

Vrijblijvendheid energieprestatiecertificaat ten einde!

Freek van Altena (RechtStaete Vastgoedadvocaten & Belastingadviseurs)

Op 16 december 2002 introduceerde de Richtlijn 2002/91/EG het energieprestatiecertificaat. De wetgevende macht van de Europese Unie heeft deze Richtlijn op 19 mei 2010 herzien waardoor uiterlijk 9 januari 2013 een einde lijkt te komen aan de vrijblijvendheid van het energieprestatiecertificaat. Nieuw in de herziene Richtlijn is namelijk dat Nederland vanaf uiterlijk 9 januari 2013 sancties dient te stellen op schending van verplichtingen verband houdende met het energieprestatiecertificaat. Thans is het energieprestatiecertificaat op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen (de implementatie van de oude Richtlijn) weliswaar verplicht, juridische afdwingbaar is zulks niet. Dit gaat echter veranderen.

Volgens de herziene Richtlijn dient Nederland er niet alleen voor te zorgen dat bij de bouw, verkoop of verhuur van een gebouw aan de eigenaar/huurder een energiecertificaat wordt verstrekt (dit gold reeds onder de oude Richtlijn), maar tevens dat het energieprestatiecertificaat in gebouwen die frequent door het publiek worden bezocht op een opvallende plaats en duidelijk zichtbaar wordt opgehangen. Dit geldt derhalve niet langer alleen voor overheidsgebouwen. Voorts schrijft de herziene Richtlijn voor (en dit is nieuw) dat wanneer er gebouwen met een energiecertificaat te koop of te huur worden aangeboden de energieprestatieindicator van het energieprestatiecertificaat in de advertenties in commerciële media dient te worden vermeld.

Minister Donner geeft in een brief van 23 december jl. aan de Tweede Kamer aan voornemens te zijn een handhavingssysteem voor het energieprestatiecertificaat te introduceren. Zo wil de minister dat leveringsaktes waarin geen melding wordt gemaakt van de overhandiging van een energieprestatiecertificaat niet langer kunnen worden ingeschreven in de openbare register en daartoe de Kadasterwet wijzigen. Verder wil de minister makelaars gaan stimuleren om al bij het begin van het verkoopproces verkopers op de verplichting te wijzen van het hebben van een energieprestatiecertificaat en het overhandigen daarvan aan kopers. Om het verzuim van de afgifte van een energieprestatiecertificaat bij verhuur van een gebouw te sanctioneren, wil de minister het Burgerlijk Wetboek wijzigen in die zin dat een deel van de huurprijs niet verschuldigd zal zijn zolang geen energieprestatiecertificaat is overhandigd.

Ten aanzien van de verplichting om het energieprestatiecertificaat zichtbaar op te hangen in overheidsgebouwen met een publieksfunctie is de minister voornemens te gaan handhaven middels het opleggen van een last onder dwangsom. Gelijk de oude Richtlijn bepaalt de herziene Richtlijn namelijk dat gebouwen die door de overheid worden gebruikt een voorbeeldfunctie dienen te vervullen door te tonen dat er met zorg voor het milieu en energiegebruik rekening wordt gehouden.

De verplichting om de energieprestatieindicator voor gebouwen in advertenties te vermelden, zal opgenomen worden in het Besluit energieprestatie gebouwen en voorts wil de minister in overleg met de makelaarsbranche bezien of deze verplichting in de vorm van een gedragscode kan worden opgelegd.

Kort en goed ziet het er naar uit dat de vrijblijvendheid van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat bij de aan-/verkoop en verhuur van gebouwen zal eindigen. Makelaars dienen zich er bewust van te zijn dat er vanaf uiterlijk 9 januari 2013 sancties gelden bij de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat. Sancties bovendien die een mogelijke transactie kunnen frustreren. Toch lijkt er ook een positieve kant aan dit verhaal. Recent wetenschappelijk onderzoek toont namelijk aan dat energiezuinige gebouwen hogere huurinkomsten kunnen genereren. Ook kunnen investeringen met het oog op de verkrijging van een gunstige energieprestatieindicator van de fiscale winst aftrekbaar zijn middels gebruikmaking van zogenaamde Energie-investeringsaftrek (EIA). Het energieprestatiecertificaat zou dus weleens zowel voor het milieu als voor de verhuurder voordelen met zich mee kunnen brengen en tot een potentiële win/win-situatie kunnen leiden. In de Kantorenmarkt editie van mei meer hierover.