

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

De Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal  
Wonen en Bouwen**  
Directie Bouwen  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.facebook.com/minbzk](https://www.facebook.com/minbzk)  
[www.twitter.com/minbzk](https://www.twitter.com/minbzk)

**Kenmerk**  
2016-0000139331

**Uw kenmerk**

Datum 15 maart 2016  
Betreft Beantwoording Kamervragen lid Bashir over het opkrikken van  
de huurprijs door een hoog energielabel [2016Z03778]  
(ingezonden op 22 februari 2016)

Hiermee bied ik u de antwoorden aan op de vragen van het lid Bashir (SP) over  
het opkrikken van de huurprijs door een hoog energielabel.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

## **2016Z03778**

Vragen van het lid Bashir (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over het opkrikken van de huurprijs door een hoog energielabel. (ingezonden 22 februari 2016)

Vraag 1

Wat is uw reactie op het relaas op de site van De Monitor <sup>1)</sup> dat een onbegrijpelijk hoog energielabel op een oude huurwoning is geplakt waardoor de huur stijgt?

Antwoord 1

Ten behoeve van de verdere beantwoording van de vragen wordt onderscheid gemaakt tussen:

- de Energie-Index, het instrument dat wordt gehanteerd in de huursector en is gekoppeld aan de bepaling van maximale huurprijs via het woningwaarderingstelsel. Deze wordt vastgesteld door een adviseur aan de hand van een gecertificeerd opnameprotocol. Tot 1 januari 2015 werd hiervoor nog de term energielabel gebruikt.
- het vereenvoudigde energielabel voor woningen dat 1 januari 2015 is geïntroduceerd, waarvoor de woningeigenaar zelf een aantal belangrijke energetische woningkenmerken aanlevert (inclusief bewijzen), door een erkend deskundige op afstand wordt gecontroleerd en wordt vastgesteld door RVO.

Het genoemde artikel geeft aan dat de Energie-Index de maximale kale huurprijs bepaalt. Het artikel geeft ook aan dat de betrokken verhuurder het volgens hem geldende betere energielabel niet heeft laten leiden tot een huurprijsverhoging.

Vraag 2

Hoe is het technisch en wettelijk mogelijk dat een huurwoning waar achterstallig onderhoud is een energielabel B krijgt, ook al is er centrale verwarming aanwezig?

Antwoord 2

De Energie-Index is afhankelijk van vele energetische kenmerken. Over de betreffende casus kan ik op basis van de gegeven informatie geen uitspraak doen.

Vraag 3

Is een verhuurder verplicht om de gegevens, waarop een energielabel is gebaseerd, voor te leggen aan de huurder? Zo nee, waarom niet? Hoe gaat u dit oplossen? Wat kan een huurder dan doen om deze gegevens toch in te zien?

Antwoord 3

De verhuurder is niet verplicht om de gegevens waar de Energie-Index op is gebaseerd voor te leggen aan de huurder. Op basis van een verzoek van de huurder hiertoe, ligt het echter in de rede dat de verhuurder alle gegevens verstrekt aan de huurder die betrekken hebben op het voorstel tot huurverhoging. Wanneer de huurder twijfel heeft ten aanzien van de gevraagde huurhoogte kan deze hierover in gesprek gaan met de verhuurder. Indien dit niet tot resultaat

leidt, staat de weg naar de Huurcommissie open, die een uitspraak zal doen. Dit biedt voldoende waarborgen dat eventuele fouten bij de bepaling van het aantal woningwaarderingpunten worden rechtgezet.

#### Vraag 4

Hoe vaak is het voorgekomen dat een particuliere verhuurder of woningcorporatie sjoemelt door een te hoog energielabel aan een woning toe te kennen en daardoor een hogere huur te rekenen? Is dit aantal hoger of lager sinds de puntenwaardering op basis van de Energieprestatie-index sinds 2015?

#### Antwoord 4

In een procedure bij de Huurcommissie blijkt de Energie-Index slechts in een zeer beperkt aantal gevallen punt van discussie te zijn tussen huurder en verhuurder. In de afgelopen vier jaren is er in procedures over de huurhoogte slechts driemaal de Energie-Index bijgesteld. Overigens hoeft een lagere vaststelling van de Energie-Index dan aanvankelijk was ingeschat niet te betekenen dat er is gesjoemeld.

