# Energielabels en verhuurders

**Inbreng Aedes, IVBN en Vastgoed Belang voor Rondetafelgesprek inzake energielabels
d.d. 14 februari 2019**

### Schriftelijke inbreng

Aankomende donderdag 14 februari spreekt uw Kamer over de energielabels in een rondetafelgesprek met verschillende deskundigen en stakeholders. Verhuurders zijn hier niet voor uitgenodigd, maar gezien het belang van het onderwerp voor verhuurders leveren we graag inbreng via deze notitie. Hierin lichten we het belang van de energielabels voor verhuurders toe. Ook de onduidelijkheid voor huurders voor grote verschillen met de labels van vergelijkbare koopwoningen en de samenhang met andere trajecten komt hierin aan de orde.

### Belang corporaties energielabels

Verhuurders hebben op meerdere vlakken te maken met energielabels, die gebaseerd zijn op de Energie-Index. Hierdoor raken veranderingen in de systematiek hen ook sterk. De energielabels hebben invloed op de maximaal toegestane huur van woningen, afspraken met de overheid en subsidiemogelijkheden. Deze worden hieronder kort toegelicht.

*Huur van sociale/gereguleerde woningen*: in de bepaling van het puntenaantal van de woning, waarop de maximale huur wordt gebaseerd, is het energielabel een onderdeel. Een hoger energielabel betekent daarmee ook een mogelijk hogere maximale huur en vice versa.

Voor geliberaliseerde huurwoningen is het label (dat bij verhuur aan de huurder wordt vertrekt) geen bepaling voor de hoogte van de huur, maar een maat voor de energiezuinigheid van de woning; bij het (ingrijpend) verduurzamen van huurwoningen vormt het label een makkelijk communicatiemiddel.

*Afspraken met de overheid*: deze zijn vaak gebaseerd op labels. De belangrijkste daarvan in de afspraak van gemiddeld label B voor corporaties en label C voor particuliere verhuurders in 2021 uit het Convenant energiebesparing.

*Subsidies*: hetzelfde geldt bij voorwaarden die de overheid heeft gesteld rondom subsidies. De STEP-subsidie is bijvoorbeeld gekoppeld aan een minimum labelniveau en een aantal te maken labelstappen.

### Werkwijze energielabels voor verhuurders

Energielabels worden toegepast bij zowel huur- als koopwoningen. In de bepaling van het energielabel zit echter verschil. Beide zijn gebaseerd op de opnamemethodiek voor de EnergieIndex (EI), maar waar corporaties/verhuurders deze met een uitgebreide methode moeten bepalen, is er een verkorte methode voor koopwoningen: het vereenvoudigde energielabel koopmarkt (VEL).

De uitgebreide methode is gebaseerd op 150 indicatoren en wordt bepaald door een erkend adviseur die daarvoor opgeleid is en examen heeft gedaan. Daarbij maakt de adviseur gebruik van dossieronderzoek en inspecteert hij de woning. Dit mag wel seriematig gebeuren.
Het VEL is echter gebaseerd op 10 kenmerken van de woning en deze mogen ingevuld worden door de eigenaar van de woning. De invoer wordt op afstand gecontroleerd door een onafhankelijke deskundige partij.

Door de veel uitgebreidere toetsing zijn de kosten voor het aanvragen van een energielabel voor een huurwoning veel hoger, zelfs als woningen complexgewijs worden opgenomen. De kosten van een VEL liggen rond de 10 euro, maar voor het uitgebreide energielabel komen de kosten uit tussen 50 en 200 euro (afhankelijk van de mogelijkheid om seriematig op te nemen en het aantal en de complexiteit van de maatregelen dat is genomen).

### Aankomende wijziging in systematiek

Het energielabel voor woningen bestaat sinds 2008. Corporaties hebben destijds al veel van hun ruim 2 miljoen woningen laten opnemen. Ook bij IVBN-leden zijn vrijwel alle huurwoningen gelabeld en afgemeld en leden van Vastgoed Belang boeken flink voortgang.

