

Energielabel in het woningwaarderingssstelsel

Naar verwachting gaat de Tweede Kamer deze lente akkoord met een wetswijziging waardoor het energielabel per 1 juli 2010 wordt opgenomen in het woningwaarderingssstelsel (wvs). In zes vragen en antwoorden, maakt Huurwijzer duidelijk wat er dan voor de huurder verandert.

Wat is het energielabel?

Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A tot en met G) en kleuren (groen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een huis is ten opzichte van andere soortgelijke woningen. Energielabel A (donkergroen) is zeer zuinig, energielabel G (rood) is zeer onzuinig.

Hoe weet ik of er voor mijn woning een energielabel is afgegeven?

Verhuurders zijn sinds 1 januari 2008 verplicht om een energielabel te verstrekken aan nieuw te verhuren woningen. U kunt controleren of er een energielabel

voor uw woning is door dit te vragen aan uw verhuurder of op de website www.ep-online.nl. U ziet daar of er een (officieel geregistreerd) energielabel is voor uw adres. Als u een huurcontract heeft van ná 1 januari 2008 en de verhuurder heeft verzuimd een energielabel aan uw woning te geven, dan geldt het energielabel uit tabel 1 met het bouwjaar van uw woning.

Voor wie is deze wijziging van toepassing?

Deze wijziging geldt voor huurders van zelfstandige woningen waarvan het huurcontract is ingegaan na 1 januari 2008 en voor

Tabel 2 Punten berekenen volgens huidig of nieuw woningwaarderingssstelsel?

Energielabel	Ingangsdatum huurovereenkomst	WVS	Methode puntenberekening
JA	niet van toepassing	nieuw	op basis van het afgegeven energielabel
NEE	vóór 01-01-08	huidig	volgens rubrieken <i>verwarming en isolatie</i>
	op of na 01-01-08	nieuw	energielabel bepalen op basis van bouwjaar; punten berekenen op basis van het energielabel

Tabel 1 Waardering van woningen zonder energielabel

Bouwjaar	Corresponderend met energielabel	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning
2002 >	A	A
2000 t/m 2001	B	B
1998 t/m 1999	C	C
1992 t/m 1997	C	D
1984 t/m 1991	D	D
1979 t/m 1983	E	E
1977 t/m 1978	F	F
< 1976	G	G

huurders van woningen met een energielabel. Heeft uw woning geen energielabel en bent u verhuisd vóór 1 januari 2008, dan gaat de wijziging voor u pas in per 1 januari 2012.

Wat verandert er?

De rubrieken *verwarming* en *isolatie* veranderen respectievelijk verdwijnen uit het woningwaarderingssstelsel. De huidige rubriek *verwarming* wordt ingekort en de rubriek *isolatie* maakt plaats voor de nieuwe rubriek

energieprestatie. Op pagina 14 kunt u precies nalezen wat er verandert (onder het kopje *Energielabel in wvs*).

Wat kan de wijziging voor gevolgen hebben?

Het puntentotaal voor uw woning kan veranderen. Dit kan tot gevolg hebben dat er een andere maximale huurprijs voor uw woning gaat gelden. Een andere maximale huurprijs hoeft echter geen gevolgen te hebben voor de feitelijke huurprijs. De feitelijke



namelijk 0 punten in de nieuwe rubriek **energieprestatie**. Woningen waarbij de huur door de wijziging van het wws hoger komt te liggen dan de (nieuwe) maximale huur, hebben recht op huurverlaging. Dat kan echter pas vanaf 1 januari 2012. Tot die tijd kan de huur worden bevroren.

Het kan zijn dat de verhuurder dit soort veranderingen automatisch doorvoert, anders kunt u naar de huurcommissie. De huurcommissie is ook bevoegd om een onderzoek in de woning te doen, waarbij zij controleert

De nieuwe situatie: voorbeeld 2

De woning heeft met het huidige wws 100 punten, waarvan 10 punten vanwege warmte-isolatie in de rubriek **isolatie**. De woning heeft energielabel **C** en krijgt daarvoor 0 punten. Het totaal puntenaantal wordt daardoor 90 punten. De huur-overeenkomst is ingegaan op 1 juli 2009 en de huurprijs bedraagt € 445 per maand. Bij het huidige puntenaantal (100) is de maximale huurprijs € 451,16 per maand. Door het 'nieuwe' wws telt de woning 90 punten en is de maximale huurprijs € 402,60 per maand; de huurprijs van € 445 is dan te hoog. **Mogelijke gevolgen:** Als gevolg van het 'nieuwe' wws kan de huurprijs worden bevroren op € 445 tot 1 januari 2012. Daarna kan de huur worden verlaagd.

of het energielabel dat is afgegeven, correct is. Dat laatste zal zij alleen doen als een afwijkend energielabel reden kan zijn voor huurverlaging of -bevrozing. En als de huurder motiveert waarom hij denkt dat het label niet zou kloppen.

Woningen waarbij huurverlaging al mogelijk was vóór de wijzigingen en waarbij dat nog steeds mogelijk is, kunnen nog steeds huurverlaging krijgen.

Wanneer kan ik naar de huurcommissie in het kader van deze wijziging?
Als u een huurcontract heeft van ná 1 januari 2008 en/of een woning waarvoor een energielabel is afgegeven en u denkt dat uw nieuwe maximale huur door de wijziging lager is dan uw huidige huur, kunt u naar de huurcommissie.

Volg het nieuws over de wijziging van het woningwaarderingstelsel op www.woonbond.nl

De nieuwe situatie: voorbeeld 1

De woning heeft met het huidige wws 40 punten, zonder punten voor verwarming of warmte-isolatie. De woning heeft energielabel **C** en krijgt daarvoor 0 punten. Het totaal puntenaantal blijft 40 punten. De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2009 en de huurprijs bedraagt € 445 per maand. Bij het huidige puntenaantal (40) is de maximale huurprijs € 177,02 per maand en is er een huurverlaging mogelijk. In het nieuwe wws telt de woning nog steeds 40 punten en is de huurprijs van € 445 te hoog. **Mogelijke gevolgen:** De huurprijsverlaging was al mogelijk vóór de aanpassing van het wws. De huurprijs kan worden verlaagd naar de maximale huurprijs behorend bij 40 punten, te weten € 177,02 per maand.

