

# Meest gestelde vragen van huurders over energielabels. (Voor intern gebruik woningcorporatie)

## Overzicht van de vragen

1	Over het energielabel .....	2
1.1	Wat is het energielabel? .....	2
1.2	Hoe ziet het energielabel eruit? .....	2
1.3	Waarom is de plicht tot een energielabel ingesteld? .....	2
1.4	Vanaf wanneer is het energielabel verplicht? .....	2
1.5	Hoe lang is het energielabel geldig? .....	3
1.6	Wie garandeert de kwaliteit van het energielabel? .....	3
1.7	Wat is het verschil met het energieprestatiecertificaat? .....	3
1.8	Wat is een EPA? .....	3
1.9	Geldt de verplichting voor elke woning? .....	3
2	Het energielabel en de eigen situatie van de individuele huurder .....	3
2.1	Wanneer krijg ik het energielabel van mijn woning? .....	3
2.2	Wat kost het energielabel mij? .....	3
2.3	Wat heb ik als huurder aan het energielabel? .....	4
2.4	Wat betekent het energielabel voor mijn energierekening? .....	4
2.5	Mijn buurman heeft hetzelfde energielabel als ik, maar toch heeft hij een lagere energierekening. Hoe kan dat? .....	4
2.6	Mijn buurman woont in hetzelfde appartementencomplex als ik, maar toch heeft hij een ander label. Hoe kan dat? .....	4
2.7	Een kennis van mij woont in een soortgelijke woning van <Mijn Corporatie> met een heel goed label. Ik heb een slecht label en ik betaal meer huur. Hoe kan dat? .....	4
2.8	Welk energielabel heeft mijn woning? .....	5
2.9	Wat kan ik zelf doen om energie te besparen? .....	5
3	Vragen over het energieprestatiebeleid van 'mijn woningcorporatie' .....	5
3.1	Wat doet <Mijn Corporatie> met het energielabel van mijn woning? .....	5
3.2	Ik heb net gehoord dat ik een heel 'slecht' label heb. Wat gaat <Mijn Corporatie> hier aan doen? .....	5
3.3	Als Mijn Corporatie de energieprestatie gaat verbeteren moet ik zeker ook meer huur gaan betalen? .....	5
3.4	Heeft Mijn Corporatie een plan om alle woningen op te knappen? .....	6
3.5	Het klinkt allemaal wel goed, maar hoe weet ik of jullie het menen? .....	6
4	Achtergrond Klimaat .....	6
4.1	Helpt energiebesparing echt tegen klimaatverandering? .....	6
4.2	Is de klimaatverandering wel zo erg? .....	6
4.3	Waarom zou Mijn Corporatie hier wat aan moeten doen? .....	6
4.4	Wat bedoelen ze precies met duurzame energie? .....	6
4.5	Doet Mijn Corporatie ook al wat aan duurzame energie? .....	6
5	Achtergrond woonlasten en schaarste .....	7
5.1	Ik hoor steeds vaker over stijgende gasprijzen; hoe zit dat nu precies? .....	7
5.2	Ik betaal steeds meer voor mijn energierekening. Gaat dat maar door zo? .....	7
5.3	Laatst zei iemand dat het gas in 2030 al op is. Is dat zo? .....	7
6	Waar kan ik meer informatie krijgen? .....	7

### Instructie over de beantwoording van de vragen:

- **Houd het positief.**
- **Mijn Corporatie wil wat doen aan de woonlasten en aan de klimaatverandering.**
- **Het energielabel is een eerste begin.**
- **We willen daarmee duidelijkheid geven aan onze bewoners.**
- **Ondertussen zijn we druk bezig om alle informatie van alle woningen te verwerken. Dit zijn heel veel gegevens, maar we kunnen daarmee betere verbeterplannen maken.**

**Tekst in blauw geldt specifiek voor <Mijn Corporatie>.**

## Antwoorden op de vragen

### 1 Over het energielabel

#### 1.1 Wat is het energielabel?

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig uw huis is. Bij een nieuw huurcontract krijgt u dit label van <Mijn Corporatie> uitgereikt. De labels lopen van A t/m G.

