

Verhuurbaarheid van uw vastgoed verhogen of boete riskeren?

01-11-2016 09:51

Sinds kort handhaaft de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT) nog strenger op de aanwezigheid van een energielabel bij verkoop, verhuur of oplevering van commercieel vastgoed. De strengere controles zijn al vanaf januari 2015, maar tot voor kort werd nog niet vaak een boete uitgedeeld, dit zal nu gaan veranderen. Voor de utiliteitsbouw kan een bestuurlijke boete opgelegd worden, die tot maximaal €20.250 kan oplopen. Maar: een energielabel is meer een kans dan een verplichting!

Om de handhaving te versterken heeft de ILT sinds 1 augustus 2016 het formulier 'Melding ontbreken energielabel bij verhuur woning of utiliteitsbouw' op haar website staan. Wanneer huurders geen geldig energielabel hebben ontvangen bij de aanvang van de huurperiode kunnen zij hier een melding maken. Deze maatregelen maakte de ILT onlangs bekend in een brief naar diverse brancheorganisaties.

Kracht energielabel

De kracht van het energielabel zit in het maatwerkadvies en de verschillende maatregelen die het advies schetst om het energieverbruik nog verder terug te dringen, zoals de installatie van zonnepanelen, zuinigere apparaten en LED-verlichting. Het maatwerkadvies richt zich daarmee voornamelijk op het energieverbruik. Vanuit een standaardformat met kengetallen wordt het maatwerkadvies vormgegeven. De vraag is daarom, in hoeverre is het maatwerkadvies nu daadwerkelijk maatwerk?

Vaak wordt namelijk een andere invloedrijke factor over het hoofd gezien. De bouwkundige schil is de basis en dus net zo belangrijk. Vertoont deze gebreken, dan leveren inspanningen op installatieniveau relatief weinig op. "Zeker bij bestaande bouw is dat belangrijk, want daar zit de grootste winst", aldus Jeffrey Koole, adviseur Bouwfysica bij Ingenieursbureau IOB.

Optimale situatie

"De optimale situatie gaat eigenlijk nog een stap verder dan het energielabel en het maatwerk advies", aldus Kees Leijts, adviseur installatietechniek bij IOB. Voor echt maatwerk is het belangrijk dat de adviezen getoetst worden op de technische haalbaarheid, zowel op bouwkundig als installatietechnisch gebied. Elk gebouw heeft zijn eigen bouwfysische kenmerken waarop onderzocht moet worden of maatregelen daadwerkelijk haalbaar zijn en ook echt voordelen opleveren.

Waarde verhogen

Alleen een energielabel en een maatwerkadvies leveren dus uiteindelijk nog niet de grootste voordelen op. Wanneer is getoetst welke maatregelen daadwerkelijk interessant zijn kan met deze maatregelen de verhuurbaarheid van vastgoed stijgen. In de toekomst zal de vraag naar vastgoed met een goed energielabel alleen maar toenemen. Is uw vastgoed hier al klaar voor?

Verplichting

Met het verplichte energielabel hoopt de Rijksoverheid dat eigenaren van kantoren, woningen en andere gebouwen zich beter bewust worden van het energieverbruik. En dat zij hun vastgoed eerder laten isoleren of andere energiebesparende maatregelen nemen.

In 2012 ondertekenden Aedes, Bouwend Nederland, het ministerie van Binnenlandse Zaken, NEPROM en NVB het herijkte Lente-akkoord. Het doel: klimaat, eindige brandstoffen en woonlasten besparen. Sindsdien staat vast dat nieuwbouw in 2015 vijftig procent energiezuiniger moest zijn dan in 2007 en in 2020 zelfs energieneutraal. Om vastgoedeigenaren te stimuleren energiezuinige maatregelen te treffen, is sinds 01-01-2015 het energielabel verplicht bij de verkoop, verhuur en oplevering van gebouwen.

VASTGOED JOURNAAL

Een bijdrage van [IOB](#).