

**Tête-à-tête tussen vakwerkmuren:
een makelaar vertelt**

Verspilde energie

Negen jaar geleden verliet Eveline Belderbos (46) het drukke Rotterdam. Samen met haar twee kinderen ging ze in de Ardennen wonen. Met haar Limburgse partner Sjef Wanders (50) richtte ze BLIM.BE makelaars op. Uniek in zijn soort: een Waals vastgoedkantoor van Nederlandse origine.

Beroepshalve komt Eveline bij veel kopers en verkopers over de vloer. Ze weet dus wat er zoal speelt in Franstalig België. De hilarische, grappige, maar soms ook droevige verhalen verwoordt Eveline in deze column.



Het mes van het verdrag van Kyoto snijdt aan twee kanten. Het gat in de ozonlaag is een gat in de markt. De woekerhandel in energielabels tiert welig. Energiedeskundigen schieten als paddenstoelen uit de grond.

Eind vorige eeuw komen de eerste huishoudelijke apparaten met een energielabel op de markt. Op een vaatwasser prijkt geen A label meer, vandaag is A++ de norm. Vervolgens komt het labelen van auto's in opmars. Tegenwoordig rijden we *hybride*.

Sinds 2008 moeten ook woningen die te koop worden aangeboden van een label worden voorzien. Complete beroepsgroepen laten zich omscholen tot *gecertificeerd energiedeskundige*, want aan labelen valt goed geld te verdienen. Het wemelt van afkortingen als EPA, EPB, EAP en de mooiste: EPC. Die laatste afkorting staat in Nederland voor Energie Prestatie Coëfficiënt en in België voor Energie Prestatie Certificaat. Hoe je het ook moge noemen: een EPC rapport is een dure plicht, die vaak grote verwarring veroorzaakt, vooral in Wallonië.

"Ja, dat ziet er allemaal goed uit: mooi uitzicht, dubbel glas, zonnepanelen, elektrische vloerverwarming, prachtige afwerking. Daar gaan we niet lang over zeuren,

voordat de koopovereenkomst getekend kan worden. "Ik ga meteen een *certificateur bellen*", zegt ze enthousiast.

De energiedeskundige komt, kijkt in alle hoeken en gaten, noteert wat gegevens, meet het een en ander en doet zich tegoed aan de lekkere koffie die mevrouw Dumont hem voorzet.

Een paar dagen later rolt de berekening uit zijn computer: label F, bijna de minst energiezuinige categorie, en vier van de vijf ijkpunten zijn gewaardeerd op 'slecht' tot 'zeer slecht'.

Mevrouw Dumont heeft geen flauwe notie wat het allemaal inhoudt, maar goed, ze heeft aan haar informatieplicht voldaan.

De volgende dag komen de koper en de verkoper op mijn kantoor. De Luikenaar, dit keer pijp rokend, stapt goedlachs op mevrouw Dumont af die al aan tafel zit. Hij gaat tegenover haar zitten. Mevrouw Dumont schuift hem het EPC-rapport toe. De Luikenaar pakt het rapport aan, legt zijn pijp terzijde en trekt wit weg. "Madame Dumont, de uitkomst van dit rapport is schrikbarend! Ik had gedacht een piekfijn huis te kopen, maar dit is een tochtgat! Op forse investeringen om de woning zuiniger te maken heb ik niet gerekend. Zo kan ik de koopovereenkomst niet tekenen."

optie 'onbekend'. Vervolgens waardeert het programma 'onbekend' automatisch als 'zeer slecht'.

"Oliestook mag dan het milieu belasten," licht hij toe, "maar elektrisch verwarmen is funest. Zelfs met groene stroom zal er een vuurrode, huilende *emoticon* op het rapport prijken."

"En dat dubbele glas dan? En die zonnepanelen op het dak?", vraagt ze.

"Tja, met het blote oog is niet te zien of het glas en de panelen voldoen aan de gestelde kwaliteitsnormen... onbekend dus", antwoordt hij teleurgesteld. "Kunt u facturen overleggen, mevrouw Dumont?"

Dat kan ze.

De certificateur wil zijn berekening herzien, de elektrische verwarming ten spijt. Wel stelt hij een paar eisen, want net als de meeste certificateurs is ook hij niet uitgerust met een endoscoop of met een thermische camera. Er zal dus geboord moeten worden in de strak gestuikte muur, door het afgestimmerde dak en in de vloer dwars door de draden van de vloerverwarming. En overal diep genoeg, zodat de dikte van de isolatie laag te *zien* en te *meten* is.

Mevrouw Dumont gaat akkoord en de Luikenaar heeft er alle vertrouwen in dat het goed komt.

'Het programma waardeert onbekend als zeer slecht'

mevrouw. Ze vragen een schappelijke prijs en die bied ik bij deze", besluit de Luikenaar tevreden als we na de bezichtiging het tuinpad aflopen.

Hij steekt een sigaar op, stapt in zijn auto, claxonneert kort en rijdt weg.

Direct bel ik mijn opdrachtgever. "Goede-middag *Madame Dumont*, er is een bod gedaan. Hij wil het huis voor de vraagprijs kopen."

Mevrouw Dumont is content. Ik leg haar uit dat ze een EPC-rapport moet hebben

Niemand die het begrijpt. Heeft ze daar nou 550 euro voor betaald? Voor een waardeloos rapport en een koop die daardoor afketst?

Mevrouw Dumont is woest en belt terstond naar de energiedeskundige. Hij vindt het echt spijtig en legt uit dat hij verplicht is te werken met een computerprogramma van Het Waalse Gewest. Een variant die fors hapert, bekent hij. Constateringen die niet met het *blote oog* waarneembaar zijn kunnen enkel ingevuld worden onder de

Als de energiedeskundige een tweede maal in het chalet komt, kijkt mevrouw Dumont lijdzaam naar de schade van de losgewrikte vloertegel en van de boorgaten. Als hij klaar is met meten en kijken geeft ze hem alle facturen en ook wat foto's van de verbouwing. Ze opent een envelop en laat hem correspondentie lezen uit 2010. Brieven van de afdeling Energie van datzelfde Waalse Gewest waaruit blijkt dat er subsidie wordt toegekend op het treffen van energiebesparende maatregelen.