

Energie label voor woningen

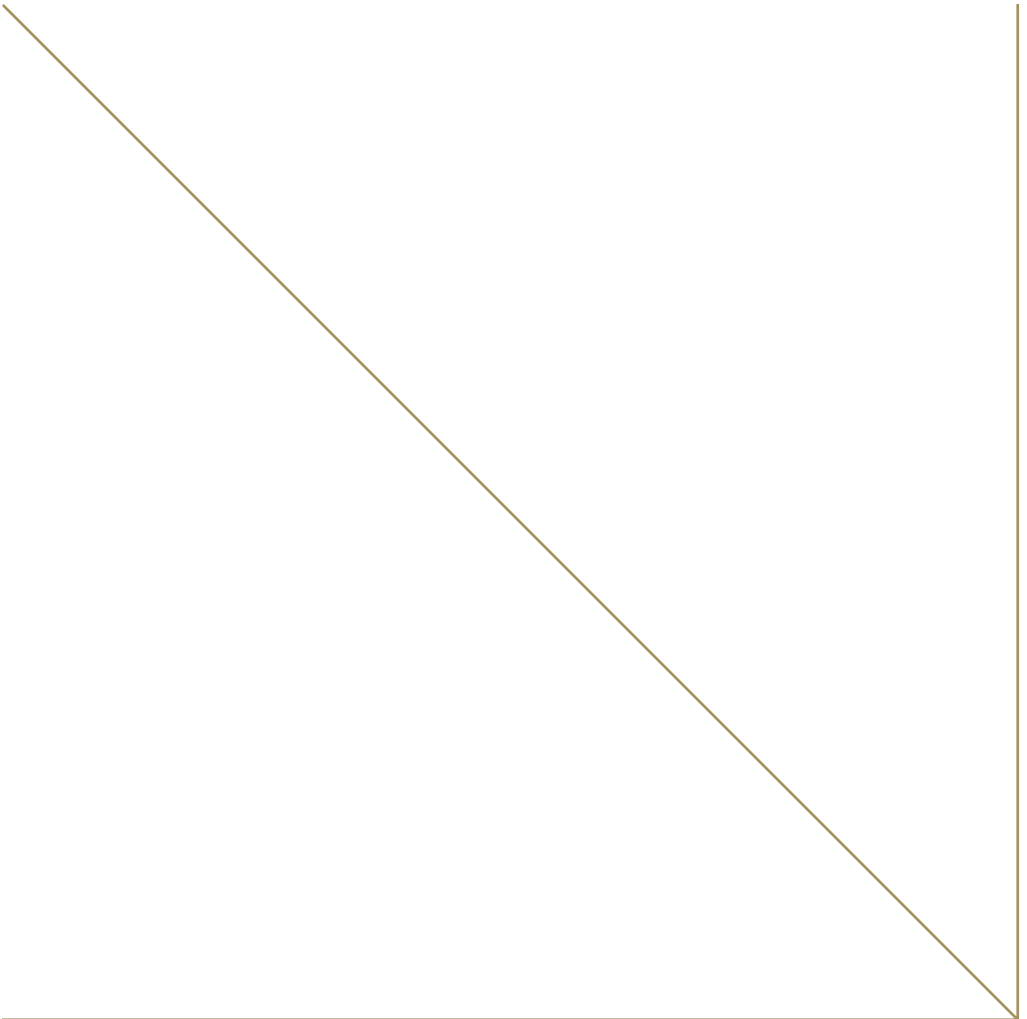
Antwoorden op de meest gestelde vragen

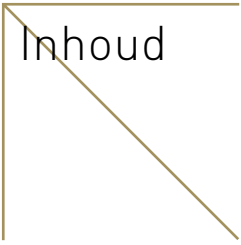




Energielabel voor woningen

Antwoorden op de meest gestelde vragen





Inhoud

1. Waarom deze brochure?	03
2. De feiten op een rij	05
3. Het aanvragen van het energielabel	09
4. Energiebesparende maatregelen	13





1. Waarom deze brochure?

Gaat u een huis verkopen of verhuren? Dan is het belangrijk om te weten dat u vanaf 1 januari 2008 de koper of huurder een energielabel moet overhandigen. Dit label zegt iets over de energiezuinigheid van een woning. Het geeft een goede indruk hoe het is gesteld met de isolatie en het energieverbruik van de installaties in de woning.