Per 1 januari 2015 is met het Nader Voorschrift de wijze waarop de Energie-Index wordt vastgesteld gewijzigd. Dit betreft een verbetering van de weging van de energetische kenmerken van de woning. Deze wijziging biedt niet meer of minder mogelijkheden tot afwijkingen bij het bepalen van het aantal woningwaarderingpunten.

#### Vraag 5

Kan gesteld worden dat 10% van de energielabels van huurwoningen niet klopt, aangezien u in een debat zei ervan uit te gaan dat bij koopwoningen 90% van de energielabels wel klopt? Zo nee, hoe verklaart u het verschil in aantallen correcte energielabels tussen huur- en koopwoningen? <sup>2)</sup>

#### Antwoord 5

In het rapport 'Second opinion inijking energielabels' van Raadgevende Ingenieurs Nieman dat ik 18 december 2014 naar de Kamer heb gestuurd (Kamerstuk 30 196, nr. 261), kunt u teruglezen dat 92% van de energielabels gelijk blijft of maximaal één stap omhoog of omlaag gaat. Dit betrof een vergelijking van het energielabel vóór 2015 en het vereenvoudigd energielabel dat per 1 januari 2015 in werking is getreden. Dit percentage geldt zowel voor huur- en koopwoningen. Dit vereenvoudigd energielabel is niet bedoeld om via het woningwaarderingssysteem de maximale huur mede te bepalen. Juist vanwege het belang van een nauwkeurige bepaling van de energieprestatie van de woning heb ik daarom in het woningwaarderingssysteem de uitgebreide opname (resultierend in de Energie-Index) van de woning in stand gehouden. Hier wordt dus geen gebruik meer gemaakt van het energielabel.

#### Vraag 6

Op welke wijze controleert u of energielabels (of de energieprestatie) van huurwoningen kloppen en welke consequenties zijn er wanneer dit niet zo is?

#### Antwoord 6

Om de kwaliteit van energielabels (tot 1 januari 2015) en Energie-Indexen (na 1 januari 2015) te borgen is de Beoordelingsrichtlijn (BRL) 9500 ontwikkeld. Dit is een gecertificeerd systeem, waarvan het beheer ligt bij Stichting Kwaliteit voor Installaties Nederland (KvINL). De beoordelingsrichtlijn bestaat uit een algemeen deel en een aantal bijzondere delen. De Energie-Index (tot 1 januari 2015 energielabel) wordt opgemaakt door een bedrijf dat beschikt over de daarvoor benodigde papieren: een NL-EPBD procescertificaat en een certificaat voor de beoordelingsrichtlijn 9500, delen 00 en 01. Doel van de certificering is te borgen dat de werkzaamheden volgens vaste voorschriften en procedures worden uitgevoerd. De instelling die het certificaat verstrekt verricht een toelatingsonderzoek waarbij wordt gecontroleerd of het aanvragende bedrijf voldoet aan de eisen. Na de toelating worden jaarlijks vervolgccontroles uitgevoerd. Indien afwijkingen van de eisen worden geconstateerd, kunnen er sancties volgen die variëren van extra controles tot aan opschorten of beëindiging van de certificering.

#### Vraag 7

Hoe is het technisch, wettelijk en moreel mogelijk voor een verhuurder om tijdens een rechtszaak zogenaamde bewijsstukken in te dienen over werkzaamheden die nooit hebben plaatsgevonden?

#### Antwoord 7

Over de aard van de bewijsstukken in een rechtszaak zal de rechter een uitspraak doen.

#### Vraag 8

Deelt u de mening dat, als er daadwerkelijk nep-bewijsstukken zijn overhandigd, hier sprake is van valsheid in geschrifte?

#### Antwoord 8

Het antwoord op de vraag of sprake is van valsheid in geschrifte is uitsluitend aan de orde in een procedure bij de rechter.

#### Vraag 9

Hoe vaak komt het voor dat een particuliere verhuurder of woningcorporatie zich beroept op werkzaamheden die nooit hebben plaatsgevonden en/ of sjoemelt met de energieprestatie van de woning? Op welke manier gaat u dit tegen?

#### Antwoord 9

Zie het antwoord op vraag 4.

1) <http://demonitor.ncrv.nl/binnengekomen-tips/woningbouwcooperatie-plakt-onbegrijpelijk-energielabel-op-oude-huurwoning>.

2) Verslag van een Algemeen overleg Energiebesparing op 1 juli 2014, Kamerstuk 30 196 nr. 254.