

Vragen en antwoorden Vereenvoudigd energielabel voor verhuurders

Opgesteld door het ministerie van BZK. Bestemd voor verhuurders ter ondersteuning bij communicatie richting achterban en huurders.

- *Wat gaat er veranderen voor verhuurders en wanneer?*

Vanaf 1 januari 2015 blijft de verplichting voor woningcorporaties en andere verhuurders bestaan om een afschrift van het energielabel beschikbaar te stellen bij verhuur aan een nieuwe huurder. De Inspectie Leefomgeving en Transport gaat vanaf januari 2015 handhaven. Bij het ontbreken van een geldig energielabel riskeert de woningeigenaar een boete die kan oplopen tot ongeveer 400 euro¹.

De verhuurders van huurwoningen onder de liberalisatiegrens kiezen naar verwachting voor de Energie-Index. Deze is nodig voor het bepalen van de maximale huur van de woning via het woningwaarderingstelsel.

Voor de Energie-Index doorloopt de verhuurder dezelfde procedure als bij het energielabel van vóór 2015. De uitkomst van de berekening wordt alleen niet meer vertaald in een Energielabelklasse. Een energieadviseur komt langs, neemt ongeveer 150 kenmerken op van de woning en berekent het Energie-Index getal (geen letter). Bij registratie in de database van RVO.nl, verstrekt RVO.nl gratis een definitief energielabel dat de verhuurder kan gebruiken om aan de wettelijke plicht te voldoen. Als woningen erg op elkaar lijken is het mogelijk om op basis van representativiteit sneller en goedkoper meerdere woningen tegelijk te laten voorzien van een Energie-Index. Vraag uw energieadviseur naar de mogelijkheden.

Wat verandert is de wijze waarop een wettelijk verplicht energielabel wordt aangevraagd, mocht de verhuurder niet kiezen voor de uitgebreide opname. Voor het aanvragen van het definitieve energielabel kan men als eigenaar van een woning met DigiD inloggen, de woninggegevens aanpassen aan de hand van maximaal 10 vragen en waar nodig digitaal bewijs aanleveren. Een erkend deskundige zal de gegevens op afstand controleren. Na registratie ontvangt de eigenaar of diens gemachtigde die als verhuurder optreedt, automatisch het definitief energielabel. Dit label bestaat alleen nog uit een letter (van A, de zuinigste woningklasse, tot en met G). Het nieuwe energielabel kost naar verwachting enkele tientjes.

- *Hoe zit het met de huurpunten in het kader van het Woningwaarderingstelsel?*

Er zijn drie mogelijkheden:

- Heeft de verhuurder een energielabel dat is geregistreerd vóór 2015 en dat niet ouder is dan 10 jaar, dan bepaalt de labelklasse (letter) welke huurpunten hij/zij mag doorrekenen in de maximale huur;
- Heeft de verhuurder na 1 januari 2015 geen energielabel dat is geregistreerd vóór 2015, dan leidt de verhuurder de huurpunten af van het Energie-Index getal;
- Heeft de verhuurder na 1 januari 2015 geen energielabel dat is geregistreerd vóór 2015 en geen Energie-Index, dan leidt hij/zij de huurpunten af van het bouwjaar.

¹ De Inspectie Leefomgeving en Transport werkt met een interventieladder. In het uiterste geval kan er een bestuurlijke boete worden opgelegd. Echter vaker zal worden gekozen voor een last onder dwangsom, waarbij de woningeigenaar nog de kans krijgt alsnog een energielabel op te stellen.

Meer informatie is te vinden op: www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/puntensysteem-huurwoning of op <http://www.zoekuwenergielabel.nl>.

- *Hoe verkrijgt een verhuurder straks een energielabel voor woningen?*

De woningcorporatie of verhuurder kan zelf online het energielabel van een woning opvragen op www.energielabelvoorwoningen.nl. Daar wordt hij/zij aan de hand van de volgende stappen begeleid tot aan de registratie van het energielabel:

1. Online inloggen;
2. Energetische kenmerken van de woning aanpassen (maximaal 10 vragen);
3. Digitaal bewijs aanleveren (zoals een bouwtechnisch rapport, een factuur of een foto);
4. Uit de lijst een erkend deskundige kiezen die de aangeleverde informatie gaat controleren;
5. Gegevens versturen;
6. Energielabel ontvangen (registratie gaat automatisch).

Als verhuurder kunt er ook voor kiezen om een Energie-Index te laten opstellen in plaats van een energielabel. Voor de Energie-Index doorloopt de verhuurder dezelfde procedure als bij het energielabel van vóór 2015.

- *Kan het vernieuwde energielabel ook worden gebruikt voor het woningwaarderingstelsel?*

Nee, het vernieuwde energielabel kan niet worden gebruikt voor het bepalen van de huurpunten in het kader van het woningwaarderingstelsel. Hiervoor is de Energie-Index nodig. De verhuurder ontvangt bij registratie van de Energie-Index een gratis definitief energielabel van RVO.nl. Hiermee kan de verhuurder voldoen aan de wettelijke plicht om bij een nieuwe huurtransactie een afschrift van het definitieve energielabel beschikbaar te stellen aan de huurder.