Belangrijke informatie, want hoe energiezuiniger de woning, hoe lager de energierekening kan uitvallen. Bovendien hebben sommige huizenkopers meer geld over voor een energiezuinige woning. Daarnaast is het comfortabeler en gezonder wonen in een energiezuinige woning. Uiteraard mits u daarbij een goede ventilatie niet uit het oog verliest (zie ook www.vrom.nl/ventilatie).

De overheid wil met het energielabel eigenaren van woningen stimuleren energiebesparende maatregelen te nemen. Een energiezuinige woning levert immers een positieve bijdrage aan het milieu. En er zijn steeds meer mensen die dit een belangrijk argument vinden!

Energieprestatiecertificaat <small>energielabel</small>	Bestaande bouw Woning
<p>afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.</p>	Energieklasse
<p>zeer energie zuinig</p>  <p>A+++ <math>\leq 0,50</math> A+ 0,51-0,70 A 0,71-1,00 B 1,06-1,30 C 1,31-1,60 D 1,61-2,00 E 2,01-2,40 F 2,41-2,90 G $\geq 2,90$</p> <p>zeer energie onzuinig</p>	<p>B 1,12</p>
<p>De energieprestatie van een bestaand gebouw wordt uitgedrukt in de energie-index. Het getal geeft de energieprestatie van een gebouw aan. Deze wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen, gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd bewoners/gebruikersgedrag (Het gestandaardiseerde energiegebruik per m² gebruiksoppervlakte is MJ/m².)</p>	1,12
<p>adres gebouw: opnamedatum: gebruiksoppervlakte: certificaat geldig tot 10 jaar na opnamedatum volgnummer gebouw: afmeldnummer:</p> <p>certificaat op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? ja/nee adres representatief gebouw of gebouwdeel: certificaat geldig tot:</p>	
<p>Adviesbedrijf Naam: Inschrijvingsnummer: Handtekening adviseur:</p>	Bedrijfslogo

2. De feiten op een rij

Wat is een energielabel voor woningen?

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een huis is. Het zegt iets over de isolatie van de vloer, de muren, de ramen en het dak.

Ook geeft het aan hoe zuinig de installaties voor verwarming, warm water en ventilatie zijn. De optelsom van al deze bevindingen bepaalt welk label het huis krijgt. Het energielabel bevat ook maatregelen om het huis energiezuiniger te maken.

Waarom komt er een energielabel?

Met het energielabel wil de overheid mensen stimuleren energiebesparende maatregelen te nemen voor hun woning. Hoe minder energie er wordt verbruikt, hoe minder afhankelijk Nederland wordt van de inkoop van energie in het buitenland. Bovendien heeft ons land zich verplicht zorg te dragen voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. Dit is afgesproken in het verdrag van Kyoto. Het energielabel is één van de maatregelen waarmee dat kan worden bereikt. Alle Europese landen voeren het energielabel in.

Vanaf wanneer is het energielabel verplicht?

Vanaf 1 januari 2008 moeten eigenaren van woningen bij verkoop of verhuur van hun huis een energielabel overhandigen aan de koper of huurder. Deze verplichting geldt overigens ook voor andere gebouwen, zoals bedrijfs-

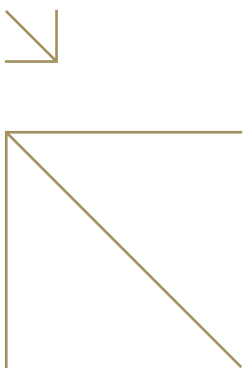
panden. Meer informatie voor professionele partijen en intermediaire organisaties vindt u op www.energielabelgebouw.nl

Hoe zit het met de woningcorporaties?

