



NOTITIE

Datum 31 oktober 2016
Aan Aedes Vereniging voor woningcorporaties
T.a.v. De heer R. Franken
Van mr. J.M.H. van den Mosselaar
Dossier AEDES (177.791)
Betreft verlenging geldigheid energielabel

1. Inleiding

- 1.1 Op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen (BEG)¹ – zoals dat met ingang van 1 januari 2008 in werking is getreden – zijn eigenaren van gebouwen verplicht bij de verhuur van een gebouw (waartoe ook een woning wordt gerekend) aan de huurder een afschrift van het energieprestatiecertificaat (EPC) te overhandigen. Deze regelgeving is gebaseerd op de Richtlijn 2002/91/EG van 16 december 2002. Tot 1 januari 2009 gold deze verplichting niet voor woningcorporaties. In het spraakgebruik werd dit EPC aangeduid als ‘het energielabel’. De indeling – in welke klasse het energielabel van de woning viel – werd bepaald op grond van een Energie-index. Op grond van het BEG mocht het EPC niet ouder zijn dan 10 jaar.
- 1.2 De waardering van woonruimte die een zelfstandige huurwoning vormt is vastgelegd in Bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte. Met ingang van 1 juli 2011 is het element ‘energieprestatie’ opgenomen in het woningwaarderingstelsel (WWS) voor zelfstandige woonruimte, waarbij een label A++ werd gewaardeerd met 44 punten (EGW) en label G met 0 punten. Ontbrak een EPC dan werd de energieprestatie berekend aan de hand van het bouwjaar.
- 1.3 De richtlijn 2002/91/EG – inmiddels opgevolgd door de richtlijn 2010/31/EU – verplichtte de lidstaten eveneens er voor te zorgen dat een de eigenaar van een gebouw aan een toekomstige koper een EPC verstrekt. Teneinde aan die verplichting te kunnen voldoen heeft de wetgever besloten het huidige systeem ingaande 1 januari 2015 te wijzigen. Daarbij is de wettelijke term ‘energieprestatiecertificaat’ met ingang van 1 januari 2015 gewijzigd in ‘energielabel’.
- 1.4 Vanaf 1 januari 2015 geldt er thans een vereenvoudigd energielabel voor particuliere woningeigenaren. Per die datum is tevens het WWS gewijzigd, waarbij de puntentoekenning

¹ Besluit van 24 november 2006; Staatsblad 2006, 608



voor energieprestatie voor zelfstandige woonruimte plaatsvindt op basis van een voor de woning berekende Energie-Index.² Professionele verhuurders kunnen met ingang van die datum de Energie-Index van hun woning laten berekenen, uit welke berekening dan automatisch een energielabel voortvloeit, dat door de verhuurder bij verhuur van de woning aan de huurder kan worden overhandigd (artikel 2.1 lid 3 BEG). Op grond van artikel 2.1 lid 5 BEG – zoals dat artikellid luidde tot 1 januari 2015 – is een afgegeven energielabel geldig gedurende 10 jaar na afgifte. Middels een overgangsregeling blijven de bij dat label behorende woningwaarderingpunten (zoals die punten voor 1 januari 2015 aan het afgegeven label werden toegekend) in stand.

2. Kader vraagstelling

- 2.1 Bij verhuur van woonruimte zijn verhuurders verplicht een geldig energielabel aan de nieuwe huurder ter beschikking te stellen (artikel 2.1. onder 3 BEG). Is de werkingsduur van het label verstreken, dan dient op basis van de (nieuwe) Energie-index een nieuwe berekening van de woning te worden gemaakt, hetwelk dan automatisch leidt tot afgifte van een nieuw label.
- 2.2 Gelet op de formulering van bijlage I bij het BHW – onderdeel 4 – dient de Huurcommissie bij bepaling van de energieprestatie van een zelfstandige woonruimte uit te gaan van de (nieuwe) Energie-index, tenzij nog een energielabel beschikbaar is (als afgegeven op basis van de oude regelgeving) en de geldigheidsduur daarvan nog niet verstreken is. Is geen geldig label aanwezig (op grond van de oude regelgeving) noch een nieuw label dan dient de waardering van de woonruimte plaats te vinden naar bouwjaarklasse. Laatstgenoemde waardering leidt tot een aanzienlijke daling van het aantal WWS punten voor energieprestatie.
- 2.3 De regelgeving leidt er derhalve toe, dat verhuurders ten aanzien van verhuurde woonruimte (zittende huurders), nadat de geldigheid van het label (zoals dat voor 1 januari 2015 is afgegeven) is verstreken, een Energie-index voor de woning dienen te laten opstellen. In de praktijk hebben veelal verhuurder noch huurder daaraan behoefte.
- 2.4 **Vraag:** is het mogelijk een zodanige wijziging in de regelgeving aan te brengen, dat voor zittende huurders – in het kader van het WWS – de puntenwaardering blijft gelden, zoals die thans is gekoppeld aan het voor 1 januari 2015 afgegeven energielabel?

