

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 672

Vragen van de leden **Smeulders** (GroenLinks) en **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *gesjoemel met energielabels en energie-indexen* (ingezonden 18 oktober 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 19 november 2018).

#### Vraag 1

Kent u het artikel «Gesjoemel met energie-indexen in Groningen scheelt huurders honderden euro's per maand»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja

#### Vraag 2

Op welke manier is de energie-index van invloed op de maximale huur die voor een woning gevraagd kan worden? Hoe groot in absolute euro's is het verschil in huurprijs tussen een woning met een lage energie-index, vergeleken met een woning met een hoge?

#### Antwoord 2

De maximale huurprijs van huurwoningen wordt bepaald door een puntenstelsel; het woningwaarderingstelsel (WWS). Aan de energie-index is een aantal punten gekoppeld conform de volgende tabel:

<sup>1</sup> <https://www.sikkom.nl/gesjoemel-met-energie-indexen-in-groningen-scheelt-huurders-honderden-euros-per-maand/>

Energie-Index	Punten	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning / Duplexwoning
El ≤ 0,6	44	40
0,6 < El ≤ 0,8	40	36
0,8 < El ≤ 1,2	36	32
1,2 < El ≤ 1,4	32	28
1,4 < El ≤ 1,8	22	15
1,8 < El ≤ 2,1	14	11
2,1 < El ≤ 2,4	8	5
2,4 < El ≤ 2,7	4	1
El > 2,7	0	0

De exacte invloed van de energie-index op de maximale huurprijs van een huurwoning is afhankelijk van het type woning en het puntenaantal voor de overige aspecten van de woning. In het artikel uit vraag 1 gaat het om een energie-index van 1,15, terwijl volgens een contra-expertise een energie-index van 1,77 juist zou zijn. Bij een meergezinswoning zou dit leiden tot een verschil van 32–15=17 punten. Afhankelijk van de overige punten voor de woning zou dit leiden tot een verschil in huurprijs van € 80 tot € 90. Bij een eengezinswoning zou dit leiden tot een verschil van 36–22=14 punten en een verschil in huurprijs van € 67 tot € 74.

In algemene zin kan in de praktijk het effect van de energie-index op de huurprijs beperkt zijn. Verhuurders berekenen in veel gevallen niet de maximale huur.

### Vraag 3

Wat vindt u ervan dat in Groningen door beleggers op grote schaal wordt gesjoemeld met de energie-index om zo een hogere huur te kunnen vragen? Gebeurt dit in de rest van Nederland ook? Bent u bereid onderzoek te doen naar de omvang van dit probleem?

### Antwoord 3

Het aangehaalde artikel spreekt van een aantal verdachte gevallen, waarbij de energie-indexen zijn bepaald door dezelfde certificaathouder. Er zijn mij geen andere gevallen bekend waarin de verhuurder op eenzelfde wijze als in het artikel wordt beschreven een te hoge huur vraagt.

Daarnaast zijn er voor huurders voldoende juridische mogelijkheden om bijstelling van de huurprijs af te dwingen, wanneer zij vermoeden dat de energie-index niet juist is.

### Vraag 4 en 8

Wat moeten huurders doen als zij denken dat hun woning een verkeerde energie-index is toegekend?

Hoe kunnen gedupeerde huurders hun teveel betaalde huur terugkrijgen?

### Antwoord 4 en 8

Zie antwoord op vraag 2 van het lid Van Eijs (D66), Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2018–2019, nr. 668.

### Vraag 5

Wat zijn de regels met betrekking tot het toekennen van een energie-index? Is een fysiek bezoek aan de woning ter keuring noodzakelijk? Zo nee, bent u bereid een fysiek bezoek verplicht te stellen?

### Antwoord 5

De regels voor het toekennen van een energie-index staan beschreven in de beoordelingsrichtlijn BRL 9500–01. Hierin is opgenomen dat bij een individuele energie-index een fysiek bezoek aan de woning noodzakelijk is. Indien er sprake is van representativiteit (gelijkende woningen) mag de EPA-W adviseur, op basis van een voorgeschreven steekproefsystematiek, bepalen welke van deze gelijkende woningen hij fysiek bezoekt en welke niet.

### Vraag 6 en 7

Op welke wijze worden bedrijven die bewust verkeerde labels of energie-indexen afgeven gesanctioneerd? Wat doet u om bedrijven die hiermee sjoemelen op te sporen en te bestraffen?

Hoe kan het dat de bedrijven uit het artikel gecertificeerd zijn? Hoe wordt gecontroleerd of bedrijven certificering verdienen? Wat gaat u doen om ervoor te zorgen dat sjoemelende bedrijven zo snel mogelijk hun certificering verliezen?

Antwoord 6 en 7

Zie het antwoord op vraag 4.

Wanneer er bij de beschreven controles (al dan niet bewust gemaakte) fouten worden ontdekt, dan wordt de certificaathouder daarop aangesproken. Van de certificaathouder wordt verwacht dat hij hierop de oorzaak en de omvang van de geconstateerde fouten analyseert. De certificaathouder krijgt de mogelijkheid om verbeteringen door te voeren. Wanneer dit naar mening van de certificatie-instelling niet voldoende gebeurt, kan de certificaathouder geschorst worden. Als vervolgens nog geen afdoende maatregelen worden getroffen door de certificaathouder, wordt het certificaat ingetrokken. Klachten of meldingen van fraude zijn redenen voor extra onderzoek.

Vraag 9

Bent u bereid in actie te komen tegen frauderende en sjoemelende verhuurders? Wat gaat u doen om ervoor te zorgen dat deze praktijken niet meer gebeuren?

Antwoord 9

Gezien de mogelijkheden van huurders bij de Huurcommissie en de rechter in gevallen van fraude en sjoemelen, zie ik op dit moment onvoldoende aanleiding voor aanvullende maatregelen.