

Energielabel voor huurwoningen

Het energielabel voor woningen geeft aan wat de kwaliteit is van de isolatie en de installaties die de woning verwarmen (en koelen), ventileren, en van elektra en warm water voorzien. Het label wordt aangeduid met een letter, A t/m G, en een kleur, van groen naar rood. Energielabels zijn bij huurhuizen van invloed op de huur: hoe beter het energielabel, hoe meer punten de woning krijgt en hoe hoger de huur.



Berekening van energielabels

Drie rekenmethoden

Aan het begin van de eeuw besloot de Europese Unie dat het gebruik van energie voor gebouwen moest worden teruggedrongen. Het doel was om de CO₂-uitstoot en de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen te verminderen. Daarom kwam er in Nederland in 2008 het energielabel voor gebouwen. In 2015 werd een nieuwe rekenmethode ingevoerd. Iedere woning kreeg een Energie-Index, aangeduid met een getal. Dit bleek echter niet handig, dus werden woningen al snel ingedeeld in 'labelklassen' die weer met een letter konden worden aangeduid. Vanaf 2021 is er opnieuw een nieuwe rekenmethode toegepast. Omdat een energielabel tien jaar geldig is, zijn er tot 2025 drie verschillende berekende labels in omloop.

Zelfde methode in hele EU

De Europese Unie wil dat in alle EU-landen dezelfde normen worden gebruikt voor de berekening van het energielabel. Daarom is er vanaf 2021 een nieuw label voor woningen en andere gebouwen. De nieuwe Nederlandse rekenmethode sluit aan bij de rekenmethodes die de andere EU-landen gebruiken.

Nieuwe labels sinds 2021

Nieuwe berekening label

Voor de energielabels die sinds 1 januari 2021 zijn opgesteld, wordt berekend hoeveel fossiele energie (energie opgewekt uit gas en steenkool) een woning gebruikt. Dit wordt weergegeven in kilowattuur energie per vierkante meter vloeroppervlak per jaar (kWh/m²/jaar). De nieuwe rekenmethode houdt rekening met de isolatie van de woning, of de installatie duurzame energie gebruikt en hoeveel duurzame energie de woning opgewekt.

Het nieuwe label wordt aangevuld met een aantal gegevens, zoals

- de warmtevraag: de hoeveelheid warmte die een woning nodig heeft voor verwarming en warm water. Bij een zeer lage warmtevraag mag de verhuurder bovenop de huur een energieprestatievergoeding (EPV) vragen.
- het gebruiksoppervlak (GBO) van de woning: het vloeroppervlak bepaalt samen met het label o.a. het aantal punten dat een huurwoning krijgt in het woningwaarderingstelsel (WWS). Het gebruiksoppervlak is ook van belang voor de energieprestatievergoeding.
- een getal om te beoordelen of er oververhitting in de zomer zal plaats vinden.

Afwijkingen van de oude labels

In de nieuwe rekenmethode is geprobeerd om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de labels die er al waren. Het gemiddelde van alle labels blijft gelijk. Maar omdat de berekening heel anders wordt gedaan, kan

dit voor individuele woningen heel anders uitpakken. Bij ongeveer de helft van de woningen blijft het label gelijk. Bij de andere helft wijzigt het label bij herberekening zonder dat er iets aan de woning is veranderd. Meestal is het verschil één labelstap, maar ook twee of drie labelstappen naar boven of beneden kan voorkomen.

Op het moment dat een verhuurder een nieuw energielabel voor jouw woning op laat stellen, kan het dus zijn dat de labelletter anders is, zonder dat er iets aan je woning is veranderd.

Gevolgen voor huurders

Het label van mijn woning

Welk label een woning heeft, hangt niet alleen af van de isolatie en de installaties van een woning, maar ook van de rekenmethode die is gebruikt.

Nieuwbouwwoningen krijgen vanaf 2021 een label volgens de nieuwste rekenmethode. Bestaande woningen hebben al een energielabel. Wil je weten welk label jouw woning nu heeft? Je kunt het label opzoeken op www.ep-online.nl.

Energielabelgegevens inzien en downloaden

Als er voor jouw woning een energielabel geregistreerd is, vindt je op EP-online ook wanneer het energielabel voor jouw woning is gemaakt en tot wanneer het label geldig is. Als het energielabel voor jouw woning na 2014 geregistreerd is, dan kun je het document met gegevens waarop het label gebaseerd is, inzien en downloaden via MijnOverheid. Je doet dit door met DigiD in te loggen op mijn.overheid.nl. Het rapport staat onder het kopje Wonen, bij de tegel 'energielabel'.

Gevolgen van het berekende energielabel

Het officieel berekende en geregistreerde energielabel heeft gevolgen voor:

- De maximale huur die een verhuurder voor een huurwoning mag vragen.
- De verwachtingen die je als huurder hebt over de hoogte van je energierekening op het moment dat je de woning betreft.
- Het moment waarop de woning verduurzaamd wordt: woningen met een slecht label (E, F en G) worden over het algemeen als eerste verduurzaamd.

Klopt mijn label?

Meestal klopt het label van een woning. Een onafhankelijke deskundige bepaalt het energielabel. Heb je gegronde redenen om te twifelen aan het energielabel van je woning, dan kun je de Huurcommissie inschakelen. Je moet dan wel goed onderbouwen waarom je twijfelt aan het energielabel. Bovendien moet de huur die je betaalt, dichtbij de maximale huur liggen die de verhuurder voor de woning mag vragen. De Huurcommissie oordeelt namelijk alleen als het energielabel invloed heeft op de huur die je betaalt.

Meer informatie

Ga voor meer informatie over energielabels naar www.woonbond.nl.

The screenshot displays the 'EnergieLabel woningen' interface. At the top, it shows registration details: Registratienummer 123456789, Datum registratie 21-06-2021, Geldig tot 21-06-2031, and Status Definitief. The main heading reads 'Deze woning heeft energielabel A+++'. Below this is a color-coded bar representing the energy label scale from G (red) to A+++ (green). The interface is divided into two main sections: 'Isolatie' and 'Installaties'. The 'Isolatie' section lists: 1. Gevels, 2. Gevelsbanden, 3. Daken, 4. Vloeren, 5. Ramen, and 6. Buitendeuren. The 'Installaties' section lists: 7. Verwarming, 8. Warm water, 9. Zonnepanelen, 10. Ventilatie, 11. Koeling, and 12. Zonnepanelen. A summary box indicates 'Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting'. Below this, there are three boxes: 'Warmebehoefte in de wintermaanden' (Laag), 'Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden' (Laag), and 'Aandeel hernieuwbare energie' (51,0%). At the bottom, there are two sections: 'Over deze woning' and 'Opnamedetails'. 'Over deze woning' includes: Adres (Waterschans van den Bergstraat 148, 6809 ZZ Heerlen), Bouwjaar (2019), Vloeroppervlakte (183 m²), and Compactheid (0,87). 'Opnamedetails' includes: Naam (Pieter Hendrik van Leeuwardingen), Examennummer (99999), Certificaatnummer (Janssen-De Vries Energielabelcertificaten en inspecties B.V.), Inschrijffnummer (123.45.678), and KvK-nummer (553087330109). The EPB logo is visible in the bottom right corner.