² Alhoewel de naam 'Energie-index' suggereert dat het hierbij om dezelfde index gaat, als de Energie-index die ten grondslag lag aan de afgifte van het energieprestatiecertificaat vóór 1 januari 2015, wordt de nieuwe index op andere wijze berekend dan voorheen het geval was. Thans op circa 150 kenmerken van de woning.



3. Wijziging regelgeving

- 3.1 Artikel 2.1 lid 7 BEG bepaalt dat een energielabel geldig is gedurende 10 jaar na afgifte. Deze geldigheidsduur geldt al vanaf de invoering van het BEG per 1 januari 2008. Uit de toelichting op het toenmalige BEG³ (zoals dat per die datum is ingevoerd) blijkt, dat die termijn is gebaseerd op de Richtlijn 2002/91/EG (artikel 7 lid 1). Weliswaar is deze richtlijn nadien gewijzigd (Richtlijn 2010/31/EU), doch ook in die richtlijn staat vermeld⁴ dat het energieprestatiecertificaat⁵ niet langer geldig is dan 10 jaar.
- 3.2 Aangezien per 1 januari 2015 sprake is van een nieuw energielabel – gekoppeld aan de Energie-index – is de toekenning van punten voor de energieprestatie van een woning ook daaraan gekoppeld. Afgegeven energielabels zijn echter 10 jaar geldig. Nu vanaf 1 januari 2015 voor het WWS sprake is van een andere grondslag voor de berekening van de WWS-punten heeft de wetgever voor het ‘oude energielabel’ de puntenwaardering gehandhaafd, zoals die tot 1 januari 2015 gold. Die toekenning geldt echter ‘*zolang de geldigheidsduur van het label nog niet is verstreken*’.
- 3.3 Uit de regelgeving blijkt, dat het toekennen van de geldigheidsduur aan het afgegeven EPC (voor 1 januari 2015) c.q. het energielabel (vanaf 1 januari 2015) is gebaseerd op de tekst van de richtlijn. De overgangsregeling – als thans vermeld in het WWS – is daaraan gekoppeld. Het is derhalve niet mogelijk middels een wijziging in de regelgeving die termijn te verlengen, tenzij de richtlijn zelf zou worden aangepast. Indien de kwaliteit van de woonruimte wordt getoetst dient derhalve een geldig label [afgegeven op basis van oude of nieuwe regelgeving (EI)] beschikbaar te zijn.

4. Andere oplossingen?

Variant 1

- 4.1 Artikel 2.1 lid 3 BEG⁶ verplicht een verhuurder een afschrift van een geldig energielabel voor de woning aan de nieuwe huurder ter beschikking te stellen. Is de werkingsduur van een EPC – zoals dat is afgegeven onder de oude regelgeving – verstreken, dan dient de verhuurder een Energie-index te laten opstellen (of genoeg te nemen met een waardering van de

³ Stb 2006, 608

⁴ Artikel 11 lid 8 Richtlijn

⁵ De richtlijn spreekt over Energieprestatiecertificaat. Uit de toelichting op de wijziging van het BEG per 1 januari 2015 (Staatsblad 2014, 294) blijkt, dat de term ‘energielabel’ zoals die term geldt vanaf 1 januari 2015, de nieuwe term is voor energieprestatiecertificaat (uit de richtlijn).

⁶ Artikel 12 lid 1 onder a Richtlijn 2010/31/EU



energieprestatie op bouwjaarklasse). Bij nieuwe verhuur dient er dus altijd een geldig label beschikbaar te zijn.

