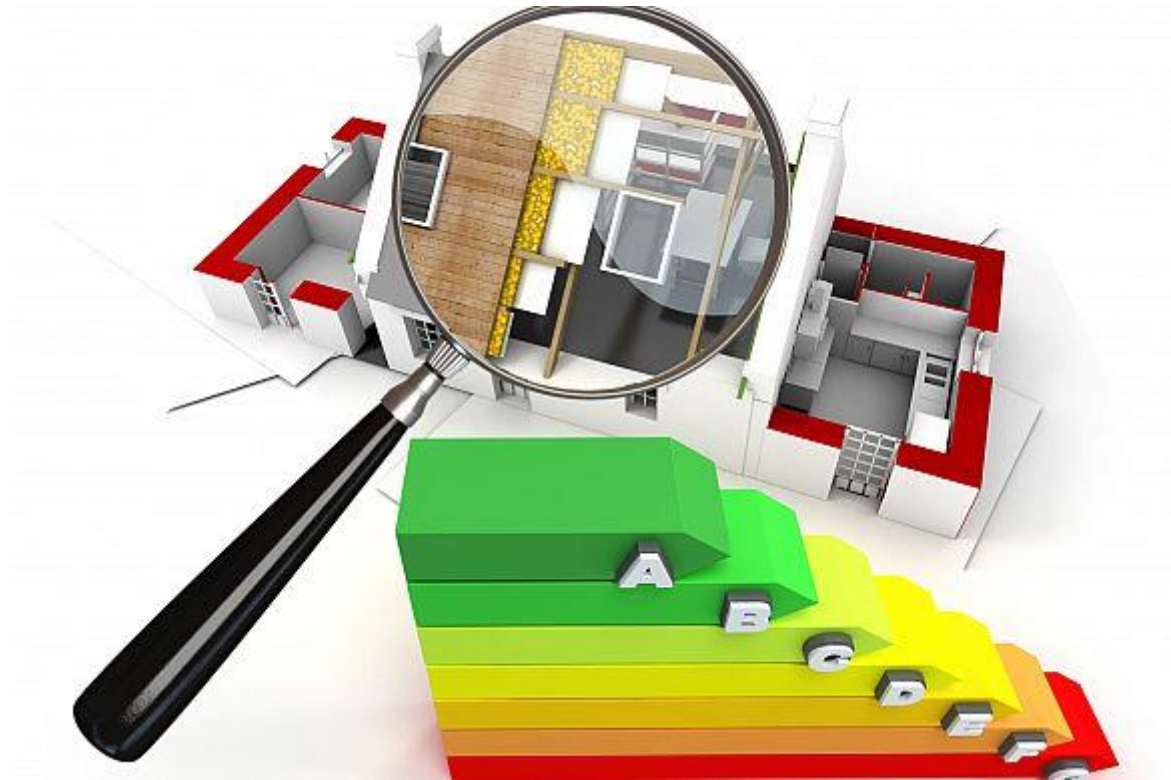


Trucs met energielabels benadelen huurders

Goed en veilig wonen Energie labelaars blijken vaak de foutmarges bij het opmeten te misbruiken om het label nét een stap hoger te krijgen. Dit kan leiden tot een onterecht hogere huurprijs.



Het Financieel Dagblad deed onderzoek naar 1,8 miljoen energielabels (artikel achter betaalmuur). De letters A tot en met G geven eenvoudig weer hoeveel fossiele energie een woning verbruikt. Maar achter die letters zitten preciezere scores. Het onderzoek laat zien dat opvallend veel woningen met de hakken over de sloot een hoger label, bijvoorbeeld een A-label, krijgen. Terwijl maar weinig woningen een 'ruime score' hebben voor dat label.

Foutmarges misbruikt voor beter energielabel

Bij deze zogenoemde 'grens labels' lijken veel labelaars misbruik te hebben gemaakt van de ruimte die er is om kleine menselijke fouten op te vangen (foutmarges). Bijvoorbeeld door binnen die marges steeds het maximale aantal vierkante meters woonruimte toe te passen, een grotere oppervlakte dan de woning feitelijk heeft. Ook de dikte van het isolatiemateriaal komt niet altijd overeen. Omdat het vaak onzichtbaar is, mogen labelaars hiervoor een norm gebruiken.

Gevolgen voor huur en verwachte energierekening

Het is belangrijk dat het energielabel van huurwoningen klopt. Het officieel berekende en geregistreerde energielabel heeft namelijk 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.

Vaker grens labels bij particuliere verhuur

Vooraf bij woningen van particuliere verhuurders blijken veel grens labels voor te komen. Bij corporatiewoningen ligt dit een stuk lager. De verklaring voor dat verschil is dat particuliere verhuurders meer financieel belang hebben bij een gunstig energielabel: particuliere verhuurders vragen vaker de maximale huur en kunnen met een beter energielabel een hogere huur vragen.

Toetsing energielabel door Huurcommissie

Heb je gegronde redenen om te twijfelen aan het energielabel van je woning, dan kun je de Huurcommissie inschakelen. Je moet dan wel goed onderbouwen waarom je twijfelt aan het energielabel én de huur die je betaalt, moet dichtbij de maximale huur liggen die de verhuurder voor de woning mag vragen. De Huurcommissie oordeelt alleen als het energielabel ook invloed heeft op de huur die je betaalt.

Zijn er in een complex of wijk met dezelfde woningen veel huurders die twijfelen aan de juistheid van het label, dan kunnen bewonerscommissies of huurdersorganisaties verschillende zaken nagaan om te controleren of de twijfel gegrond is.

Geschillencommissie voor energielabels nodig

De Woonbond pleit voor een speciale geschillencommissie voor energielabels waar je als huurder altijd terecht kunt als het energielabel niet klopt. Op dit moment kunnen huurders wel bij de Huurcommissie terecht, maar die doet alleen iets als de huur dicht bij het maximum ligt. Daarnaast zou op het energielabel zelf een beschrijving moeten komen te staan wat je kan doen als je denkt dat er iets niet klopt.

Bron: Woonbond
3 april 2025