Label A is het hoogst haalbare label, de woning is dan zeer zuinig met energie, bijvoorbeeld door optimale isolatie van de woning. Dit label is bijna alleen beschikbaar voor duurzaam gebouwde nieuwbouwhuizen. Label G is het laagste label, de woning is dan niet energiezuinig. Er gaat dan bijvoorbeeld veel energie verloren bij het verwarmen van de woning door de aanwezigheid van enkel glas. Meestal geldt: hoe ouder de woning, hoe lager het label; een uitgevoerde renovatie kan echter de energieprestatie behoorlijk hebben verbeterd.

#### 1.2 Hoe ziet het energielabel eruit?

Het energielabel voor woningen is te vergelijken met het energielabel voor auto's en witgoed en ziet er ook vrijwel hetzelfde uit.

De labels zijn ingedeeld in een schaal van A t/m G; een woning met het A-label is het meest energiezuinig.

Ook qua kleuren volgt het energielabel de al bestaande labels: groen staat voor meest energiezuinig en rood voor minst energiezuinig. Verder staat er een cijfer op het label, dit is de energie-index. De energie-index geeft aan hoe zuinig of hoe onzuinig de woning is; hoe lager deze index, hoe beter de energieprestatie. Het label zegt niet direct iets over de energielasten, maar over de mate waarin besparingsmaatregelen zijn uitgevoerd. Een grote woning met label B verbruikt meer dan een kleine woning met label B. Ook speelt mee hoe energiezuinig u als bewoner bent. Op de achterkant van het energielabel staat een overzicht van standaard maatregelen om het huis energiezuiniger te maken.

Energieprestatiecertificaat	energielabel	Bestaande bouw Woning
Algemeen conform de Regeling energieprestatie gebouwen.		
over energie zuinig		
		B 1,12
over energie onzuinig		
De energieprestatie van een bestaand gebouw wordt afgeleid is de energieindex, het getal geeft de energieprestatie van een gebouw aan. Deze wordt berekend op basis van de gebouwgegevens, gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd basisprofiel/gebouwsprofiel (het gestandaardiseerde energieverbruik per m² gebruiksoppervlakte in kWh/m²).		1,12
adres gebouw: gebruiksoppervlakte: volgnummer gebouw:	opnamedatum: certificaat geldig tot 10 jaar na opnamedatum: afnemer:	
certificaat op basis van een ander representatief gebouw of gebouwsprofiel? ja/nee adres representatief gebouw of gebouwsprofiel	certificaat geldig tot:	
Achtereinde: Naam: Bechthofnummer: Handtekening afnemer:		Besprekings

#### 1.3 Waarom is de plicht tot een energielabel ingesteld?

Met het energielabel wil de overheid mensen stimuleren energiebesparende maatregelen te nemen voor hun woning. Hoe minder energie er wordt verbruikt, hoe minder afhankelijk Nederland wordt van de inkoop van energie in het buitenland. Bovendien heeft ons land zich verplicht zorg te dragen voor de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. Dit is afgesproken in het verdrag van Kyoto. Het energielabel is één van de maatregelen waarmee dat kan worden bereikt. Alle Europese landen voeren het energielabel in.

#### 1.4 Vanaf wanneer is het energielabel verplicht?

Vanaf 1 januari 2008 moet elke gebouweigenaar bij verkoop of nieuwe verhuur een energielabel overhandigen aan de koper of huurder. Deze verplichting geldt voor alle gebouwen, ook voor bedrijfspanden en particuliere woningen. Woningcorporaties mogen de invoering van het label uitstellen tot 1-1-2009 als ze alle woningen van hun voorraad in één keer van een label voorzien. <Mijn Corporatie> voert het label per ... in.

### **1.5 Hoe lang is het energielabel geldig?**

Het energielabel is tien jaar geldig; daarna moet men bij verhuur of verkoop van de woning opnieuw het label aanvragen bij het Ministerie van VROM.

<Mijn Corporatie> zorgt er echter voor dat er altijd een actueel label van elke woning is. Bij elke mutatie en bij elke groot onderhoudsbeurt wordt er een zgn. actualisatie van de energiegegevens verricht.

