



**BESPAAR
ENERGIE**
met de Woonbond

Energielabel onderdeel van het woningwaarderingstelsel

De Tweede Kamer is op 8 maart 2011 akkoord gegaan met een wetswijziging waardoor het energielabel per 1 juli 2011 opgenomen wordt in het woningwaarderingstelsel (onder voorbehoud van instemming van de Eerste Kamer). Energiezuinige woningen krijgen straks meer punten en onzuinige woningen minder punten. In deze folder gaan we in op het energielabel en op de gevolgen van de wetswijziging voor het aantal punten en voor de huur van uw woning.

Woonbond, Aedes en het ministerie voor WWI bereikten in 2009 een akkoord over deze wijziging die verhuurders stimuleert om te investeren in energiebesparende maatregelen. Huurders krijgen daarvoor een meer comfortabele woning en hun energierekening daalt.

Wat is het energielabel?

Het energielabel geeft met klassen (A tot en met G) en kleuren (groen tot en met rood) aan hoe energie(on)zuinig uw woning is. Energielabel A (donkergroen) is zeer zuinig, energielabel G (rood) is zeer onzuinig. Voor meer informatie: www.energielabel.nl.

Hoe weet u of er voor uw woning een energielabel is?

Verhuurders zijn sinds 1 januari 2008 verplicht om een energielabel te verstrekken voor nieuw te verhuren woningen. Veel woningcorporaties hebben ervoor gekozen om alle woningen in één keer te voorzien van een energielabel. U kunt controleren of er een energielabel voor uw woning is door dit te vragen aan uw verhuurder. U kunt u ook terecht op de website www.ep-online.nl. Daar vult u uw postcode en huisnummer in. U ziet dan of en welk (officieel geregistreerd) energielabel er voor uw woning is. Het kan ook voorkomen dat er (nog) geen energielabel voor uw woning is afgegeven.

Wat gaat er veranderen per 1 juli 2011?

Het energielabel wordt opgenomen in het woningwaarderingstelsel. Voor woningen met een energielabel én voor woningen

zonder energielabel waarvan het huurcontract is ingegaan op of na 1 januari 2008, wordt de huidige rubriek 'verwarming' ingekort en vervalt de rubriek 'isolatie'. In plaats van de rubriek 'isolatie' komt 'energieprestatie'. Voor woningen zonder energielabel waarvan het huurcontract is ingegaan vóór 1 januari 2008 verandert er nu niets. Het aantal punten blijft hetzelfde. Het schema op de volgende pagina geeft uitleg over hoe het werkt.

Vanaf 1 januari 2014 geldt dat alle woningen een energielabel moeten hebben en vindt de berekening van het aantal punten plaats op basis van het energielabel.

Welke gevolgen kan de wijziging hebben voor het puntentotaal van uw woning?

Het puntentotaal voor uw woning kan veranderen, met een andere maximale huurprijs. Dit heeft in de meeste gevallen geen gevolgen voor de feitelijke huurprijs (de huur die u nu betaalt). Die ligt meestal onder de maximale huurprijs. Gemiddeld liggen de huurprijzen in Nederland op 73 procent van de maximaal toegestane huur. De wijziging zal met name gevolgen hebben voor woningen met een 'slecht' energielabel, zoals label G. Bij deze woningen kan door de wijziging de feitelijke huur boven de nieuwe maximale huur uitkomen. Van deze woningen wordt de huur bevroren tot 1 januari 2014.

Schema: Wijziging in het woningwaarderingstelsel

Start

Heeft uw woning een energielabel?

Ja

Uw woning heeft een energielabel

Dan valt de woning onder het nieuwe systeem. De punten van de woning worden onder meer berekend op basis van de rubrieken 'verwarming' en 'energieprestatie':

- a rubriek 'verwarming':**
- 2 punten per verwarmd vertrek (vertrekken zijn woon- en slaapkamers, keuken, badkamer en doucheruimte);
 - 1 punt per verwarmde ruimte buiten vertrekken, maximaal 4 punten per woning (Dat zijn bv. de zolder, berging, bijkeuken, hal, gang, overloop, kelder, schuur en garage).
- b rubriek 'energieprestatie'**
- De punten voor deze rubriek worden berekend op basis van het energielabel van de woning, zoals in tabel 1 aangegeven. Er is een onderscheid tussen eengezinswoningen en appartementen/flatwoningen

Rekenvoorbeeld: Geen verandering

Huidige situatie: Een eengezinswoning met energielabel E heeft 130 punten. De maximaal toegestane huur is € 596,92. De huurprijs is € 478 per maand.

