

Bestemd voor makelaars ter ondersteuning bij communicatie richting achterban en klanten.

- *Wat gaat er veranderen voor mijn klant? En per wanneer?*

Vanaf 2008 moet in Nederland bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van gebouwen een geldig energielabel beschikbaar worden gesteld. De verkoper en koper van een woning komen vaak overeen om geen energielabel te overhandigen. Vanaf 1 januari 2015 heeft dit voor de verkoper mogelijk financiële gevolgen. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) gaat vanaf dat moment controleren en de verkoper riskeert een boete¹ die kan oplopen tot ongeveer 400 euro als hij/zij bij de verkoop van de woning geen definitief, geldig energielabel overhandigt. Het energielabel wordt vanaf diezelfde datum, 1 januari 2015 vereenvoudigd, waardoor het gemakkelijk en snel online is aan te vragen door een verkoper. Bovendien gaat de prijs van het energielabel flink omlaag: de verkoper kan naar verwachting al voor enkele tientallen euro's² een definitief energielabel aanvragen.

Begin 2015 krijgen alle woningeigenaren zonder energielabel van het ministerie van Binnenlandse Zaken een voorlopig energielabel thuisgestuurd. Dit is een inschatting van het energielabel, afkomstig uit openbare gegevens over de woning van bijvoorbeeld het Kadaster. Dit energielabel volstaat echter niet op moment van transactie. Wil de woningeigenaar de woning verkopen of verhuren, dan moet hij/zij eerst online het definitieve energielabel aanvragen op www.energielabelvoorwoningen.nl. De woningeigenaar controleert daar maximaal 10 woningkenmerken, levert indien nodig digitaal bewijsmateriaal aan en verstuurt deze naar een erkend deskundige. Deze controleert de gegevens digitaal op afstand en hoeft dus niet meer thuis langs te komen.

- *Hoe kan mijn klant een energielabel aanvragen?*

De woningeigenaar kan zelf online het definitieve energielabel aanvragen op www.energielabelvoorwoningen.nl. Daar wordt hij/zij aan de hand van de volgende stappen begeleid tot aan de registratie van het energielabel:

1. Inloggen met DigiD;
2. Woninggegevens aanpassen, maximaal 10 vragen beantwoorden over energetische maatregelen in de woning;
3. Digitaal bewijs aanleveren (zoals aankoopdocumenten, een bouwtechnisch rapport, factuur of foto);
4. Uit de lijst een erkend deskundige kiezen die de aangeleverde informatie gaat controleren;
5. Gegevens versturen.

¹ De Inspectie Leefomgeving en Transport werkt met een interventieladder. In het uiterste geval kan er een bestuurlijke boete worden opgelegd. Vaker zal echter worden gekozen voor een last onder dwangsom, waarbij de woningeigenaar nog de kans krijgt alsnog een energielabel op te stellen.

² De markt bepaalt de prijs.

De gekozen erkend deskundige controleert daarna digitaal de aangeleverde informatie. De betaling van de erkend deskundige vindt plaats via iDeal. Na goedkeuring ontvangt de woningeigenaar het definitieve energielabel per mail. Dit energielabel wordt automatisch geregistreerd in de database van RVO.nl. Dit is het definitieve, geldige energielabel dat de woningeigenaar zelf moet overhandigen uiterlijk wanneer de overdracht van de woning bij de notaris plaatsvindt.

De woningeigenaar beantwoordt bij de aanvraag vragen over:

1. Type glas leefruimte
2. Type glas slaapruiimte
3. Gevelisolatie
4. Dakisolatie
5. Vloerisolatie
6. Verwarming
7. Aparte warmwater voorziening
8. Ventilatie
9. Zonnepanelen
10. Zonneboiler

- *Wat wordt er van mij als makelaar verwacht? Wat vertel ik mijn klant?*

De makelaar wijst de woningeigenaar op zijn/haar plicht om een definitief energielabel aan de koper te overhandigen en op de mogelijke financiële consequenties wanneer de woningeigenaar dat niet doet. Daarnaast kan de makelaar de woningeigenaar helpen bij het invullen van de online tool en het (digitaal) aanleveren van het bewijsmateriaal. Het is aan de makelaar om te bepalen of deze werkzaamheden als extra service worden verricht of dat er voor deze werkzaamheden een vergoeding wordt gevraagd.

