



# Maak energiemaatschappijen verantwoordelijk voor energiebesparing

Rotterdamse notaris Aniel Autar:  
'Belonen werkt beter dan straffen'



Mr Aniel Autar,  
Kooijman Lambert Notarissen, Rotterdam

**E**nergiemaatschappijen hebben een zorgplicht tegenover hun klanten', betoogt notaris Autar. 'Energiemaatschappijen zeggen dat ze zich sterk maken voor energiebesparing. Laat ze dat waarmaken. Maak dus een regel dat de energiemaatschappij alleen gas en stroom mag leveren als er met betrekking tot de woning van de klant sprake is van een geldig Energie Prestatie Advies (EPA). Is dat advies er niet dan moet de energiemaatschappij er maar een maken. Verplicht de energiemaatschappij ook dit advies te laten registreren bij het Kadaster. Dan weet iedereen vooraf welk label een huis heeft en welke besparingsmogelijkheden in de woning wenselijk zijn.'

Maak energiemaatschappijen verantwoordelijk voor energiebesparing in woningen. Dat is de kern van een idee dat de Rotterdamse notaris mr. Aniel Autar van Kooijman Lambert Notarissen heeft ontwikkeld. VvE Belang is het daar bij monde van algemeen directeur Fred Schuurs van harte mee eens.

## Verschillende beoordelingen

De notaris vindt dat de energiemaatschappij de kosten van het uitbrengen van het EPA-advies uitgesmeerd in tien jaar aan de klant in rekening mag brengen via de energienota. 'Er is maar een handvol grote energiemaatschappijen', zegt Autar. 'Daardoor kunnen ze beter dan de huidige aanbieders van besparingsadviezen een norm stellen voor het toekennen van het label. Daarmee komt een einde aan de praktijk dat als je bij twee zogeheten EPA-adviseurs voor hetzelfde huis een energielabel bestelt, je twee van elkaar verschillende beoordelingen krijgt. Van de één krijg je bijvoorbeeld label A en van de ander label C. Minister Van der Laan is met een vernieuwd label gekomen. Hij claimt dat zoiets nu niet meer kan. Maar met een klein aantal heel grote bedrijven is het gemakkelijker het daadwerkelijk zo te krijgen.'

## Welke koper wil geen lagere energierekening plus een lagere overdrachtsbelasting?

### Lage rente

De overheid heeft subsidie beschikbaar voor particuliere woningeigenaren die willen investeren in isolatie en andere vormen van energiebesparing. 'Deze

subsidiepot kan de overheid gebruiken om aan woningeigenaren tegen lage rente geld uit te lenen of leningen voor energiebesparing bij de bank te garanderen', stelt Autar voor. 'Leningen met lage rente maken het ook voor mensen met een kleine portemonnee mogelijk om energiebesparende maatregelen te treffen. Vervolgens kan de overheid met die leningen inkomenspolitiek bedrijven.'

De overheid zou volgens Autar bijvoorbeeld gebieden kunnen aanwijzen waarin gebouwen een bepaald label moeten hebben. 'Voldoet een gebouw daaraan, dan kan de eigenaar een lagere onroerende zaakbelasting (OZB) krijgen', zegt de notaris. 'Wie de norm niet haalt, betaalt extra OZB. Die heeft kennelijk voldoende geld voor onnodig energiegebruik en kan dus ook meer OZB betalen. Vervolgens zouden kopers in een bepaald gebied korting op de overdrachtsbelasting kunnen krijgen als ze een woning met A- of B-label aanschaffen.'

### Dubbel profiteren

Mensen krijgen volgens Autar zo een extra reden hun huis energiezuinig te maken. 'Je profiteert dubbel', zegt hij. 'Je hebt lagere stookkosten zo lang je in het huis woont. En als je weg wilt, is de kans groter dat je het huis snel kunt verkopen. Welke koper wil geen lagere energierekening plus een lagere overdrachtsbelasting? En als de overheid mijn plan snel invoert, heeft dat in deze economisch magere

jaren ook nog een gunstig effect op de werkgelegenheid. Veel ZZP'ers kunnen dan weer aan de slag.'

Autar is er tegen dat het energiebedrijf de investering in energiebesparing financiert. 'Dat maakt consumenten afhankelijk van die leverancier', legt hij uit. 'De energiemaatschappij zal alleen willen investeren als je langere tijd klant blijft. Ik vind dat je als klant de mogelijkheid moet houden van energiemaatschappij te veranderen.'

