

Datum

21 mei 2013

vereniging van
woningcorporaties**Kenmerk**

BBPZ/MCal/RvGe/13-120

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Commissie Wonen en Rijksdienst
T.a.v. de griffier, dhr. drs. M.J. van der Leeden
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

Onderwerp

Energie labels

KvK 40478218

Geachte Kamerleden,

Tijdens het Algemeen Overleg op 23 mei aanstaande bespreekt u het voorstel van minister Blok voor een 'vereenvoudigd energielabel'. Graag willen wij uw aandacht vragen voor het volgende.

De afgelopen jaren hebben Aedes en de Woonbond zich met andere marktpartijen ingezet voor een betrouwbaar systeem van energielabeling van woningen. Naar onze mening is dit een basisvoorwaarde voor bewustwording van bewoners en urgent energiebesparingsbeleid. Het huidige systeem van energielabels werkt sinds 2008 goed in de huursector. Momenteel is ongeveer 95% van de corporatiewoningen gelabeld. Het label is onderdeel van het Woningwaarderingstelsel, waardoor de energieprestatie van huurwoningen medebepalend is voor de huurprijs. Hiermee is het energielabel een belangrijk en onmisbaar instrument geworden om tot energiebesparingsinvesteringen te komen zoals afgesproken in het Convenant Energiebesparing Huursector dat wij met de minister hebben gesloten. Daarnaast speelt het label een belangrijke rol in de communicatie met huurders over de energieprestatie van hun woning en dus in de bewustwording over hun energiegebruik en besparingsmogelijkheden.

Wij begrijpen de wens van de Kamer om het systeem voor energielabels eenvoudiger te maken met zo min mogelijk administratieve 'rompslomp' en kosten voor woningeigenaren rond de verkoop van hun woning. Het voorstel van minister Blok leidt ons inziens echter niet tot een eenvoudiger en beter systeem, maar is onvoldoende betrouwbaar en zorgt voor onduidelijkheid, onnodige kosten en mogelijke conflicten tussen koper en verkoper. Wij zijn bezorgd dat een niet-werkend systeem in de koopsector ook negatieve invloed heeft op het vertrouwen in het energielabel in de huursector.

Als er gekozen zou moeten worden voor een ander systeem van energielabeling, dan is er een eenvoudiger, goedkoper en overzichtelijker manier: indicatieve labels op basis van bouwjaarklassen. Wij gaan daar verderop in deze brief verder op in.

Het voorstel van de minister voldoet ons inziens niet aan de eisen waaraan een goed en betrouwbaar systeem van energielabeling zou moeten voldoen:

1. Woningkwaliteit kan niet op afstand worden beoordeeld

In het voorstel voor een vereenvoudigd energielabel kan een bewoner zelf woningkenmerken aanpassen die worden gecontroleerd door een adviseur op afstand. De minister stelt dat dit goed mogelijk is omdat de woningvoorraad erg gelijkvormig is. Dit geldt echter in het bijzonder voor de (sociale) huurvoorraad, die vrijwel altijd project- en seriematig is gebouwd en ook meestal op deze manier is verbeterd. Voor de particuliere voorraad geldt dat de individualiteit in aanpak van de woning en daarmee de diversiteit erg groot is. Dat betreft veelal maatregelen *in* de woning (cv-ketel, warmwatervoorziening, wel/niet verwarmen van ruimten, na-isolatie in spouw of van de vloer) die door een adviseur op afstand of door de telefoon niet kunnen worden beoordeeld. Wat de bewoner dus zegt, zal 'waar' zijn. De bewoner heeft daarmee de mogelijkheid om de werkelijkheid beter voor te spiegelen dan deze is en heeft daar bij verkoop belang bij. Een beter label maakt de woning meer waard, zo blijkt uit onderzoek van de Universiteit van Tilburg. Overigens zijn zelfs bij de energielabels in de sociale woningvoorraad voorzorgsmaatregelen getroffen om te waarborgen dat te snel energielabels van op het eerste oog gelijksoortige woningen voor waar zijn aangenomen.

