd huis.

Daarom toog een delegatie van experts - vijftien mannen - vorige maand dus naar Den Haag voor een 'ronde tafelgesprek' met Kamerleden. Bouwers, makelaars, woningcorporaties en energieadviseurs zien het label allemaal erg zitten, zo bleek. Het is goed voor het milieu en de portemonnee van huiseigenaren

FOUTMARGE ENERGIELABEL ONDUIDELIJK

Naast het imago van de energielabel, is ook de betrouwbaarheid ervan nog altijd een probleem. Vorig jaar bleek uit onderzoek van het ministerie van VROM dat aan 5 op de 30 huizen een te hoog label was toegekend. Minister Donner zei onlangs in een overleg met de Tweede Kamer dat die foutmarge inmiddels snel terug loopt omdat de bedrijven die fouten maken hun licentie voor het uitdelen van het label kunnen verliezen. Maar hoe goed het nu gaat kon hij nog niet zeggen. Ook de vraag welke foutmarge hij acceptabel vindt, bleef voorlopig onbeantwoord. Ergens tussen de 90 en 100 procent, was de enige schatting die hij zich

veroorloofde.

Volgens energiedeskundige Teus van Eck is het probleem van het label vooral dat het wordt berekend op basis van fysieke kenmerken van een woning, de werkelijk energiestaat wordt niet gemeten. 'Er wordt niet gekeken wat het kost om een woning te verwarmen, maar naar hoe dik de isolatie is, of er dubbele glazen zijn. Maar de energierekeningen van de afgelopen jaren spelen bijvoorbeeld geen rol. Er wordt ook helemaal niet gekeken naar het elektriciteitsgebruik. Ik raad toekomstige huiseigenaren aan om ook naar die zaken te kijken.'