### Sneu

'Het lijkt wel of Nederlanders totaal niet zijn geïnteresseerd in energiebesparing,' vertelt notaris Autar. 'Mensen worden om heel andere redenen verliefd op een huis. Bijvoorbeeld vanwege de ligging of de ruimte. Dat vinden huizenkopers veel belangrijker dan de stookkosten. Het huidige systeem versterkt dit. Kopers vinden het sneu als hun verkoper eerst nog kosten moet maken voor een energielabel terwijl ze al hebben besloten dat huis toch wel te kopen. Ik denk dat dit anders wordt wanneer alle woningen een energielabel hebben. Woningen die in dezelfde buurt te koop staan, concurreren dan op meer punten dan alleen de vraagprijs. Uit landelijk onderzoek blijkt dat nu nog geen vijf procent van de woningen wordt verkocht met een energielabel. In mijn eigen praktijk is dat minder dan één procent. Bijna niemand heeft dus een energielabel.'

### Bedroevend

Het energielabel is alleen maar een middel om te bereiken dat Nederland minder

van het broeikasgas CO2 gaat uitstoten. Daartoe heeft Nederland zich in internationale verdragen verplicht. In april zal het kabinet het rapport Schoon en Zuinig uitbrengen. In deze zogenoemde voortgangsrapportage komt te staan wat er intussen is bereikt. Algemeen directeur Schuurs van VvE Belang voorspelt dat dit 'bedroevend weinig' zal zijn.

## 'Ik wil belonen voor een goed label, want met belonen bereik je meer.'

Er doen daarom nu al verschillende voorstellen de ronde om daar verandering in te brengen. Bijna allemaal voorstellen om de woningeigenaar die geen label heeft en niet isoleert te bestraffen. PvdA-kamerlid Diederik Samson heeft bijvoorbeeld een verbod voorgesteld op de verkoop van woningen met een slecht F- of G-label. Het ministerie van Economische Zaken doet onderzoek naar de mogelijkheid om eigenaren van woningen zonder label en van woningen met een slecht label te straffen met een lagere aftrek van hypotheekrente.

### Iedereen

'Met straffen motiveer je mensen niet', zegt Autar over wat er tot nu toe naar buiten is gekomen aan voorstellen. 'Energiebesparing is in het belang van iedereen, van de hele samenleving. Mijn voorstel heeft als voordeel dat alle woningen snel een energielabel krijgen en niet pas als een woning te koop komt. Eigenaren krijgen hun besparingsadvies "gratis". Ze weten daardoor hoeveel ze kunnen besparen. Ik wil kortom belonen voor een goed label, want met belonen bereik je meer.'



## NIEUWSFLITSEN

### Misverstanden over isolatie spouwmuur

Eigenaren van koopwoningen van voor 1976 hebben geen idee van de kosten en besparingen van spouwmuurisolatie. Dit blijkt uit onderzoek in opdracht van Milieu Centraal onder 1.800 eigenaar-bewoners. Bij 700.000 koopwoningen van voor 1976 is de spouwmuur niet geïsoleerd. Een ruime meerderheid is niet van plan te isoleren. De terugverdientijd van spouwmuurisolatie is drie tot vier jaar. De onjuiste inschattingen weerhouden eigenaren van het laten aanbrengen van spouwmuurisolatie.

### 'Spaarlamp is zuiniger'

Een goede spaarlamp is zuiniger dan een LED-lamp. Tot die conclusie komt de Consumentenbond op basis van een test van vier LED-lampen. LED-lampen gaan minder lang mee dan fabrikanten beweren en ze geven in de loop van de tijd minder licht dan toen ze nieuw waren. LED-lampen kosten tussen 25 en dertig euro, spaarlampen ongeveer vier euro. De consumentenbond adviseert daarom voorlopig spaarlampen te blijven gebruiken.

### Advies en subsidie zonnepanelen

Wie zonnepanelen wil plaatsen, kan op de website van Milieu Centraal nagaan of het dak geschikt is. Dit hangt af van onder meer de ligging ten opzichte van de zon en de hellingshoek. In 'Advies op Maat' van Milieu Centraal zijn de nieuwe subsidie-bepalingen meegenomen. Zo is er meteen inzicht in kosten en baten. Vanaf 1 maart gaat de subsidiepot voor zonnepanelen weer open. Een particulier moet voor minimaal 1.000 wattpiek vermogen aan zonnepanelen op zijn dak plaatsen om voor subsidie in aanmerking te komen. Vorig jaar was dat nog minimaal 601 wattpiek.