### **1.6 Wie garandeert de kwaliteit van het energielabel?**

Alleen gecertificeerde adviseurs mogen het energielabel verstrekken. Deze adviseurs staan geregistreerd bij KBI (Stichting Kwaliteitsborging Installatiesector). Deze organisatie ziet erop toe dat het label zorgvuldig wordt opgesteld.

<Mijn Corporatie> doet ook zelf nog een kwaliteitscontrole wanneer de woning leegkomt; we doen er dus alles aan om het label zo betrouwbaar mogelijk te maken. (zie ook 1.5).

### **1.7 Wat is het verschil met het energieprestatiecertificaat?**

Het energieprestatiecertificaat is de officiële naam voor het papiertje waar het energielabel op staat en geeft naast het gekleurde plaatje (het label) ook de energie-index, het adres, de naam van degene die het label heeft opgesteld en een aantal aanbevelingen voor het verbeteren van de energetische kwaliteit van uw woning.

In feite is het energielabel dus een onderdeel van het energieprestatiecertificaat. In de praktijk worden beide namen door elkaar gebruikt; maar het energieprestatiecertificaat is de officiële naam voor het document: dit staat daarom ook bovenaan vermeld.

### **1.8 Wat is een EPA?**

EPA staat voor Energie Prestatie Advies. Dit is een advies op maat voor uw woning waarin precies beschreven staat waar in uw woning energie bespaard kan worden, hoeveel dit kost en wat het oplevert. Ook comfort- en gezondheidsverbeteringen maken deel uit van dit advies. Een energieadvies geeft dus veel meer informatie dan het label.

<Mijn Corporatie> heeft van alle woningen energieadviezen laten opstellen, omdat energie steeds belangrijker wordt voor onze huurders.

### **1.9 Geldt de verplichting voor elke woning?**

Ja, in principe geldt dat bij verkoop of verhuur voor elke zelfstandige woning een label afgegeven moet worden. Er zijn een paar uitzonderingen, zoals voor monumenten en tijdelijke woningen; deze zijn vrijgesteld.

## **2 Het energielabel en de eigen situatie van de individuele huurder**

### **2.1 Wanneer krijg ik het energielabel van mijn woning?**

Iedere nieuwe huurder van <Mijn Corporatie> krijgt bij het afsluiten van een nieuw huurcontract een energielabel uitgereikt. Maar als de zittende huurder toch graag een label wil ontvangen, kan deze wel uitgedraaid worden.

### **2.2 Wat kost het energielabel mij?**

Niets. Het label moet door de woning eigenaar opgesteld worden. <Mijn Corporatie> betaalt dus alle kosten die aan het label verbonden zijn.

### **2.3 Wat heb ik als huurder aan het energielabel?**

Met het energielabel kunt u snel en makkelijk zien, of u bij een huis op een relatief hoge of een lage energierekening moet rekenen. Met de verwachte stijging van de energiekosten in de komende jaren kan dit voor u belangrijk zijn om te weten. Bovendien is een energiezuinig huis minder belastend voor het milieu en stoot u bij de verwarming van uw huis minder CO<sub>2</sub> uit.

LET OP: Naast het label is ook de grootte en de plaats van de woning in een woningrij of flat van invloed op de energierekening. Een grote villa met label A zal waarschijnlijk meer gas verstoken dan een kleine rijtjeswoning met label D. Ook in een flat zal een appartement op de bovenste verdieping of op de hoek meestal meer energie gebruiken dan een 'tussenappartement'. Daarnaast is uw eigen stookgedrag mede bepalend voor de energierekening; als u de thermostaat laag zet omdat u weinig thuis bent, betaalt u uiteraard minder voor energie dan wanneer de kachel de hele dag op 20 graden aan staat. Het energielabel gaat uit van een 'gemiddeld' gedrag van u als bewoner.

Het energielabel heeft vooral betrekking op de verwarming van uw woning inclusief het warme water (keuken/douche/bad). Het energielabel zegt maar weinig over uw rekening voor elektriciteit omdat die sterk afhankelijk is van de apparatuur die u koopt (lampen, wasmachine, wasdroger, TV etc.) en hoeveel u die apparaten gebruikt.