Woningcorporaties – eigenaars van zo'n tachtig procent van de Nederlandse huurwoningen – kunnen uitstel krijgen tot 1 januari 2009, mits vóór die datum al hun woningen een energielabel hebben. Deze uitzondering geldt niet voor particuliere verhuurders.

Zijn er nog meer uitzonderingen op het energielabel?

Ja, woningeigenaars die hun huis gaan verkopen of verhuren en al in het bezit zijn van een EnergiePrestatieAdvies (EPA), hoeven geen energielabel aan te vragen. Het advies moet dan wel zijn opgesteld door een gecertificeerde adviseur tussen 1 juli 2002 en 1 januari 2008. Het is niet noodzakelijk dat dit advies is uitgevoerd; het overhandigen van een EPA aan de koper of huurder is voldoende. Het EPA is geldig tot tien jaar na de afgifte. Daarna moet de eigenaar van de woning bij verkoop of verhuur alsnog een energielabel aanvragen (zie ook verderop). Als u beschikt over een EPA en u heeft uw woning energiezuiniger gemaakt, kan het toch verstandig zijn om al eerder een energielabel te laten opstellen; een energiezuinig huis ligt beter in de markt.

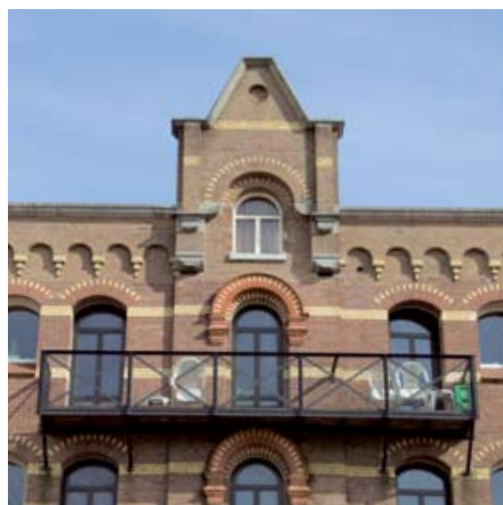


En als ik een woning heb van minder dan tien jaar oud?

Is uw woning jonger dan tien jaar, dan is voor de woning al bij de bouwvergunningaanvraag een EPC (energieprestatiecoëfficiënt) berekend. Deze berekening vervangt het energielabel tot tien jaar na de aanvraag van de bouwvergunning. Woningen met een EPC die is vastgesteld vanaf 2000 vallen in de A-klasse.

Moet ik voor een woonboot of een caravan ook een energielabel aanvragen?

Nee, voor woonboten, woonwagens en caravans is bij verkoop of verhuur een energielabel niet verplicht.



En voor recreatiewoningen?

Bij verkoop of verhuur van een recreatiewoning moet de eigenaar aan de koper of huurder een energielabel geven. Dit geldt echter niet voor vrijstaande recreatiewoningen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m² en voor onverwarmde recreatiewoningen.

Hoe lang is het energielabel geldig?

Het energielabel is tien jaar geldig; daarna moet het bij verkoop of verhuur opnieuw worden aangevraagd.

Hoe ziet het energielabel eruit?

Het energielabel voor woningen is te vergelijken met het energielabel voor auto's en witgoed en ziet er ook vrijwel hetzelfde uit. Het adres en de energieprestatie van de woning maken onderdeel uit van het label. De klassen lopen uiteen van A t/m G; een woning met het A-label is het energiezuinigst. Ook qua kleuren volgt het energielabel de al bestaande labels: groen staat voor zeer energiezuinig en rood voor zeer energieonzuinig. Onderdeel van het energielabel is een standaardadvies met energiebesparende maatregelen. Die kunt u uitvoeren bij bijvoorbeeld een verbouwing.



Klopt het dat ik voor een energielabel een EPA-advies moet aanvragen?

Nee, dat klopt niet. Het energielabel is verplicht bij de verkoop en verhuur van een huis. Het EPA-advies is niet verplicht, het is een vrijwillig aangevraagd maatwerk advies. De meeste adviseurs zijn gecertificeerd voor zowel het opstellen van een energielabel als het geven van een EPA-advies. Het energielabel is goedkoper dan het uitgebreidere EPA-advies. Waarom het toch voordeliger is om een EPA-advies aan te vragen en in welke situatie u dat het beste kunt doen, kunt u lezen in hoofdstuk 4.

