



Energieprestatiecertificaat *in beeld,* *óók voor VvE'en*

Als Vereniging van Eigenaren krijgt u in de nabije toekomst te maken met het energieprestatiecertificaat. Dit moet bij bouw, verkoop en verhuur van gebouwen aanwezig zijn. Zo'n certificaat geeft aan hoe energiezuinig het pand is en welke maatregelen mogelijk zijn om energie te besparen. Het is een van de meest in het oog springende onderdelen van de EPBD, de nieuwe Europese richtlijn voor de energieprestatie van gebouwen.

In 2002 heeft het Europees Parlement de EPBD (Energy Performance of Buildings Directive) aangenomen. Deze energieprestatierichtlijn is gericht op het terugdringen van het energiegebruik van gebouwen, met het oog op de Kyoto-doelen en om de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verkleinen. Nederland heeft al diverse onderdelen van de richtlijn ingevoerd. Zo gelden er al specifieke energieprestatie-eisen bij nieuwbouw en renovatie. Twee onderdelen van de richtlijn moeten in Nederland nog ingevoerd worden: het energieprestatiecertificaat en de periodieke keuring van verwarmings- en airconditioninginstallaties.

Energieprestatiecertificaat verplicht bij een transactie

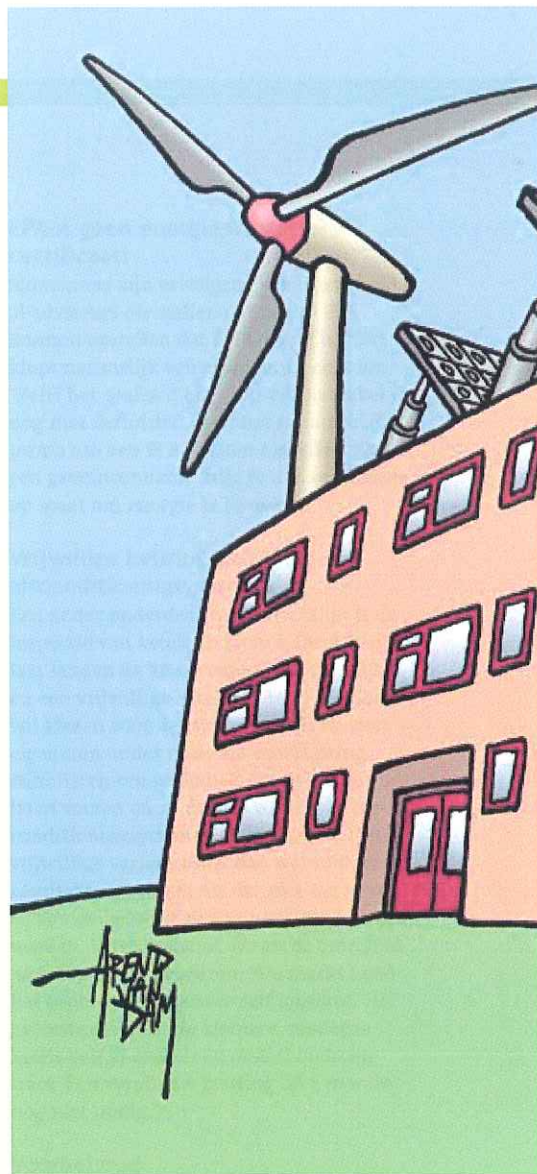
De EPBD bepaalt dat de eigenaar bij een transactie moet beschikken over een energieprestatiecertificaat. Bij bouw, verkoop en verhuur moet het certificaat beschikbaar zijn. "Wie bijvoorbeeld zijn huis gaat verkopen, moet straks een energieprestatiecertificaat kunnen tonen," vertelt Frans van Ekerschot van het ministerie van VROM. "Om een energieprestatiecertificaat te krijgen moet een adviseur worden ingeschakeld die werkzaam is bij een gecerti-

ficeerd bedrijf," vertelt hij. "Deze adviseur beoordeelt het pand op een aantal criteria. Vervolgens vindt inschaling plaats en komt er een 'energiescore' uit die weergeeft hoe energiezuinig het pand is. Die score wordt weergegeven in een getal en in een label. Het certificaat zal verder aangeven welke kosteneffectieve maatregelen je kunt nemen om de energiezuinigheid te vergroten."

VvE'en profiteren mogelijk van efficiënte afgifte certificaten

Het ministerie van VROM onderzoekt momenteel de mogelijkheden om de afgifte van certificaten zo efficiënt mogelijk te laten verlopen voor woningen die onderling veel gelijkenis vertonen. Dit om de administratieve lasten zoveel mogelijk te beperken. Frans van Ekerschot verwacht dat daarom in Nederland de mogelijkheid wordt gecreëerd om het certificaat voor één representatieve eengezinswoning of appartement af te geven. Dat geldt dan voor alle vergelijkbare panden in het woongebouw of de rij. Voor VvE'en kan dit interessant zijn. Van Ekerschot: "Zekerheid daarover verwacht ik uiterlijk op 1 januari 2007. Dan is bekend hoe Nederland de richtlijn gaat invoeren."