- 4.2 Aan een zittende huurder hoeft de verhuurder tussentijds geen energielabel te verstrekken. De werkingsduur van het label verstrijkt echter wel. Dat brengt met zich dat – mocht een huurder de kwaliteit van zijn woning willen laten toetsen – de verhuurder dient te beschikken over een geldig energielabel (afgegeven voor 1 januari 2015) of over de Energie-index van de woning (afgegeven vanaf 1 januari 2015). Indien en voor zover een zittende huurder de woningkwaliteit niet laat toetsen (bijvoorbeeld in het kader van een geschil over een voorgestelde huurprijswijziging) blijft het huidige aantal WWS punten [zoals eerder toegekend op basis van het (oude) energielabel] 'naar buiten toe' in stand; ook al is het werkelijke aantal WWS punten lager. Besluit een zittende huurder bij de huurcommissie een geschil aanhangig te maken, waarbij de kwaliteit van de woning in het geding is (en is dan geen geldig label meer ter beschikking), dan zal de verhuurder – dan – alsnog een Energie-index van de woning moeten laten opstellen. Op basis daarvan kan dan alsnog het juiste aantal punten voor de energieprestatie van de woning (op basis van de EI) berekend worden (en in het kader van de door de huurcommissie uitgevoerde toetsing worden overgelegd). Gelet op artikel 2.1 lid 7 BEG geldt het nieuwe label wederom voor 10 jaar.

Variant 2

- 4.3 De variant onder 4.2 brengt voor de verhuurder enige onzekerheid mee. Er kan immers telkens bij een huurprijsgeschil de vraag aan de orde worden gesteld of de kale huurprijs van de woning wel in overeenstemming is met de kwaliteit van de woonruimte. Het gegeven dat het label niet langer geldig is, brengt echter ook voor de huurder onzekerheid met zich. Een nieuw label (gebaseerd op de Energie-index) zou immers er ook toe kunnen leiden, dat het aantal WWS punten voor energieprestatie (aanzienlijk) omhoog gaat⁷; omlaag kan natuurlijk ook. Huurder en verhuurder zouden met elkaar daarover een privaatrechtelijke overeenkomst kunnen sluiten. In die overeenkomst zouden partijen dan de afspraak kunnen maken – aangezien sprake is van onzekerheid omtrent de uitkomst van de nieuwe EI voor beide partijen – dat partijen de WWS punten, zoals eerder toegekend op basis van het oude (niet meer geldige) label, in het kader van de waardering van de woonruimte blijven hanteren tot het einde van de tussen partijen gesloten huurovereenkomst.
- 4.4 Afgezien van de situatie dat energielabel (oud) en EI (nieuw) tot exact hetzelfde aantal WWS punten voor de energieprestatie zouden leiden, is de situatie waarbij de nieuwe EI tot een lager aantal punten leidt, een afspraak die ten nadele van de huurder is. Partijen mogen dat afspreken. Echter uit artikel 7:246 BW volgt dat de huurder op elk moment kan besluiten

⁷ Ook al heeft dat niet meteen huurprijsconsequenties



een beroep op de wet te doen (en alsnog de kwaliteit van de woonruimte ter discussie kan stellen). In dat geval is de verhuurder alsnog verplicht een Energie-index voor de woning te laten opmaken. Tot dan echter geldt voor wat betreft de waardering van de energieprestatie het puntental zoals dat voorheen gold onder de werking van het oude label!

5. Wijziging aantal WWS-punten in de praktijk

- 5.1 Bij aanvang van de huurovereenkomst wordt de maximale huurprijs van de zelfstandige woonruimte bepaald aan de hand van het aantal WWS-punten, waarna vervolgens de feitelijke huurprijs wordt vastgesteld op basis van het gevoerde beleid (bijvoorbeeld 80% max redelijk). Het aantal WWS-punten, zoals dat bij aanvang van de huurovereenkomst is bepaald, is echter geen vast gegeven. Door de introductie van de WOZ-waarde in het WWS kan het aantal WWS-punten jaarlijks wijzigen; ook kan – zoals hiervoor is aangehaald – de werkingsduur van het energielabel verstrijken. Daardoor fluctueert ook de maximale huurprijsgrens behorend bij de kwaliteit van de woonruimte. Bij een verhoging van het aantal WWS punten heeft dat voor de huurder vrijwel geen consequenties. In geval van een verlaging heeft dat voor de verhuurder ook niet meteen consequenties; dat is eerst het geval indien de huurder het met de door hem betaalde kale huurprijs niet eens is.
- 5.2 In de praktijk doet zich die situatie – afgezien van de situatie dat de huurder de aanvangshuurprijs laat toetsen (binnen 6 maanden na aanvang huurovereenkomst)⁸ – feitelijk slechts op twee momenten voor. Te weten:
- a bij het jaarlijkse voorstel van de verhuurder tot verhoging van de huurprijs (in de regel per 1 juli);
 - b in geval de huurder een voorstel doet tot verlaging van de huurprijs.
- 5.3 Zolang de huurder geen actie onderneemt, wijzigt de door hem betaalde kale huurprijs niet. Zelfs al zou de feitelijk door hem betaalde kale huurprijs te hoog zijn in relatie tot de maximale huurprijsgrens behorend bij de kwaliteit van de woonruimte. Dat verhuurders zelf besluiten de huurprijzen van een aantal woningen te verlagen – aangezien de regelgeving wijzigt (zoals bij de introductie van de WOZ-waarde) – is uiterst correct, maar een juridische verplichting bestaat daartoe niet.⁹ Dat is wel het geval indien de huurder zich realiseert dat hij wellicht als gevolg van gewijzigde wetgeving te veel betaalt, vervolgens een voorstel tot