Ik heb spaarlampen in huis, kom ik dan automatisch terecht in een hogere klasse?

Nee, energiebesparende producten als spaarlampen, radiatorfolie, deurborstels etcetera spelen geen rol bij de vaststelling van het energielabel van uw woning. Deze producten zijn wél energiebesparend en dat ziet u terug op uw energierekening!

Waar kan ik vinden of een woning een energielabel heeft?

De verwachting is dat veel makelaars het energielabel gaan vermelden in hun publicaties. U kunt het straks dus vinden op de diverse huizensites.



Wat is het verschil met het energieprestatiecertificaat?

Er is geen verschil. Het energieprestatiecertificaat is de officiële naam voor het energielabel voor woningen. Deze naam staat ook bovenaan het document.

3. Het aanvragen van een energielabel

Waar vraag ik het energielabel aan?

U vraagt het energielabel aan bij een gecertificeerd adviseur. De adviseur komt bij u langs en doet een onderzoek in de woning. Na het onderzoek stelt hij het energielabel op.

Is er een overzicht met gecertificeerde adviseurs?

Ja, de lijst met gecertificeerde adviseurs kunt u vinden op www.vrom.nl/energielabel

Zijn er genoeg adviseurs?

Er zijn nu voldoende adviseurs om aan de huidige vraag te voldoen. Op de lijst met gecertificeerde adviseurs en bedrijven werken vaak meerdere adviseurs die bevoegd zijn een energielabel af te geven. De capaciteit aan adviseurs neemt nog steeds toe.

Wie garandeert de kwaliteit van het energielabel?

Alleen gecertificeerde adviseurs mogen het energielabel verstrekken. Een certificerende instelling beoordeelt de kwaliteit van de adviseurs die het energielabel willen afgeven. Bij een goede beoordeling wordt de adviseur gecertificeerd. De adviseurs staan geregistreerd bij het KBI (Stichting Kwaliteitsborging Installatiesector). Deze organisatie ziet er uiteindelijk op toe op dat het label zorgvuldig wordt opgesteld.

Waar vind ik de goedkoopste adviseur?

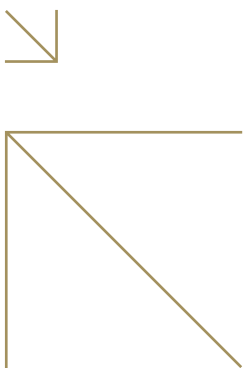
De adviseurs bepalen zelf hun tarieven, dus u kunt het beste een aantal offertes opvragen.

Hoeveel kost een energielabel?

De adviseur bepaalt zelf de prijs. De hoogte daarvan hangt onder meer af van de woning. Een rijtjeshuis is gemakkelijker te beoordelen dan een vrijstaande woning. Voor appartementen kan een adviseur het hele complex in een keer bekijken en per appartement een relatief goedkoop energielabel afgeven. Dit regelt u bijvoorbeeld via de Vereniging van Eigenaren.

Op welk moment kan ik het label het beste aanvragen?

Het is het beste een energielabel te laten opstellen op het moment dat de woning in de verkoop of verhuur gaat. Daarmee krijgen de eigenaar en de aspirant-koper of -huurder al in een vroeg stadium informatie over de energiezuinigheid van het huis. Als eigenaar van de woning moet u een kopie van het energielabel verstrekken bij het ondertekenen van de voorlopige koop- of huurovereenkomst. Het originele energielabel moet u aan de koper geven bij de overdracht van het huis. De notaris zal hiernaar vragen. Hou er rekening mee dat het na uw aanvraag nog enige tijd kan duren voordat u het energielabel in huis heeft. De tijdsduur is onder meer afhankelijk van de adviseur.



Wanneer hoef ik het energielabel niet aan te vragen?