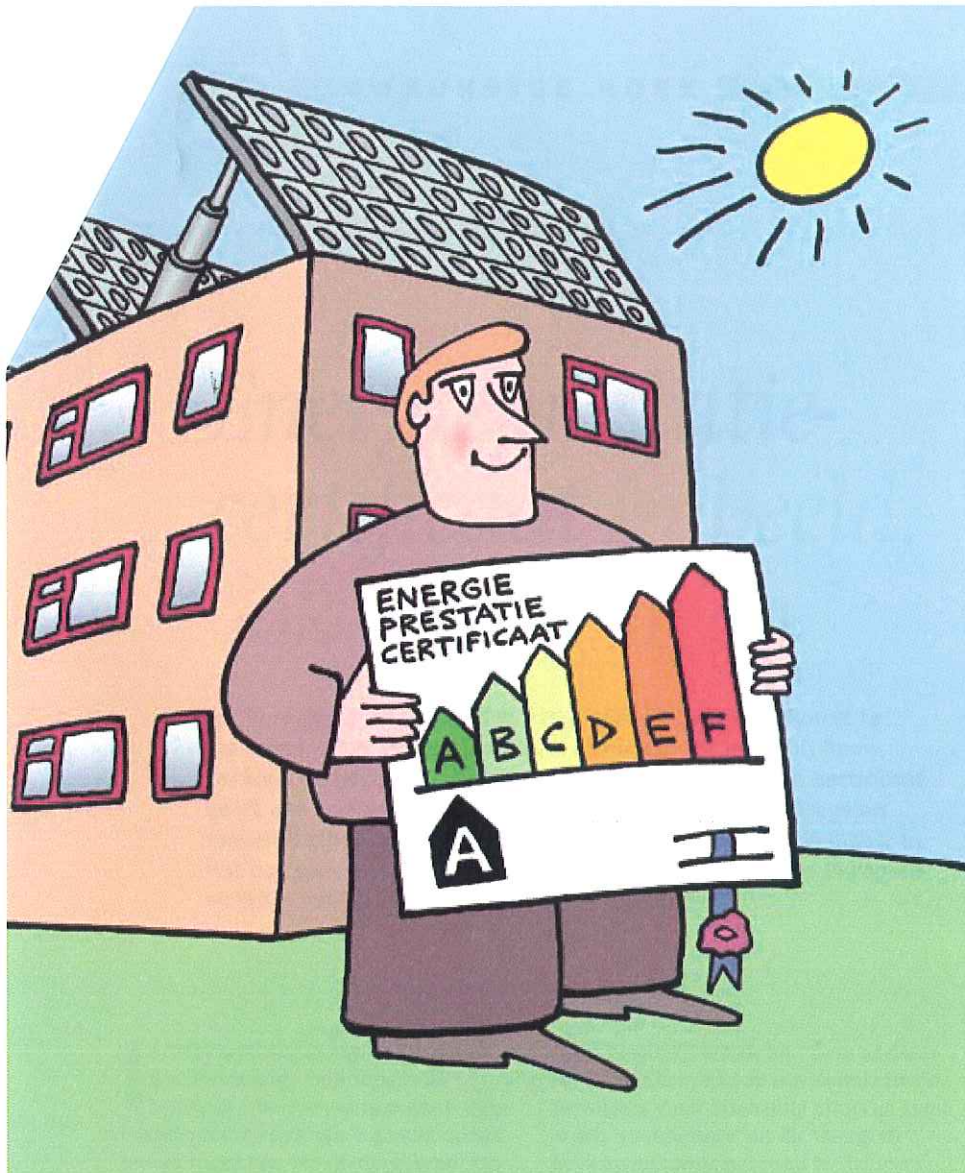
Wie z'n appartement gaat verkopen moet straks een energieprestatiecertificaat kunnen tonen



Gevolgen voor koop- en huurprijzen

Een belangrijk voordeel van het certificaat is volgens Van Ekerschot dat in één oogopslag helder is hoe energiezuinig bijvoorbeeld een huis of appartement is. "Voor zuinige panden is dat een voordeel. Als je de keuze hebt tussen twee gelijkwaardige woningen en het ene huis verbruikt beduidend minder energie dan het andere, dan zou dat wel eens de doorslag kunnen geven." Van Ekerschot verwacht dan ook dat het energiegebruik in de toekomst een belangrijkere rol zal spelen bij de totstandkoming van de koop- of huurprijs, zeker bij stijgende energieprijzen. Hij vertelt verder dat Nederland momenteel onderzoekt hoe de invoering gecombineerd kan worden met andere maatregelen om de energiezuinigheid verder te vergroten. "We willen het energieprestatiecertificaat bijvoorbeeld koppelen aan het woningwaarderingstelsel voor huurwoningen. Woningen die weinig energie gebruiken, krijgen dan meer punten zodat een hogere huur kan gelden. Dat is een stimulans voor verhuurders om energiebesparende maatregelen te nemen."