⁸ In die situatie is het wel handig een energielabel te hebben, dat nog enige tijd geldig is. Het kan huurders anders op het idee brengen om, meteen na afloop van de werkingsduur van het label, een huurverlagingsvoorstel te doen.

⁹ Het kan overigens soms wel aan te raden te zijn omdat – in geval met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid de betaalde huurprijs te hoog is – de verhuurder telkenmale € 450,- aan de Huurcommissie kwijt is bij de behandeling van een voorstel tot huurprijsverlaging.



huurprijsverlaging doet – en bij een weigering van de verhuurder daarmee in te stemmen – de huurcommissie benadert met het verzoek de maximaal redelijke huurprijsgrens behorend bij zijn woning vast te stellen. Indien bij een daarop te volgen toetsing komt dan vast te staan dat de huurder daadwerkelijk te veel betaald (in de verhouding: aantal WWS-punten en maximale huurprijsgrens) volgt een verlaging van de kale huur.

- 5.4 In de dagelijkse praktijk komen voorstellen tot verlaging van de huurprijs niet veel voor. In de regel ontdekt de huurder pas dat hij teveel betaalt, op het moment dat hij bezwaar heeft gemaakt tegen de huurverhoging en dan bij een berekening van het aantal WWS-punten blijkt dat de door hem betaalde kale huurprijs te hoog is (in verhouding tot het aantal WWS-punten). Bijvoorbeeld doordat (kort) voordien de geldigheidsduur van het energielabel is verstreken. Bij een dergelijke bezwaar wijzigt de door de huurder betaalde kale huurprijs echter niet; alleen de verhoging vindt geen doorgang! Wel is de verhuurder in zo'n geval de door hem betaalde leges (€ 450,-) kwijt.
- 5.5 Zou bij een bezwaar tegen de jaarlijkse huurverhoging blijken dat de door de huurder betaalde kale huurprijs te hoog is – bijvoorbeeld als gevolg van het wegvallen van de geldigheid van het energielabel – dan leidt die uitspraak van de Huurcommissie tot een wijziging van het aantal WWS-punten. Maar niet tot een huurprijsverlaging! Daartoe dient de huurder eerst een voorstel tot huurprijsverlaging te doen; dat voorstel dient ten minste twee maanden voor de ingangsdatum te worden gedaan. Vervolgens wordt de redelijkheid van het voorstel van de huurder beoordeeld op het moment waarop de huurverlaging dient in te gaan. Indien op dat moment weer een nieuw energielabel beschikbaar is (in geval tussen datum voorstel en ingangsdatum van de verhoging een Energieindex voor de woning is opgesteld), dan zal een voorstel tot huurprijsverlaging niet redelijk worden bevonden. Let wel: indien niet tijdig een nieuw label beschikbaar is, heeft dat wel huurprijsconsequenties. Het leidt tot een verlaging van de huurprijs, welke – nadat de nieuwe Energieindex weer beschikbaar is – niet wordt teruggedraaid!
- 5.6 Aldus leidt een feitelijke wijziging van het aantal WWS-punten, gedurende de looptijd van de huurovereenkomst, niet meteen tot een verlaging van de huurprijs. Wel zal een verhuurder – geconfronteerd met een bezwaar tegen de huurverhoging – altijd even moeten nagaan of per datum huurverhoging het energielabel nog geldig is. Als dat niet het geval is, zal – in het kader van een mogelijk voorstel zijdens de huurder tot verlaging van de huurprijs – meteen opdracht moeten worden verstrekt tot opstelling van een Energie-index. Om weer tijdig over een (daaruit voort vloeiend) Energielabel te kunnen beschikken. Ook indien een huurder tussentijds een voorstel tot huurprijsverlaging zou doen, dient meteen te worden nagegaan of het energielabel nog geldig is en – zo niet – meteen opdracht worden gegeven om een Energie-index van de woning op te stellen.