De woning heeft 130 punten	
waarvan voor verwarming:	20
waarvan voor isolatie:	13 (kan maximaal 15 punten zijn)
Totaal	33

Nieuwe situatie per 1 juli 2011

Verwarming:	14 (per verwarmd vertrek: 2 punten)
	3 (per overige ruimte: 1 punt, met een maximum voor 4 punten per woning)
Energieprestatie (label E)	8 (zie tabel 1)
Totaal	25

Eerst had de woning 33 punten voor verwarming en warmte-isolatie. Deze punten worden vervangen in de nieuwe situatie door 25 punten voor verwarming en energieprestatie. Het totaal aantal punten voor de woning is nu 122 (130-33+25). De maximale toegestane huur is € 565,31 (per 1 juli 2011).

Tabel 1: Punten per energielabel

Label	Eengezinswoning	Appartement/flatwoning
A++	44	40
A+	40	36
A	36	32
B	32	28
C	22	15
D	14	11
E	8	5
F	4	1
G	0	0

Gevolg: Het puntenaantal van de woning is verlaagd, maar er verandert niets aan de huur van de woning. De huur van € 478 met de jaarlijkse huurverhoging blijft onder de maximaal toegestane huur van € 565,30.

Nee

Is de huur-overeenkomst ingegaan na 1 januari 2008?

Ja

Uw woning heeft geen energielabel én de huurovereenkomst is ingegaan op of na 1 januari 2008

Dan valt de woning onder het nieuwe systeem. De punten van de woning worden onder meer berekend op basis van het bouwjaar van de woning, met het bijbehorende energielabel:

- a rubriek 'verwarming':**
- 2 punten per verwarmd vertrek (vertrekken zijn woon- en slaapkamers, keuken, badkamer en doucheruimte);
 - 1 punt per verwarmde ruimte buiten vertrekken, maximaal 4 punten per woning (Dat zijn bv. de zolder, berging, bijkeuken, hal, gang, overloop, kelder, schuur en garage).
- b rubriek 'energieprestatie'**
- De punten voor deze rubriek worden berekend op basis van het bouwjaar van de woning. In tabel 2 staat per bouwjaar het corresponderende energielabel en het aantal punten. Er is een onderscheid tussen eengezinswoningen en appartementen/flatwoningen.

Rekenvoorbeeld: Huurbevrozing

Huidige situatie: Een flatwoning zonder energielabel uit 1965 heeft 100 punten. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 november 2009. De maximaal toegestane huur is € 451,16. De huurprijs is € 445 per maand.

De woning heeft 100 punten	
waarvan voor verwarming:	15
waarvan voor isolatie:	10 (kan maximaal 15 punten zijn)
Totaal	25

Nieuwe situatie per 1 juli 2011

Verwarming:	10 (per verwarmd vertrek: 2 punten)
	3 (per overige ruimte: 1 punt, met een maximum voor 4 punten per woning)
Energieprestatie gebaseerd op bouwjaar (1965=label G)	0 (zie tabel 2)
Totaal	13

Eerst had de woning 25 punten voor verwarming en warmte-isolatie. Deze punten worden vervangen in de nieuwe situatie door 13 punten voor verwarming en energieprestatie. Het totaal aantal punten voor de woning is nu 88 (100-25+13). De maximale

toegestane huur is € 397,98 (per 1 juli 2011).

Gevolg: Het puntenaantal van de woning is verlaagd en de huurprijs van € 445 is te hoog. De huurprijs wordt bevroren en blijft € 445 tot 1 januari 2014. Daarna heeft u recht op huurverlaging. Dit geldt voor zo'n 100.000 woningen in Nederland.

Tabel 2: Bouwjaar corresponderend met energielabel en punten

Bouwjaar	Eengezinswoning		Appartement/flat	
	Energie-label	Punten per energielabel	Energie-label	Punten per energielabel
2002 >	A	36	A	32
2000 t/m 2001	B	32	B	28
1998 t/m 1999	C	22	C	15
1992 t/m 1997	C	22	D	11
1984 t/m 1991	D	14	D	11
1979 t/m 1983	E	8	E	5
1977 t/m 1978	F	4	F	1
< 1976	G	0	G	0

Uw woning heeft geen energielabel én de huurovereenkomst is ingegaan vóór 1 januari 2008

Dan verandert er nu niets. Het aantal punten blijft hetzelfde. De wijziging naar het nieuwe systeem gaat pas in per 1 januari 2014.