2. Hoe werkt het voorstel door in verkooponderhandelingen? – koper vertrouwt het label niet, vaak onjuiste labels

De minister streeft er naar de energieprestatie (lees: energielabel) onderdeel te maken van de onderhandelingen. Uit het vorige punt mag blijken dat daar conflicten kunnen ontstaan als achteraf de koper inzicht krijgt in de grondslagen van het energielabel. De vraag is dan: wie is aansprakelijk? De verkoper van de woning of de adviseur die het label heeft afgemeld? Het is niet duidelijk of de minister een controlesysteem voor dit doe-het-zelf energielabel nastreeft. De praktijk zal laten zien dat dan zeker bij inspectie ter plekke zal blijken dat veel labels niet kloppen. Dit zal nadelig uitwerken voor het imago van het energielabel. Dit is eerder al een bron geweest van grote zorg in de Kamer en is ook het argument van Brussel achter de eis voor een onafhankelijk controlesysteem. De minister wil ook voor het uitgebreide energieprestatiecertificaat de kwaliteitsborging aan de markt laten. De kwaliteitsborging is, zoals de minister terecht schrijft, een eis van Brussel en heeft zijn noodzaak in de praktijk al bewezen in de afgelopen jaren.

3. Communicatie – onduidelijkheid twee systemen, wijziging betekenis energielabel

In het voorstel ontstaan twee begrippen: het nieuwe energielabel en het energieprestatiecertificaat. Het nieuwe energielabel *is* nieuw omdat het zelden zal overeenkomen met reeds afgegeven energielabels in de huur- en koopsector. Hoewel beperkt zijn er toch al labels afgegeven in de koopsector en bijna 2 miljoen in de huursector. Deze labels zijn gecommuniceerd met eigenaren, kopers en huurders.

Voor de huurders is ook de huurprijs hierop afgestemd. De minister wil nu voor deze huurprijs een andere referentie gebruiken, namelijk de energieprestatie (een getal). Dit betekent dat alle eerdere communicatie over het energielabel tussen huurder en verhuurder opnieuw zal moeten en het vertrouwen dat er tussen partijen is ten aanzien van het huidige energielabel en de relatie met de maximale huurprijs zal verslechteren. De huurder zal in het voorliggende voorstel de 'goede' indicatie (maar die is dus anders dan de huidige vermelding van het energielabel) en een nieuw begrip, namelijk de energieprestatie krijgen. Het energielabel wordt nu gebruikt in beleidsplannen en lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en woningcorporaties.

Doelstellingen ten aanzien van energiebesparing zijn geformuleerd en worden gemonitord in termen van energielabels. Renovatie- en nieuwbouwconcepten worden aan de hand van energielabels voor bewoners goed vergelijkbaar.

Met andere woorden om de koopmarkt te ontzien, wordt de huurmarkt opgezaald met een groot communicatieprobleem. Alle inzet tot heden wordt tenietgedaan en er zullen veel discussies ontstaan tot bij de huurcommissie over deze energieprestatie. Tegen de achtergrond van het Convenant Energiebesparing Huursector vinden Aedes en Woonbond dat niet acceptabel. Maar ook de koper met een uitgebreid energieprestatiecertificaat met indicatie en energieprestatie moet begrijpen wat deze nu precies weergeven. De koper zal met het door de minister voorgestelde systeem in verwarring gebracht worden.

4. Is het voorstel van de minister wel goedkoper ?

De minister verwacht dat de kosten voor het nieuwe energielabel een paar tientjes (citaat uit de brief) zal bedragen. Hiermee zijn de meerkosten van het uitgebreidere energieprestatiecertificaat (in wezen het huidige energielabel) beperkt tot 50-100 euro. De minister gaat er vanuit dat de meeste woningeigenaren alsnog een uitgebreider certificaat zullen laten maken in verband met de **meerwaarde** bij de verkoop. Hiermee is het effectief voordeel voor de woningeigenaren vrijwel nihil geworden.