Zie de diverse uitzonderingen die in hoofdstuk 1 staan vermeld (waaronder woningcorporaties, EPC en EPA). Als u niet van plan bent uw huis te verkopen of te verhuren, hoeft u het energielabel in principe niet aan te vragen. Het staat u uiteraard vrij om dat toch te doen.

Is het verstandig een energielabel aan te vragen als ik wil weten hoe energiezuinig mijn huis is?

Als u uw huis niet verkoopt of verhuurt, maar toch wilt weten hoe energiezuinig uw huis is, dan kunt u beter meteen een EPA aanvragen. Dit is een maatwerkadvies met op uw huis gerichte energiebesparende maatregelen, inclusief de terugverdientijd van uw investeringen.

Als ik het niet eens ben met de uitslag van het energielabel, waar kan ik dan terecht?

U neemt dan allereerst contact op met de betrokken adviseur en probeert er samen uit te komen. Blijft u een verschil van mening houden, dan kunt een klacht indienen bij de certificerende instelling waarbij de betrokken adviseur is aangesloten. In laatste instantie kunt u de klachtenprocedure van het KBI volgen. Bij een gegronde klacht krijgt de aanvrager een nieuw energielabel en zijn de kosten van de klacht voor de adviseur. Bij een

ongegronde klacht loopt de aanvrager het risico dat de kosten van de klacht in rekening worden gebracht bij de aanvrager.

De opgestelde energielabels staan in een centrale database. Daaruit worden steekproefsgewijs labels getrokken voor een controle. Er wordt dan gekeken of het label goed is opgesteld. Dit garandeert de kwaliteit van uw label.

Kan mijn makelaar een energielabel opstellen?

Alleen gecertificeerde adviseurs mogen een energielabel afgeven. In de praktijk kan het voorkomen dat verkopende makelaars hun klanten de mogelijkheid bieden om bij de opname van de woning ook de benodigde woninggegevens voor het energielabel te noteren. De gecertificeerde adviseur zal vervolgens het energielabel opstellen en naar u opsturen. Zo kunt u in veel gevallen sneller en goedkoper over een energielabel beschikken.

Wat moet ik doen als de verkoper of verhuurder mij geen energielabel wil geven?

De verkoper of verhuurder is vanaf 1 januari 2008 verplicht u een energielabel te overhandigen. Doet hij dit niet, dan kunt u dit als uiterste stap bij de rechter afdwingen. De woningcorporaties zijn pas vanaf 1 januari 2009 verplicht een energielabel te tonen, mits zij gebruikmaken van de mogelijkheid tot uitsel.





Wie controleert of er bij verkoop of verhuur een energielabel is?

De eigenaar moet zorgen voor een kopie van het energielabel bij het tekenen van de voorlopige koop- of huurovereenkomst. De notaris zal bij de overdracht van de woning aan de verkoper vragen of het originele energielabel is overhandigd aan de koper. Is dat niet gebeurd dan zal de notaris de koper wijzen op zijn recht op het energielabel. Vindt er geen overhandiging van het energielabel plaats, dan kan de overdracht vervolgens wel doorgaan.

Wanneer ontvang ik als koper het energielabel?

Bij het tekenen van de voorlopige koopovereenkomst ontvangt u een kopie van het energielabel van de verkoper. Op het moment dat bij de notaris de overdracht van de woning plaatsvindt, ontvangt de koper het originele document van de verkoper. Vraag ernaar!

4. Energiebesparende maatregelen

Wat is voor mij het voordeel van een energielabel?

Het energielabel geeft u relevante en objectieve informatie over het energieverbruik van uw woning. U kunt deze informatie gebruiken om uw huis energiezuiniger te maken. Zo wordt uw huis comfortabeler, gezonder en goedkoper om in te wonen. Bovendien zijn energiebesparende maatregelen goed voor het milieu.

Krijg ik bij het label ook een energieadvies?

Bij het energielabel krijgt u een aantal energiebesparende adviezen. Dit is een lijst met mogelijke standaardmaatregelen die uw woning energiezuiniger maken. Denk aan het isoleren van dak, vloer en muren, het plaatsen van een energiezuinige CV-ketel en het aanbrengen van isolerend glas. Deze lijst wordt niet specifiek voor uw woning opgesteld. Wilt u een maatwerkadvies, laat dan een EPA opstellen.