<Mijn Corporatie> vermeldt het energielabel ook bij advertenties voor beschikbare huurwoningen, u kunt hier dan op letten bij de keuze voor een nieuwe huurwoning.

### **2.4 Wat betekent het energielabel voor mijn energierekening?**

Het energielabel geeft een indruk van de hoogte van uw energierekening: in een huis met een slecht label kunt u ook een hogere energierekening verwachten. Maar dat betekent niet dat een huis met een goed energielabel ook altijd een lage energierekening heeft: uw energierekening wordt namelijk ook bepaald door de grootte en de plaats van de woning, het aantal mensen dat in uw woning woont, het aantal apparaten dat u gebruikt, en de manier waarop u omgaat met energie. Als u niet zuinig met energie omgaat, kunt u zelfs in een huis met een A-label toch een hoge energierekening hebben. Zie ook de opmerking bij 2.3.

### **2.5 Mijn buurman heeft hetzelfde energielabel als ik, maar toch heeft hij een lagere energierekening. Hoe kan dat?**

Het energielabel geeft alleen een indruk van hoe zuinig uw huis is, niet hoe zuinig u zelf bent. Als u bijvoorbeeld veel elektrische apparaten in huis hebt, of met meer mensen woont, is uw energieverbruik hoger. Ook kleine dingen kunnen uw energieverbruik al beïnvloeden, zoals apparaten die op stand-by staan of lampen die constant aan blijven. Op [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl) vindt u diverse tips om energie te besparen.

Daarnaast kan het zijn dat zijn woning toch anders is dan de uwe; iets kleiner, of een tussenwoning, terwijl u een hoek- of dakwoning heeft (zie opmerking bij 2.3)

### **2.6 Mijn buurman woont in hetzelfde appartementencomplex als ik, maar toch heeft hij een ander label. Hoe kan dat?**

Het energielabel van uw woning wordt bepaald aan een aantal kenmerken van het gebouw. Een van deze kenmerken is de mate waarin uw woning in contact staat met de bodem en buitenlucht: een appartement dat tussen andere appartementen in zit, heeft bijvoorbeeld minder warmteverlies dan een appartement op de bovenste verdieping aan de buitenzijde van het complex. Daarbij gaat het om de *relatieve* energieprestatie. Een heel goed geïsoleerde kopgevelwoning kan een beter label hebben dan een tussen-appartement.

### **2.7 Een kennis van mij woont in een soortgelijke woning van <Mijn Corporatie> met een heel goed label. Ik heb een slecht label en ik betaal meer huur. Hoe kan dat?**

De maximale huur van uw woning wordt door de overheid en de corporatie vastgesteld aan de hand van een aantal standaard kwaliteitsaspecten. De energiezuinigheid van uw woning maakt hier nog

bijna geen onderdeel van uit. In de toekomst zal de energetische kwaliteit van de woning ook worden verrekend in de huurprijs, zodat woningen met een slecht label een lagere maximale huurprijs gaan hebben.

*Noot aan de medewerker: bedenk hierbij dat de prijs van een woning bijvoorbeeld ook afhankelijk van de lokale situatie waar de woning staat en de periode dat de huurder al in de woning woont.*

## **2.8 Welk energielabel heeft mijn woning?**

Dat zoek ik even op.

*Uw energielabel is... (Dit kan de medewerker per 1 januari 2008 zo opzoeken in de database).*

## **2.9 Wat kan ik zelf doen om energie te besparen?**

Natuurlijk hebt u zelf ook invloed op uw energierekening en kunt u uw steentje bijdragen aan een beter milieu. Alleen technische aanpassingen zijn hiervoor niet voldoende. Met weinig moeite en kleine veranderingen in uw gedrag kunt u ook al energie besparen. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van spaarlampen, het uitschakelen van elektronische apparaten of het uitzetten van de verwarming als u het huis uitgaat. Op de website [www.milieucentraal.nl](http://www.milieucentraal.nl) vindt u veel informatie over wat u zelf kunt doen aan energiebesparing.