- *Blijft het energielabel van vóór 2015 gekoppeld aan het woningwaarderingstelsel?*

Ja, het oude energielabel – dat is het energielabel dat is aangevraagd vóór 1 januari 2015 – blijft gekoppeld aan het woningwaarderingstelsel. Hierdoor hoeven reeds gelabelde woningen niet nogmaals te worden gelabeld. Voorwaarde is wel dat het energielabel niet ouder is dan 10 jaar.

- *Hoe lang zijn de oude energielabels nog geldig?*

De oude energielabels zijn, net als nieuwe energielabels, tot 10 jaar na opnamedatum geldig. Na het verstrijken van deze termijn, moet bij een nieuwe huurtransactie een afschrift van het nieuwe energielabel worden aangevraagd en beschikbaar worden gesteld aan een nieuwe huurder.

- *Waarom staan er twee energie-indexen vermeld?*

De Energie-Index is gekoppeld aan het woningwaarderingstelsel. Maar omdat gebiedsmaatregelen geen duidelijk voordeel opleveren voor de huurder, is er voor gekozen om dit niet mee te wegen in de waardering van de woning. Daarom is er voor het woningwaarderingstelsel een tweede Energie-Index bepaald waarin de gebiedsmaatregelen forfaitair zijn meegenomen.

ACHTERGROND

- *Wat kan een verhuurder met het voorlopige energielabel?*

Het voorlopige energielabel is vooral bedoeld voor de particuliere woningeigenaar om een eerste indruk te krijgen wat de energieprestatie van de woning is. Dit energielabel is een indicatie van de energieprestatie, die niet voldoende is om te overhandigen bij een nieuwe huurtransactie. Dit voorlopige energielabel wordt ook niet gekoppeld aan het woningwaarderingstelsel.

- *Hoe lang duurt het om een energielabel aan te vragen?*

Hoe snel de verkoper het rechtsgeldige energielabel ontvangt na het digitaal versturen van de woninggegevens en bewijslast hangt af van twee factoren:

1. Of de aangeleverde bewijslast volstaat;
2. De reactietijd van de erkend deskundige op afstand.

In principe zou men op de dag van de aanvraag, al een definitief energielabel kunnen ontvangen.

- *Kunnen huurders ook het voorlopig energielabel inzien?*

Ook huurders kunnen naar de website <http://www.zoekuwenergielabel.nl>. Bij het invoeren van het adres van de woning, krijgt de huurder de vraag of hij/zij:

- De energieprestatie van de woning wil weten (zo ja, dan verschijnt er informatie over het definitief energielabel of de Energie-Index);
- Wil weten waar de maximale huurprijs op gebaseerd is (zo ja, dan verschijnt er informatie over de koppeling met het woningwaarderingstelsel).

Op basis daarvan krijgen huurders informatie die voor hen relevant is. Bovendien kan iedereen in Nederland vanaf 1 januari 2015 het energielabel opzoeken op www.zoekuwenergielabel.nl.

- *Wat vertel ik mijn huurders?*

Verhuurders die een woning verhuren onder de liberalisatiegrens kunnen huurders informeren over de wijze waarop hun huur wordt berekend:

- Tot 1 januari 2015: de huurprijzen worden gebaseerd op het energielabel dat is geregistreerd vóór 2015 of op het bouwjaar indien er geen energielabel beschikbaar is;
- Vanaf 1 januari 2015: de huurprijzen worden gebaseerd op het Energie-Index getal, het energielabel dat is geregistreerd vóór 2015 of op het bouwjaar indien beide niet beschikbaar zijn.

- *Wat kost het energielabel en de Energie-Index?*

De kosten voor het energielabel via de online tool www.energielabelvoorwoningen.nl bedraagt naar verwachting enkele tientallen euro's². U kunt er ook voor kiezen een Energie-Index op te stellen. Bent u benieuwd welke maatregelen u kunt nemen om een hoger label te behalen? Dan betaalt u circa € 60-100 bovenop de kosten voor een Energie-Index.

- *Is het energielabel verplicht voor alle gebouwen?*

Het energielabel is verplicht voor alle gebouwen, met uitzondering van de volgende gebouwen:

- gebouwen waarvoor geen energie gebruikt wordt om het binnenklimaat te regelen
- beschermde monumenten
- gebouwen die worden gebruikt voor erediensten en religieuze activiteiten
- gebouwen die bestemd zijn om te worden gebruikt voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden
- gebouwen die ten hoogste twee jaar worden gebruikt
- voor bewoning bestemde gebouwen die minder dan vier maanden per jaar worden gebruikt, en met een verwacht energieverbruik van minder dan 25% van het energieverbruik bij permanent gebruik
- alleenstaande gebouwen met een gebruiksoppervlakte van minder dan 50 m².

² De markt bepaalt de prijs.