Samenvattend is het nu voorliggende voorstel volgens Aedes en de Woonbond geen verbetering. De woningeigenaar is ten opzichte van de huidige situatie slechts enkele tientjes voordeliger uit. Bovendien wordt de betrouwbaarheid van het energielabel bij de verkoop veel kleiner en kan een bron van lastige en kostbare conflicten zijn. Daar komt bij dat alle tot nu opgebouwde bekendheid met het energielabel en de waarde van de afgegeven energielabels op de schop gaat. Hierdoor wordt de verwarring vergroot en het draagvlak voor het energielabel kleiner.

In afwachting op de verdere besluitvorming staan alle verdere verbeteringen van het energielabel, van het ontwikkelen van aanbod op basis van het energielabel 'on hold'. Daar is de consument niet mee gediend en daar is de markt niet mee gediend. Het ontwikkelen van een nieuw systeem zal die onzekere periode nog verlengen. Wij maken ons grote zorgen over de huidige impasse.

Wij dringen er daarom bij uw Kamer op aan om niet in te stemmen met het voorstel van de minister en in plaats daarvan ons alternatieve voorstel dat wij hierna uiteenzetten in overweging te nemen.

Alternatief

Als het gaat om de impact van het energielabel bij koop te verkleinen, zien wij maar één oplossing. De moties van de leden Visser en Van Toerenburg laten ruimte voor dit alternatief:

- Elke woning krijgt van de overheid een basislabel op basis van bouwjaar;
- Met een basislabel wordt voldaan aan de verplichting een label te overhandigen bij verkoop of verhuur van de woning;
- Wil de woningeigenaar een nauwkeurige inschatting van de energieprestatie, bijvoorbeeld omdat er energiezuinige maatregelen zijn genomen, kan er een energielabel door een deskundige worden gemaakt volgens de huidige methode;
- Behoud van labelklassen (letter en kleur) voor alle afgegeven energielabels in de huur- en koopsector.

21 mei 2013

Dit systeem jaagt de eigenaar niet op kosten, het systeem van energielabels in de koop- en de huursector sluit goed op elkaar aan, het systeem is duidelijk en betrouwbaar en geeft bewoners inzicht in de energiekwaliteit van de woning. Het stimuleert bovendien eigenaren van oudere woningen serieus te kijken naar de energetische kwaliteit van hun woning, omdat deze woningen relatief ongunstiger bouwjaarlabels zullen krijgen.

In de huursector bestaat dit systeem al. Het energielabel speelt een rol in de bepaling van de maximale huurprijs. Als de woning geen label heeft, wordt deze ingeschaald in de zogeheten 'bouwjaarklasse'. Wil de verhuurder waardering van reeds genomen maatregelen, laat deze alsnog een energielabel maken. Bewoners die verhuizen van een huur- naar een koopwoning krijgen dus - zoals in het voorstel van de minister - niet ineens met een ander systeem te maken, wat zou zorgen voor verwarring.

Onder verwijzing naar hun brief d.d. 21 mei 2013 aan uw Kamer over het 'Energietabel Gebouwen' ondersteunen Bouwend Nederland, Neprom en NVB – tezamen met Aedes de marktpartijen van het Lenteakkoord – bovenstaand alternatief voorstel van Aedes en de Woonbond.

Het overleg dat de minister met de Eurocommissaris gaat voeren zou gericht moeten zijn op dit alternatief.

Uiteraard zijn wij bereid ons voorstel nader toe te lichten.

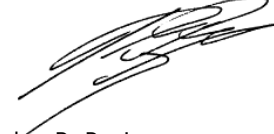
Met vriendelijke groet,
namens Aedes vereniging van woningcorporaties en de Nederlandse Woonbond,

Aedes vereniging van woningcorporaties



ir. M.A.E. Calon
voorzitter

Nederlandse Woonbond



drs. R. Paping
algemeen directeur

In afschrift aan:

De minister van Binnenlandse Zaken, de heer drs. S.A. Blok