

Gekrakeel rond energielabel

Marcel van Rijnbach

Brancheorganisaties uit de bouw zitten met smart te wachten op één energielabel voor de nieuwbouw en bestaande woningen. Voorlopig is het een gebed zonder eind. Gehakketak over de labelmethodiek en tot twee keer toe uitstel van de invoering voeden alleen maar de onbetrouwbaarheid omtrent het energielabel.

Het besluit van de Tweede Kamer om het energielabel in haar huidige vorm af te schieten en de reactie van minister Blok daarop om particuliere bewoners zelf een label te laten opstellen, heeft kwaad bloed gezet bij de brancheorganisaties NVB, Aedes, Neprom en Bouwend Nederland, tevens de partners die het Lente-akkoord sloten met de rijksoverheid. De Tweede Kamer meent dat de bewoner met het door professionals opgestelde label op kosten wordt gejaagd. Door een doe-het-zelflabel in te voeren hoopt Blok die angel uit de discussie te halen. Maar het tegenovergebeurde juist: de lenteakkoordpartners reageerden furieus en het gekrakeel is weer volop losgebarsten.

Economische schade

Niemand weet op dit moment hoe het doe-het-zelflabel eruit gaat zien en wanneer deze in de markt wordt geïntroduceerd. "Dat leidt onherroepelijk tot economische schade voor de bouw", zegt directeur Jan Fokkema van de Neprom. "Het energielabel is een uitstekend middel om de energieprestaties te communiceren en de nieuwbouwwoning daarmee te onderscheiden. Wat dat betreft voert de nieuwbouw nu een oneerlijke concurrentiestrijd met bestaande woningen die wel gelabeld zijn. De nieuwbouwmarkt dreigt daarmee verder weg te zakken."

Voor de marktpartijen die belang hebben bij nieuwbouw zitten met smart op het energielabel te wachten. "We zitten in een heel beroerde tijd en alles wat bijdraagt aan economisch herstel moeten de nieuwbouwbedrijven aangrijpen", stelt adjunct-directeur Leendert Meijers van NVB vast. "Qua labeling sukkelde de nieuwbouw achter de

bestaande woningen aan. "De nieuwbouwsector prijst zichzelf uit de markt. Een nieuwbouwwoning is energiezuiniger dan een bestaande woning, maar kan dit zonder energielabel niet laten zien. Alleen het noemen van energiemaatregelen en de epc-waarde zet onvoldoende zoden aan de dijk." Paul Schumacher van Bouwend Nederland vult aan: "Je moet een heel ingewikkeld verhaal houden om de energieprestatie aan te tonen. Daar zit een koper niet op te wachten."

Impuls

Als het aan de voornoemde brancheorganisaties ligt, wordt zo snel mogelijk een indicatief label ingevoerd. In een dergelijk model komen de energieprestaties uit de basisadministratie van een woning. Als de koper of particuliere bewoner van een bestaande woning energiezuinige maatregelen neemt of heeft genomen, kan hij een door experts opgesteld label laten maken. De Tweede Kamer vindt echter dat de woonconsument daarmee op kosten wordt gejaagd en blokkeerde daarmee de invoering van het energielabel voor de nieuwbouw. "Een beschamende opstelling", fulmineert Fokkema. "De oorspronkelijke afspraken tussen de overheid en de bouw worden geschonden. Daarmee wordt de bouw in de kou gezet. De nieuwbouwsector heeft zich de afgelopen jaren keihard ingezet om zich voor te bereiden op de invoering van het label dat nu al tot twee keer toe is uitgesteld. De bouw heeft proefgedraaid met het opnameprotocol, heeft foto's gemaakt van isolatiemaatregelen, noem maar op. Die inspanningen kun je niet zomaar de nek omdraaien! Projectontwikkelaars kunnen hun product veel minder goed positioneren dan bestaande woningen."

Het argument van de Tweede Kamer dat de bewoner of koper van een woning op kosten wordt gejaagd met het 'professionele' energielabel gaat er

De Tweede Kamer stelt zich beschamend op

bij de brancheorganisaties niet in. Wat stelt circa 150 euro voor op het totale investeringsbedrag, zo vraagt specialist René van Genugten duurzaamheid en energiebesparing van koepelorganisatie van woningcorporaties Aedes zich af. En: "De kosten van het maken van een label weegt ruimschoots op tegen de waardevermeerdering van een gelabelde woning. Hoe hoog die waardeverhoging is? Moeilijk te zeggen, dat verschilt per woning."

Voor de bouw zou het energielabel volgens de Lente-akkoordpartners een zegen zijn. Paul Schumacher directeur Economische & Verenigingszaken Bouwend Nederland: "Met de invoering van een goed energielabel krijgt de werkgelegenheid in de bouw en aanverwante sectoren een forse impuls. In hoeverre kunnen we nu nog niet zeggen, omdat we nog midden in de onderhandelingen van het SER Energieakkoord zitten. Bovendien zal de omzet stijgen doordat meer woningen geïsoleerd gaan worden en de aanbieders van energiezuinige woningconcepten gaan profiteren."

Professioneel label verhoogt de waarde

Over de vereenvoudiging van het huidige energielabel zijn de Lente-akkoord-partners het gloeiend eens, maar de inhoudelijke koers van Blok vinden ze onverteerbaar. De bewoner zelf een label laten opstellen, het is alsof de slager zijn eigen vlees keurt. In *Cobouw* bestempelden de marktpartijen het als een perverse prikkel om de ener-



Jan Fokkema.

gieprestaties florisseranter uit de bus laten komen dan werkelijk het geval is. Bovendien, zo vindt de bouwsector, is de woonconsument niet kundig genoeg om R_c- of U-waarden in te vullen en willen ze het ook niet. "Ze zijn onvoldoende onderlegd in het beoordelen van een cv-ketel of andersoortige installatie op haar energieprestatie. En denk jij dat de bewoner aan de buitenkant van een wand kan zien in hoeverre deze is geïsoleerd. Ga er maar aan staan!", zegt Van Genugten van Aedes.

Volgens de NVB, Neprom, Aedes en Bouwend Nederland is het (voorzichtig ingeschatte) indicatieve label veel betrouwbaarder, logischer en prikkelender voor de bewoners om energiezuinige maatregelen te nemen, zo redeneren de brancheorganisaties. "Als de bewoner het indicatieve label prima vindt, ok, maar dan ligt het risico op een lagere verkoopprijs bij hem", stelt Van Genugten. Wie energiezuinige maatregelen neemt, kan dan



Negentien energieneutrale woningen in de sociale woningbouw is een primeur voor Nederland. Foto: Heemwonen

alsnog een 'professioneel' label laten opstellen door experts. Men is ervan overtuigd dat vele bewoners dit label gaan aanvragen, als de markt met kengetallen kan aantonen in hoeverre de verkoopwaarde van een woning stijgt door een energielabel te overleggen en de energiekosten zullen dalen. Bij de nieuwbouw hoeft een particulier zich niet druk te maken over de kosten van het energielabel: de koper krijgt het label van de verkoper overhandigd. "Een opnametoets voor de nieuwbouw geeft exact aan welk energielabel er wordt geleverd en dat ziet de bewoner terug in zijn portemonnee. De woningmarkt wordt daarmee heel transparant en tastbaar", zegt Jan Fokkema.



Bij renovatie van woningen in de Hoef steeg het label van D naar B.

Foto: Woonwaard