# **3 Vragen over het energieprestatiebeleid van 'mijn woningcorporatie'**

## **3.1 Wat doet <Mijn Corporatie> met het energielabel van mijn woning?**

<Mijn Corporatie> kan met behulp van de gegevens van het energielabel een goede keuze maken voor verbetermaatregelen op het gebied van energieverbruik.

<Mijn Corporatie> werkt hard aan het verbeteren van de woningen, bijvoorbeeld door bij renovatie maatregelen toe te passen die de woning energiezuiniger te maken.

In de meeste gevallen betekent dit ook dat de woning een ander (beter) energielabel krijgt.

Dit kan wel betekenen dat er een huurverhoging voor gevraagd wordt.

## **3.2 Ik heb net gehoord dat ik een heel 'slecht' label heb. Wat gaat <Mijn Corporatie> hier aan doen?**

<Mijn Corporatie> heeft juist voor alle woningen een energieadvies laten opstellen. Met deze gegevens kunnen we uitzoeken in welke complexen en welke maatregelen we het beste kunnen uitvoeren.

Daarbij kunnen we natuurlijk niet alle woningen tegelijk opknappen; er zal een lange termijn planning opgesteld worden. Ook kan <Mijn Corporatie> niet alle kosten van de verbeteringen zelf betalen. In overleg met u en de andere huurders zullen we een zodanige huurverhoging proberen te vinden waar alle partijen voordeel hebben. U omdat u totaal een lagere woonlast krijgt (wel een iets hogere huur, maar (veel) minder energiekosten); <Mijn Corporatie> omdat met de huurverhoging de investeringen voor een deel betaald kunnen worden.

## **3.3 Als Mijn Corporatie de energieprestatie gaat verbeteren moet ik zeker ook meer huur gaan betalen?**

Waarschijnlijk wel. Het ligt er wel aan welke maatregelen er precies worden uitgevoerd. Sommige zoals spouw – en dakisolatie nemen wij geheel voor onze rekening.

Aan de andere kant: we zullen proberen om de de huurverhoging altijd zo te kiezen dat uw totale woonlasten toch verminderen. De energierekening zal minder stijgen dan uw huur, zodat u toch een financieel voordeel overhoudt (zie ook 3.2).

### **3.4 Heeft Mijn Corporatie een plan om alle woningen op te knappen?**

Daar zijn we nu druk mee bezig. We hebben net voor alle woningen een energieadvies laten opstellen, zodat we de beste maatregelen kunnen kiezen. (zie ook 3.1)

We gaan vanaf nu bij elke onderhoudsbeurt nauwkeurig kijken of de energieprestatie van de woningen nog verder verbeterd kan worden.

### **3.5 Het klinkt allemaal wel goed, maar hoe weet ik of jullie het menen?**

Voorbeelden : renovatie complex x; nieuwbouw in wijk A, ...

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over hoe we de energiekwaliteit van onze huurwoningen gaan verbeteren. En ook de HuurdersBelangenVereniging is bij ons beleid betrokken.

We vinden allemaal dat energie steeds belangrijker wordt.

## **4 Achtergrond Klimaat**

### **4.1 Helpt energiebesparing echt tegen klimaatverandering?**

Ja. Bij de verbranding van fossiele brandstoffen zoals olie en gas komt het broeikasgas CO<sub>2</sub> vrij. Tegenwoordig wordt algemeen bewezen geacht dat dit mede verantwoordelijk is voor de klimaatverandering op onze aarde.

De Nederlandse woningvoorraad is verantwoordelijk voor ca 30% van het landelijke energiegebruik. Een besparing hier kan dus veel betekenen.

### **4.2 Is de klimaatverandering wel zo erg?**

Je kunt inderdaad wel degelijk ook positieve kanten van de klimaatverandering ontdekken. Het wordt warmer in Nederland en dat is bijvoorbeeld leuk voor het toerisme en de wijnteelt. Deze effecten moeten we niet ontkennen. Er zijn echter ook minder leuke effecten. Wateroverlast is misschien wel de belangrijkste. De regenbuien in ons land worden steeds heviger; onze oude riolering kan vaak het water niet op tijd wegwerken waardoor straten blank komen te staan en kelders onder water lopen. Op de lange duur zal ook de stijging van de zeespiegel voor ons laaggelegen land gevolgen hebben. Daarnaast zijn er natuurlijk ook nog allerlei gevolgen voor de natuur en de landbouw.