Wat is een EPA?

EPA staat voor EnergiePrestatieAdvies. Ook dit advies wordt gegeven door een gecertificeerd adviseur. Hierbij gaat het echter om maatwerk, dus om een speciaal op uw huishouden afgestemd advies. De adviseur zet op een rij waar u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. Ook comfort- en gezondheidsverbeteringen maken deel uit van dit advies.

Hoeveel kost een EPA?

Net zoals bij een energielabel, bepaalt de adviseur de prijs. U kunt dus het beste meerdere offertes aanvragen. Een EPA is wel iets duurder dan een energielabel, omdat u hierbij een uitgebreid advies krijgt.

Is het verstandig om na uitvoering van het EPA een energielabel aan te vragen?

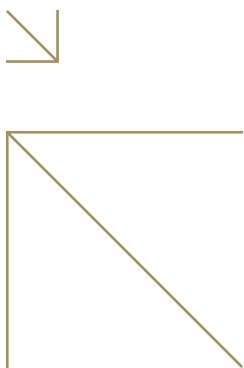
U heeft een grote kans dat uw huis na het uitvoeren van de adviezen terecht komt in een hogere labelklasse. Wilt u uw huis verhuren of verkopen, dan kunt u na uitvoering van het EPA dus het beste een energielabel aanvragen. U kunt kosten besparen door de opnamegegevens van het EPA te laten gebruiken als input voor het energielabel. Zie verder www.vrom.nl/energielabel

Heb ik een lagere energierekening als ik de maatregelen uitvoer?

Waarschijnlijk wel, maar dat hangt ook sterk af van uw eigen 'energiegedrag'. Het uiteindelijke effect van de maatregelen is voor een belangrijk deel afhankelijk van hoe bewust u omgaat met energie. Kijk voor meer informatie ook op www.milieucentraal.nl.

Is een energiezuinig huis meer geld waard?

Een energiezuinig huis heeft meer waarde voor potentiële huurders of kopers. Onderzoek toont aan dat bijna driekwart van de onder-



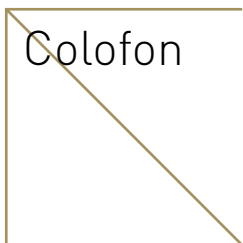
vraagden bereid is meer te betalen voor een energiezuinig huis. Dit onderzoek toont ook aan dat potentiële huizenkopers en –huurders het energielabel zien als een middel om te onderhandelen over de prijs. Of het label de prijzen werkelijk zal gaan beïnvloeden, zal de praktijk moeten uitwijzen.

Aan welke criteria moet mijn huis voldoen om een A-label te krijgen?

Dit is lastig aan te geven. In welke energielabelklasse uw huis valt is een optelsom van diverse aspecten, waaronder de mate van isolatie van uw huis en bijvoorbeeld of u een HR-ketel heeft. Om een idee te krijgen welk energielabel uw huis heeft kunt u de energielabelverkenner op www.energiebesparingsverkenner.nl invullen. De uitkomst van de energielabelverkenner vervangt echter het energielabel niet: deze moet u bij verkoop of verhuur van de woning wel laten opstellen door een gecertificeerd adviseur.



Een zuinig huis? Met het energielabel zie je het zo.



Colofon

Meer informatie

Wilt u meer informatie over het energielabel voor woningen?

Bekijk het dossier energielabel op de website van het ministerie van VROM (www.vrom.nl/energielabel), met onder andere een energielabeltest, besparingstips, veelgestelde vragen en een aantal publicaties die u kunt downloaden of bestellen.

Of neem contact op met de Postbus 51 informatielijn, telefoon: 0800 – 8051 (gratis).





Dit is een publicatie van: **Ministerie van VROM**
→ Rijnstraat 8 → 2515 XP Den Haag → www.vrom.nl

Ministerie van VROM →

staat voor ruimte, milieu, wonen, wijken en integratie. Beleid maken, uitvoeren en handhaven.

Nederland is klein. Denk groot.