Tot nu toe ontbrak deze prikkel.



In één oogopslag kunnen zien hoe energiezuinig je appartement is

Kosten

Het Nederlandse kabinet wil de richtlijn invoeren met minimale extra administratieve lasten. Daarom zal bijvoorbeeld de gebouwopname door de adviseur een beperkt aantal gegevens kennen plus diverse standaardwaarden. De kosten van het energieprestatiecertificaat zullen hierdoor beperkt blijven. Hoeveel het certificaat uiteindelijk zal kosten, kan Van Ekerschot nog niet zeggen. "Voor een 'gemiddelde' woning zal het certificaat minder dan € 100,- kunnen kosten. Voor de utiliteitsbouw is het plaatje natuurlijk anders. Vervolgcertificaten zullen naar verwachting ook goedkoper zijn dan de eerste keer dat het certificaat wordt afgegeven," denkt hij hardop. "Als er eenmaal een keuring is geweest, is het immers vaak slechts een kwestie van het aanpassen van een aantal parameters." Voor dat geld krijgen eigenaren naast een 'inschaling' van het verbruik in een label ook advies hoe energie te besparen. Door maatregelen te treffen is het ook mogelijk om bij een vol-

gende opname een 'beter' label te krijgen. Dat maakt het aantrekkelijker voor aspirant-kopers of -huurders.

EPA's

Sommige VvE'en hebben al eens te maken gehad met het Energieprestatieadvies (EPA). Op het eerste gezicht lijkt dit veel weg te hebben van het nog in te voeren energieprestatiecertificaat. Hoe verhouden deze twee zich tot elkaar? Van Ekerschot: "Er zijn overeenkomsten en verschillen. Het energieprestatiecertificaat en het EPA geven inzicht in de energiezuinigheid van een gebouw aan de hand van een gebouwopname. Voor het energieprestatiecertificaat zal die overigens minder uitgebreid zijn dan voor het EPA. Beide geven het gebouw een 'energiescore'. Het EPA geeft deze alleen in een cijfer weer, in het energieprestatiecertificaat zal de score ook in een label verwerkt worden. Beide bevatten adviezen om de energieprestatie van het gebouw te verbeteren. Bij het EPA gaat het dan echt om maatwerkadvies."

EPA is geen energieprestatiecertificaat!

Momenteel zijn er volgens Van Ekerschot al adviseurs die stellen dat ze een EPA kunnen opstellen dat EPBD-proof is. "Dat klopt natuurlijk van geen kant," zegt hij. "Zelfs het grafisch ontwerp van het label is nog niet definitief. Maar het is natuurlijk prima om een EPA te laten opstellen. Naast een gebouwopname krijg je dan een advies op maat om energie te besparen."

Vrijwillige keuring cv-ketels en airconditioningsystemen

Een ander onderdeel van de richtlijn is de inspectie van ketels en airco's. De richtlijn laat landen de keuze tussen een verplichte en een vrijwillige ketelkeuring. Nederland wil kiezen voor de laatste variant en gaat eigenaren onder meer via voorlichting stimuleren om periodiek keuringen uit te laten voeren en zo nodig cv-ketels en airconditioningsystemen te vervangen. Deze vrijwillige variant moet dan wel voldoende resultaat opleveren. Als dat niet het geval is, zou de keuring alsnog verplicht kunnen worden. Van Ekerschot verwacht overigens niet dat dit zal gebeuren. "De markt heeft het probleem tot dusver zelf opgelost. Het grootste deel van de kleinere, moderne ketels valt al onder een onderhoudscontract. Een verplichte keuring lijkt vooralsnog niet nodig."

Voorbehoud

De Nederlandse plannen staan onder het voorbehoud van goedkeuring door de Europese Commissie. In september heeft Nederland de Regeling energieprestatie gebouwen ter notificatie naar Brussel gestuurd. De Europese Commissie zal naar verwachting in december haar oordeel geven over de door Nederland voorgestelde manier van invoering. Bij tijdige afhandeling in Brussel zal de richtlijn op 1 januari 2007 opgenomen kunnen worden in Nederlandse wetgeving. "Het voornemen is om de richtlijn op 1 januari 2007 vast te leggen in de Nederlandse wetten en regels," zegt van Ekerschot over de planning. Hij benadrukt dat het dan nog niet verplicht is om een energieprestatiecertificaat te overleggen bij bouw, verkoop en verhuur. "Er moeten namelijk eerst voldoende gecertificeerde adviseurs zijn die de energieprestatiecertificaten mogen opstellen. Dan pas gaat de verplichting in."