In 2015 is de methodiek om het energielabel te bepalen gewijzigd, het zogenaamde Nader Voorschrift is destijds ingevoerd. Door de wijziging veranderden veel woningen van energielabel. Zonder aanpassingen aan de woning kon deze daardoor een beter of slechter energielabel krijgen.

Volgend jaar zal per 1 januari weer een nieuwe energieprestatiemethodiek gaan gelden op basis van de NTA8800. In plaats van de energieprestatie van een woning te bepalen op basis van de Energie-index, zal de nieuwe indicator ‘Primair fossiel energieverbruik’ de onderliggende indicator voor de energielabels zijn. De wijzigingen op woningniveau zullen naar verwachting groter zijn dan met de invoering van het Nader Voorschrift. Dit is echter nog niet bekend, omdat op dit moment het inijkingsproces plaatsvindt, waarbij de energielabels worden gekoppeld aan deze nieuwe energieprestatie-indicator.

Verhuurders hebben een grote opgave om de bestaande (woning)bouw te verduurzamen. Om goede afspraken te kunnen maken, hebben zij belang bij stabiliteit van het systeem.

Zoals hierboven aangegeven hebben partijen veel belang bij de energielabels, omdat deze onder andere gekoppeld zijn aan de huur en omdat zij afspraken maken met de overheid hierover. Grote wijzigingen werken hierop belemmerend.

### Verschil met VEL niet uit te leggen aan huurders

Het verschil in bepaling van het energielabel tussen huur- en koopwoningen kan ook leiden tot een verschillende uitkomst. Aan huurders is niet uit te leggen dat een gelijke koopwoning naast hen een ander label heeft. Terwijl het label van diens woning wel invloed heeft op de huurprijs en mogelijke vergoedingen die de huurder betaalt.

Daar komt bij dat de systematiek voor de uitgebreide bepaling wezenlijk anders is dan voor de VEL. De uitgebreide bepaling gaat uit van de slechtste prestatie (indien gegeven onbekend), de VEL van de gemiddelde prestatie in de markt. Verschillen ontstaan hierdoor sneller. Dit draagt geenszins bij aan de betrouwbaarheid van de energielabels.

Afgelopen tijd is het energielabel negatief in de media gekomen[[1]](#footnote-1). Het is schadelijk voor het energielabel dat dit soort praktijken plaatsvinden, omdat dit absoluut niet bijdraagt aan de geloofwaardigheid en betrouwbaarheid van de energielabels. Wij vinden het daarom goed dat met de invoer van de nieuwe methodiek (zie hierboven) ook het borgingssysteem wordt aangescherpt.

Inmiddels is ook het belang van de energielabels veranderd ten opzichte van toen ze werden ingevoerd. Het past niet meer bij de huidige doelstellingen in de energietransitie en informatievraag van burgers om de energielabels op basis van een zeer beperkte methode toe te wijzen.

### Samenvattend

Vanwege de grote opgave om de bestaande woningvoorraad te verduurzamen hechten wij als verhuurders waarde aan het energielabel. Het maakt het eenvoudig om met huurders te communiceren over de energiezuinigheid van een woning. Stabiliteit van het systeem en weinig wijzigingen zijn daarvoor wel een voorwaarde.

Daarnaast vragen wij aandacht voor de grote verschillen op meerdere vlakken tussen de uitgebreide methodiek en het vereenvoudigd energielabel (VEL). Deze verschillen zijn slecht uit te leggen aan huurders en het schaadt daarmee de betrouwbaarheid en geloofwaardigheid van het energielabel.

1. <https://www.dvhn.nl/groningen/Verhuurder-sjoemelt-met-energie-indexen-Groningse-studios-23642895.html?harvest_referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F> [↑](#footnote-ref-1)