6. Conclusie

- 6.1 Verlenging van de geldigheid van het energielabel is niet mogelijk zonder wijziging van de richtlijn.
- 6.2 Het verstrijken van de geldigheid van het energielabel leidt niet meteen tot een wijziging van de feitelijk door de huurder betaalde kale huurprijs. Het vervallen van het label leidt wel tot een verlaging van het aantal WWS-punten.
- 6.3 Blijkbaar zijn er een aantal bedrijfssystemen op de markt (zoals WOCAS) waarin – op het moment dat de geldigheid van het label verstrijkt – die wijziging meteen in het systeem wordt verwerkt (en teruggevallen wordt op het 'bouwjaarlabel') met als gevolg dat de kale huurprijs van de woning plotseling boven maximaal redelijk komt te liggen. Zelfs als dat niet meteen leidt tot een verlaging van de geldende huurprijs, heeft dat wel tot gevolg dat aan de zittende huurder geen huurverhoging meer kan worden voorgesteld.
- 6.4 Uit het gestelde in hoofdstuk 5 mag duidelijk zijn, dat daar strikt juridisch geen noodzaak toe bestaat, tenzij de huurder zelf 'aan de bel trekt' door bezwaar te maken tegen de jaarlijkse verhoging of een huurverlagingsvoorstel te doen.
- 6.5 Voor het gestelde onder 6.3 is geen eenvoudige oplossing voor handen. Ik zie twee mogelijkheden:
 - a. aanpassing van de bedrijfssystemen, zodanig dat – indien de geldigheidsduur van het energielabel verstrijkt – middels een aanpassing van de software van het systeem, het systeem vooralsnog het oude aantal punten (behorend bij het inmiddels niet meer geldige label) in het systeem laat staan. Eerst als een huurder 'aan de bel trekt' vindt aanpassing plaats. Groot nadeel aan deze variant (hiervoor aangeduid als variant 1) is, dat verhuurders daardoor geen inzicht meer hebben in het werkelijke aantal WWS punten behorend bij de kwaliteit van de woonruimte. Je krijgt een vervuild systeem, ten aanzien waarvan ik mij kan voorstellen dat verhuurders dat niet willen.
 - b. het afsluiten van een overeenkomst met de huurder als opgenomen in variant 2. In het systeem zou dan een aantekening moeten kunnen worden geplaatst dat huurder en verhuurder een overeenkomst hebben gesloten (als omschreven in variant 2), waarbij zij hebben afgesproken het aantal WWS-punten, zoals dat eertijds was toegekend op basis van het oude energielabel, tot het einde van de huurovereenkomst te handhaven (ongeacht het aantal werkelijke WWS punten op grond van energieprestatie). Van het afsluiten van zo'n overeenkomst zou dan aantekening in het bedrijfssysteem moeten worden gemaakt. Echter ook in dat geval is niet te vermijden dat enige vervuiling van het systeem optreedt. Middels het plaatsen van een vinkje (dat aan of uit kan worden gezet) kan de



vervuiling van het systeem beperkt blijven. Toepassing van de jaarlijkse huurverhoging blijft – indien zo'n overeenkomst wordt gesloten – mogelijk.

Let wel: Daarnaast geldt het bepaalde in artikel 7:246 BW. Dat brengt met zich dat de huurder – ondanks dat met hem een overeenkomst is gesloten – op elk moment kan besluiten alsnog een beroep op de wet te doen (en aldus altijd de afgesloten overeenkomst onderuit kan halen). Doet de huurder dat (bijvoorbeeld middels een voorstel tot huurprijsverlaging) dan zal de verhuurder zo snel mogelijk een Energie-index van de woning moeten laten opstellen. Is ten tijde van de ingangsdatum van het voorstel tot huurprijsverlaging geen nieuw label beschikbaar dan wordt de maximaal redelijke huur verlaagd. Die verlaging wordt niet teruggedraaid als een nieuw label alsnog beschikbaar komt.

- 6.6 Andere mogelijkheden om het probleem van het verstrijken van de werkingsduur van het energielabel op te lossen, anders dan die als opgenomen in onderdeel 6.5 zie ik vooralsnog niet.