

Is de registratie van de energie-index bepalend voor de huurprijs van een woning?

27-11-2017 11:27

Met ingang van 1 januari 2015 worden zelfstandige woningen gewaardeerd met een puntenwaardering voor de energie-index. Maar is de registratie van deze energie-index bepalend voor de prijs van huurwoningen?

De energie-index is een nauwkeurige berekening van de energieprestatie van een woning en wordt bepaald door ongeveer 150 kenmerken van de woning. Een lagere energie-index levert meer huurpunten op. Deze punten bepalen de maximale huurprijs van de woning. De energie-index is daarom met name van belang voor verhuurders van woningen die onder de liberalisatiegrens liggen.

Vereenvoudigd energielabel

Tot 1 januari 2015 gold het vereenvoudigde energielabel en de registratie daarvan maakte een essentieel onderdeel daarvan uit omdat dit huurders de mogelijkheid gaf om voorafgaand aan de totstandkoming van de huurovereenkomst zich daar een oordeel over te vormen.

Voor zelfstandige woonruimtes zonder BAG-registratie (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) bracht de oude regeling met zich mee dat slechts het bouwjaar van de woonruimte in de puntentelling betrokken werd, hetgeen leidde tot onrechtvaardige situaties. Het waarderen van de energieprestatie uitgaande van het bouwjaar van de woning houdt immers geen rekening met het feit dat de energieprestatie van veel woningen door het treffen van energiebesparende voorzieningen die in de loop der tijd verbetert. Zodoende bracht een woning zonder huisnummer gelegen in een groter en ouder gebouw dat later energiezuinig werd gemaakt weinig huurpunten op.

Geen verplichting tot registratie

Naar aanleiding van de wijziging op 1 januari 2015 is rubriek 4 van het Woningwaarderingssysteem, zoals neergelegd in Bijlage 1 van het Besluit huurprijzen woonruimte, gewijzigd. Hierin is geen verplichting meer opgenomen om ook de energie-index te registreren. De energie-index telt vanaf die datum ook mee bij woningwaardering van de hierboven genoemde woonruimtes zonder BAG-registratie. Omdat de verbeteringen als gevolg van het treffen van energiebesparende voorzieningen wel tot uitdrukking komen in een energie-index, wordt het voor woningeigenaren interessant om ook woonruimtes zonder BAG-registratie die bestemd zijn voor verhuur energiezuinig te maken.

Wat is de uitspraak van de rechter?

De rechtbank Noord-Nederland heeft in haar uitspraak van 10 augustus 2016 ([ECLI:NL:RBNNE:2016:4509](#)) bevestigd dat voor de toekenning van punten voor de energieprestatie van een woning niet bepalend is of de energie-index geregistreerd, maar dat uitgegaan moet worden van de opnamedatum van die index. In deze uitspraak benadrukt de rechtbank dat de wetgever er voor heeft gekozen om woningeigenaren niet te verplichten om de energie-index te registreren.

De omstandigheid dat niet is gebleken dat ook de energie-index dient te worden geregistreerd alvorens hiervoor punten kunnen worden toegekend, maakte volgens de rechtbank dat de Huurcommissie de woning ten onrechte te laag had gewaardeerd.

Conclusie

Kortom, voornoemde uitspraak bevestigt dat het Besluit huurprijzen woonruimte niet vereist dat de sinds 1 januari 2015 geldende energie-index ingeschreven moet zijn, wil de verhuurder op basis daarvan

kwaliteitspunten scoren bij de toepassing van het Woningwaarderingssysteem. Voor de verhuurder is het van belang om er bedacht op te zijn dat de opnamedatum van de energie-index plaats dient te vinden vóór de ingangsdatum van de huurovereenkomst, zodat deze mee kan worden genomen bij de waardering van de woning.

Bovenstaand artikel is een verkorte variant. Wie meer details wilt lezen van de originele uitspraak en de analyse hiervan, [klik dan HIER](#).

Marcel van Hooijdonk is DGA van woningbeleggingsbedrijf Zuylendaete Vastgoed BV.

Redactie