### **4.3 Waarom zou Mijn Corporatie hier wat aan moeten doen?**

<Mijn Corporatie> is een organisatie die midden in de samenleving staat. Zoals u weet doen we bijvoorbeeld veel aan zorg en aan veiligheid in de wijken. We willen ook dat wij met zijn allen in de toekomst een goede leefomgeving hebben. Iedereen kan daar een steentje aan bijdragen en wij in het bijzonder omdat we zoveel woningen hebben. Woningen worden nu eenmaal behoorlijk oud en zijn daarom bij uitstek een toekomstgericht product. Daarbij zijn ze ook nog eens sterk bepalend voor het totale Nederlandse energiegebruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

### **4.4 Wat bedoelen ze precies met duurzame energie?**

Verreweg de meeste energie die we nu in Nederland met zijn allen gebruiken is zogenaamde fossiele energie. Gas voor onze verwarming en voor electriciteitsopwekking gebruiken we gas, olie en steenkool. Het nadeel van fossiele brandstoffen is dat ze én een keer opraken én dat er bij verbranding allerlei nadelige stoffen vrijkomen zoals CO<sub>2</sub>. Kortom: deze energie is niet duurzaam.

Duurzame energie daarentegen is energie die geen nadelige gevolgen heeft voor mens en milieu. Zonne-energie, wind, en waterkracht zijn echte duurzame bronnen.

### **4.5 Doet Mijn Corporatie ook al wat aan duurzame energie?**

Vrij in te vullen (bijvoorbeeld a.d.h.v. voorbeeldprojecten).

## 5 Achtergrond woonlasten en schaarste

### 5.1 *Ik hoor steeds vaker over stijgende gasprijzen; hoe zit dat nu precies?*

De prijs van gas is de afgelopen 25 jaar flink aan het stijgen, de laatste jaren steeds harder. Een verdubbeling in de laatste 5 jaar. De gemiddelde prijsstijging de laatste 10 jaar bedraagt 9 % per jaar (gecorrigeerd voor inflatie). Belastingen en heffingen op energie zijn gestegen, maar de belangrijkste oorzaak van deze prijsstijging is de koppeling aan de olieprijs; ook deze is enorm gestegen. De verwachting is dat de prijzen nog verder zullen stijgen; de schattingen variëren van 10 tot 20 % per jaar. Belangrijke achterliggende oorzaken zijn de schaarste aan fossiele brandstoffen en de afhankelijkheid van enkele gas en olie-exporterende landen.

### 5.2 *Ik betaal steeds meer voor mijn energierekening. Gaat dat maar door zo?*

Dat ligt eraan. De prijsstijgingen gaan door, dat is zeker. Dus als u evenveel energie blijft gebruiken zal uw rekening blijven stijgen. De enige oplossing is om energie te besparen. Dat kan door de energieprestatie van uw woning te verbeteren en door zelf uw energiegebruik omlaag te brengen (zie vraag 2.9.)

### 5.3 *Laatst zei iemand dat het gas in 2030 al op is. Is dat zo?*

Ja, de gasvoorraden in Nederland zijn in 2030 op als we doorgaan met ons huidige gebruik. Over de gehele wereld zijn de gasvoorraden voldoende om het jaar 2050 nog te halen. Er zijn echter steeds meer mensen en landen die aanspraak op deze voorraden gaan maken, denk maar aan India en China. (De kans is aanwezig dat er letterlijk gevochten gaat worden om de laatste kubieke meters.)

## 6 Waar kan ik meer informatie krijgen?

Over het label: [www.vrom.nl/energielabel](http://www.vrom.nl/energielabel)

over uw energie en besparen [www.energiebesparingsverkenner.nl](http://www.energiebesparingsverkenner.nl).

over Mijn Corporatie [www.mijncorporatie.nl](http://www.mijncorporatie.nl)

over woonlasten: [www.nibud.nl](http://www.nibud.nl)

over huurdersbelangen: [www.woonbond.nl](http://www.woonbond.nl)

In onze brochures.

En bij ons aan de balie.

---