Ook kunnen makelaars ervoor kiezen om zich op te leiden tot erkend deskundige. Erkend deskundigen controleren de gegevens die de woningeigenaar aanlevert. Op deze manier kan de makelaar de woningeigenaar maximaal helpen bij het verkrijgen van een energielabel en bovendien kan de aanvraag van de woningeigenaar hierdoor heel snel worden afgehandeld. De makelaar kan dus zowel de verkoopmakelaar zijn die de woningeigenaar kan ondersteunen bij de opname van de gegevens voor het definitieve energielabel, als erkend deskundige die de gegevens controleert, mits de makelaar opgeleid is tot erkend deskundige. Het werk van de erkend deskundigen wordt gecontroleerd door de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT).

- *Hoe kan ik mijn klant helpen bij het aanvragen van een energielabel?*

Een makelaar kan de klant helpen bij het invullen van de online tool door aan te geven wat de woningeigenaar moet invullen en door te helpen bewijsstukken te verzamelen. De online tool geeft aan welke bewijsstukken nodig zijn.

Woningeigenaren die het lastig vinden om de online tool zelf in te vullen, kunnen via de helpdesk voor het energielabel hulp vragen.

- *Wat als de overdracht begin januari 2015 plaatsvindt?*

Het nieuwe definitieve energielabel kan pas online worden aangevraagd vanaf 1 januari 2015. Vanaf deze datum wordt achteraf gecontroleerd door de Inspectie Leefomgeving en Transport of er een definitief energielabel is. Omdat al sinds 2008 de plicht bestaat om een geldig energielabel te overhandigen bij verkoop is er geen overgangperiode. Verkopers kunnen dus nu al een energielabel laten opstellen en registreren.

Een andere manier is om vanaf 1 januari een definitief energielabel te registreren door vanaf dat moment in te loggen op www.energielabelvoorwoningen.nl met DigiD. De verkoper kan, zo mogelijk in overleg met de makelaar, het dossier (woninggegevens en digitale bewijsstukken) in december compleet maken, zodat hij/zij op 1 januari direct het definitieve energielabel kan aanvragen. De makelaar kan de verkoper wijzen op deze tussenoplossing.

- *Hoe lang duurt het om een definitief energielabel aan te vragen?*

Hoe snel de verkoper het rechtsgeldige energielabel ontvangt na het digitaal versturen van de woninggegevens en bewijsstukken hangt af van twee factoren:

1. Of de aangeleverde bewijsstukken volstaan;
2. De reactietijd van de erkend deskundige op afstand.

De verkoper kan de gemiddelde reactietijd van elke erkend deskundige in één oogopslag zien op de online tool en op basis daarvan een keuze maken voor een erkend deskundige. In principe zou men op de dag van de aanvraag al een definitief energielabel kunnen ontvangen.

- *Wat moet ik doen om zelf energielabels vast te stellen? Hoe word ik erkend deskundige?*

Makelaars kunnen ervoor kiezen erkend deskundige te worden, waardoor zij hun klanten extra service kunnen bieden. Om aanvragen van energielabels van klanten in behandeling te mogen nemen, moet de makelaar zich bijscholen tot erkend deskundige. Deze bijscholing bestaat uit drie delen:

- Een examen Erkende Deskundige Energielabel Woningbouw. Aan het examen zijn kosten verbonden. Deze kosten zullen naar verwachting ongeveer gelijk zijn met het huidige examen, ongeveer 135 euro. Het diploma voor erkend deskundige is vijf jaar geldig. Hierna moet de erkend deskundige een herexamen afleggen. Ter voorbereiding van het examen kan een makelaar ervoor kiezen om een opleiding te volgen, maar de opleiding is niet verplicht.
- Een instructie voor het werken met de online tool. Om daadwerkelijk gegevens te mogen controleren, moet de makelaar bekend zijn met de online tool. Daarom wordt door RVO gratis een instructie aangeboden. Deze instructie is verplicht en eenmalig.

- Het tekenen van een integriteitsverklaring. Hiermee verklaart de erkend deskundige dat hij/zij de werkzaamheden op een integere en zorgvuldige wijze uitvoert, geen frauduleuze handelingen verricht en voldoet aan de wettelijke opleidingseisen. Dit verplichte onderdeel is kosteloos.

Makelaars die al Epa-adviseur zijn hoeven geen examen af te leggen, maar zijn wel verplicht om de instructie te volgen en de integriteitsverklaring te ondertekenen.

Na het volgen van deze drie onderdelen registreert de makelaar zich bij RVO, vult zijn/haar profiel in en wordt zichtbaar op de online tool.

- *Mag de notaris een akte opstellen als een woningverkoper geen definitief energielabel kan overleggen?*

Ja. Het energielabel is een wettelijke verplichting van de woningeigenaar/verkoper en deze is in overtreding als hij/zij besluit geen definitief energielabel aan te leveren. Omdat de plicht bij de verkoper ligt, mag de notaris de overdracht wel afhandelen. De zorgplicht brengt echter mee, dat de notaris de verkoper dient te wijzen op de mogelijke financiële consequenties (boete). Het ontbreken van een definitief energielabel is dus geen reden voor dienstweigering.

ACHTERGROND

- *Wat kan ik doen wanneer ik het definitieve energielabel in twijfel trek?*

Wanneer de (aankoop)makelaar twijfelt over de juistheid van het definitieve energielabel, kan de makelaar de gegevens waarop het energielabel is gebaseerd controleren. Als blijkt dat het energielabel niet juist is vastgesteld, kan de makelaar de verkopende partij verzoeken om opnieuw het energielabel vast te laten stellen.

- *Is het voorlopige energielabel afdoende bij de verkoop van een woning?*

Nee, het voorlopige energielabel is een schatting op basis van openbare gegevens over de Nederlandse woningvoorraad. De woningeigenaar moet de schatting controleren en aanpassen. Vervolgens volgt er een controle op afstand door een erkend deskundige. Pas dan kan het definitieve energielabel worden vastgesteld.

- *Hoe lang zijn de oude energielabels nog geldig?*

Het energielabel dat voor 2015 is opgesteld is, evenals het nieuwe energielabel, 10 jaar geldig (vanaf opnamedatum).

OVERIGE VRAGEN

- *Hoe om te gaan met klanten die bewust de boete willen riskeren?*

De verantwoordelijkheid van het kunnen overdragen van een definitief, geldig energielabel ligt geheel bij de verkoper. U dient uw klant te wijzen op de controle door de ILT en de boete die hiermee gemoeid is. Echter, het is uiteindelijk de beslissing van de klant zelf om het definitieve energielabel wel of niet op te leveren.

- *Is het energielabel ook nodig bij nieuwbouwwoningen?*

Ja, het energielabel is ook verplicht wanneer een nieuwbouwwoning wordt opgeleverd. De verkoper van de woning is verplicht het energielabel te overhandigen aan de kopende partij. Dit gaat op dezelfde manier als bij verkoop van een woning, door in te loggen op www.energielabelvoorwoningen.nl. In veel gevallen is de verkoper geen natuurlijk persoon. In die gevallen kan de verkoper inloggen met het zakelijk account.

- *Hoe zit het met woningen in de executieverkoop?*

In het geval van executieverkoop heeft de schuldenhebbende woningeigenaar nog altijd de verantwoordelijkheid voor het overhandigen van een definitief energielabel. De makelaar dient de woningeigenaar te wijzen op de financiële consequenties bij het ontbreken van een geldig label bij de overdracht.

- *Is het energielabel verplicht voor alle gebouwen?*

Het energielabel is verplicht voor alle gebouwen, met uitzondering van de volgende gebouwen:

- gebouwen waarvoor geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen
- beschermde monumenten
- gebouwen die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten
- gebouwen die bestemd zijn om te worden gebruikt voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden
- gebouwen die ten hoogste twee jaar worden gebruikt
- voor bewoning bestemde gebouwen die minder dan vier maanden per jaar worden gebruikt, en met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het energieverbruik bij permanent gebruik
- alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m².

- *Waar kan ik mijn klant naartoe verwijzen wanneer hij/zij om meer informatie vraagt?*

De verkoper kan vanaf 1 januari 2015 informatie vinden op de website

www.energielabelvoorwoningen.nl of contact opnemen met de helpdesk. Bovendien kan iedereen in Nederland vanaf 1 januari 2015 het energielabel opzoeken op www.zoekuwenergielabel.nl.