

Datum : 5 november 2019  
Onderwerp : Internetconsultatie “Besluit tot wijziging van diverse besluiten in verband met de aanpassing van de methodiek voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen en de inrijking van energielabels”, in het bijzonder over de “Lastenmeting wijziging energieprestatiemethode”  
Referentie : ICNTA8800.20191106.001  
Opgesteld door : INNAX bouwkundig adviseurs bv  
Telefoonnummer : 0885533000  
E-mailadres : Info@innax.nl

---

## 1. INLEIDING

Met ingang van 1 juli 2020 is een wijziging van de bepalingsmethode voor het energielabel voorzien. Hiervoor moeten diverse onderdelen van de regelgeving worden aangepast. De voorgenomen wijzigingen zijn ter consultatie gelegd. Een onderdeel van de consultatie betreft een onderzoek naar de lastenmeting <sup>1</sup>als gevolg van de wijziging van de energieprestatiemethode. Deze notitie gaat in op de lastenmeting voor *bestaande woningen* en met name de gevolgen voor huurwoningen van woningcorporaties en beheerders van commercieel residentieel vastgoed.

**INNAX voorziet een groter effect op de lasten dan blijkt uit het onderzoek. Dit heeft te maken met de extra tijdbesteding voor het vastleggen van het energielabel en een wijziging van de beoordelingsrichtlijn BRL9500.**

## 2. EXTRA TIJDBESTEDING VASTLEGGEN ENERGIELABEL

### Lastenmeting wijziging energieprestatiemethode en inrijking energielabels

In de lastenmeting wordt vermeld dat de effecten voor woningcorporaties nihil zijn:

*“De effecten voor woningcorporaties zijn nagenoeg nihil, omdat zij in de huidige situatie geen gebruikmaken van het VEL, maar van het EI. De tijdsbesteding en kosten voor het EI zijn vergelijkbaar met de toekomstige energielabel-onderzoeken op basis van de NTA 8800. Lastenmeting”*

De conclusie dat de kosten voor de EI vergelijkbaar zijn met de gewijzigde energieprestatiemethode is met grote waarschijnlijkheid afgeleid van het onderzoek ‘Invoertijd ISSO 82.1 en 75.1 methode 2020’, Breuers & Cobelens, juni 2019. In de gehanteerde onderzoeksmethode van voornoemd onderzoek zijn een aantal zaken echter sterk onderbelicht gebleven die vooral bij seriematige woningopnames voor voornoemde partijen grote effecten zullen hebben.

### Invoertijd ISSO 82.1 en 75.1 methode 2020

In het onderzoek is beschreven op welke wijze de extra tijdbesteding is bepaald. In onderstaande alinea is de onderzoeksaanpak kort samengevat:

*“Om het vergelijk zuiver te houden zijn onderstaand genoemde tijden sec de opnametijden incl. uitwerking en invoer in de software en derhalve excl. acquisitie, overhead, planning, reistijd, audits, enz. Het betreffen éénmalige opnames van tot op dan onbekende gebouwen voor de EPA-adviseur, en voor het appartement met de collectieve installatie inclusief de opname van de collectieve installatie. De tijden van complexmatige opnames of opnames in een vastgoedportefeuille waar de EPA-adviseur meerdere opdrachten op uitvoert, of op andere wijze goed bekend mee is, liggen veelal lager.”*

In de rapportage is beschreven bij welke woningtypen een wijziging in de inspectietijd is geschat. De aangenomen wijzigingen zijn ook transparant weergegeven. INNAX is zich er terdege van bewust dat het lastig is om dergelijke inschattingen te maken, doch bij de beschreven onderzoekopzet en de geschatte tijdsbestedingen heeft INNAX de volgende kanttekeningen:

1. Zoals in het onderzoek is aangegeven zijn de tijdsbestedingen van complexmatige opnames lager. Dit komt doordat gegevens van de ene woning worden hergebruikt bij vergelijkbare andere woningen in het complex. Hoofdstuk 7 ISSO 82.2 voor de toepassing van representativiteit, beschrijft welke onderlinge afwijkingen zijn toegestaan. Door een toename van het aantal op te nemen kenmerken, neemt de kans toe dat bij complexgewijze opnames de onderlinge verschillen tussen woningen sterk toenemen. Daarnaast is in het huidige eindconcept inspectieprotocol (oktober 2019) het hoofdstuk over representativiteit aangescherpt:

---

1 SIRA-consulting “Lastenmeting wijziging energieprestatiemethode en inrijking energielabels”

- a. De toegestane bouwkundige afwijkingen worden gemaximaliseerd op 10% van de constructieoppervlakken maal de U-waarden. Dit is nu 20%;
- b. Het gebruiksoppervlak mag niet afwijken. Dit is nu gemaximaliseerd op 10% bij eengezinswoningen, bij meergezinswoningen is ook nu geen afwijking toegestaan;
- c. Bij de beoordeling of installaties gelijk zijn, moet naar *alle* installatietechnische kenmerken gekeken worden. Dit is nu een beperkt aantal van de mogelijke installatietechnische kenmerken.

**Bovenstaande leidt tot een verhoging van het aantal woningbezoeken binnen de kaders van representativiteit.**

In het onderzoek is slechts de extra tijdbesteding van een aantal individuele woningen bepaald. De afname van de tijdbesparing als gevolg van complexgewijze inspecties en het gebruik van representativiteit is buiten beschouwing gelaten. Veel meer woningen dan nu het geval is, zullen als unieke woning moeten worden behandeld. Dit heeft met name in de corporatiesector een zeer groot effect op de gemiddelde tijdbesteding per woning.

2. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van een concept opnameprotocol van maart 2019. In het onderzoek worden een aantal aanvullende vereenvoudigingen voorgesteld om de extra tijdbesteding te reduceren. Deze zijn in het huidige eindconcept van het opnameprotocol niet allemaal doorgevoerd. De voorgestelde beperking van het aantal klassen voor de lengte van uittapleidingen is niet verwerkt in het eindconcept.

**Gegeven de aannames uit het onderzoek blijkt dat hierdoor de geschatte extra tijdbesteding bij appartementen bijna verdubbelt.**

3. In het onderzoek is op veel gewijzigde onderdelen een extra tijdbesteding van 0 minuten opgenomen. Dit is vermoedelijk doordat de extra tijdbesteding minimaal is en/of dat het betreffende aspect toevallig niet voorkwam in de beschouwde woning. In de realiteit tellen ook alle minimale tijdbestedingen wel degelijk op tot een substantieel aantal extra minuten. Ook zullen er situaties voorkomen waarbij wél sprake is van aspecten die nu niet voor kwamen. In het onderzoek is bijvoorbeeld bij één van de eengezinswoningen sprake van PV-panelen, dit leidt bij die woning tot een geschatte extra tijdbesteding van 5,5 minuut. Als een andere beschouwde woning ook PV-panelen zou hebben gehad, zou bij die woning de aanvullende tijdbesteding kunnen verdubbelen. Dit geeft aan dat de aan- of afwezigheid van een bepaalde techniek veel invloed heeft op de extra tijdbesteding.

**Het aantal beschouwde woningen in het onderzoek is veel te gering om hieruit de échte gemiddelde tijdbesteding te destilleren. Een andere onderzoeks aanpak waarbij per gewijzigd kenmerk een geschat effect op de tijdbesteding wordt bepaald en daarnaast ook een schatting hoe vaak dit voorkomt zou tot een betere schatting leiden.**

4. De nieuwe methode bevat meer invoer die enkel op basis van documentatie vastgesteld kan worden (in plaats van visuele inspectie). De extra tijdbesteding voor het opvragen/opzoeken van dossierstukken, beoordelen of hier relevante gegevens in staan en vervolgens documenteren hoe de invoer tot stand gekomen is vergt veel extra tijd. Dit is niet meegenomen in het onderzoek. De tendens is dat er steeds geavanceerdere installaties worden aangebracht bij nieuwbouw en renovaties. **De noodzaak tot het gebruik van documentatie neemt daardoor toe en wordt zwaar onderschat in de extra tijdbesteding.**
5. In de onderzoeksopzet is de extra tijdbesteding voor de dossiervorming niet meegenomen. In het kader van de reproduceerbaarheid en handhaafbaarheid moeten volgens het opnameprotocol meer gegevens (bijvoorbeeld ook onderbouwingen over het “inklappen”) in het dossier worden vastgelegd als verantwoording over de gemaakte keuzes.
6. De tijdbesteding van de invoer in software kon niet getoetst worden tijdens het onderzoek, deze is immers (ook nu) nog niet gereed. De software wordt complexer door de extra invoer en mogelijkheid van meerdere rekenzones. Het hergebruik van gegevens van woningen bij representativiteit wordt daarmee lastiger. Bovendien worden optimistische aannames gemaakt over de gebruiksvriendelijkheid van de software, onder andere betreffende de geautomatiseerde koppeling met de databank gecontroleerde kwaliteitsverklaringen. Deze koppeling is echter nog helemaal niet beschikbaar en ook nog niet ingebouwd in software. Het is ook geen verplichting om deze koppeling te faciliteren in software, zodat het afwachten is hoe de softwarebouwers hiermee omgaan. **De aanname over “gebruiksvriendelijkheid” is derhalve nergens op gebaseerd, de eventuele tijdbesparing is op basis van deze aanname onmogelijk in te schatten.**

### 3. KOSTEN VOOR CERTIFICERING

In de lastenmeting wordt vermeld dat de kosten voor certificering gelijk blijven:

*“De structurele kosten die samenhangen met de certificering van bedrijven om de energielabels te mogen afgeven, veranderen ten opzichte van eerder onderzoek niet.”*

In een voetnoot wordt verwezen naar het eerder onderzoek: ‘Effectmeting wijziging Bouwbesluit 2012. Financiële effecten van bijna energieneutraal bouwen (BENG)’, SIRA Consulting, februari 2019. Het effect van de wijziging op de certificeringskosten voor bestaande woningen wordt in deze rapportage niet beschreven.

In april 2019 is naast een concept opnameprotocol ook een concept BLR9500 ter commentaar gelegd. In deze concept BRL9500 is een veel groter aantal controles beschreven voor bedrijven die grote aantallen energielabels voor bestaande woningen opstellen dan in de huidige vigerende versie. Juist de corporatiesector wordt bediend door (een beperkt aantal) grote inspectiebureaus. Voor deze bureaus gaat een groter aantal controles leiden tot significant hogere certificeringskosten. Deze kosten worden doorbelast in de prijzen en leidt derhalve tot een lastenverzwaring voor de corporatiesector en beheerders van commercieel residentieel vastgoed.

### 4. SAMENVATTING EN AANBEVELING

In de historie van het energielabel heeft INNAX al meer dan 1.000.000 woningen geïnspecteerd en voorzien van een energielabel en later Energie Indexen. Momenteel voorzien we nog steeds jaarlijks ca. 100.000 huurwoningen van een Energie Index. Op basis van deze praktijkervaring onderzoeken wij uiteraard de risico's en effecten van de wijziging van de energieprestatiemethodiek voor woningen op onze bedrijfsvoering en consequentie voor onze relaties.

Op basis van de punten in deze memo verwacht INNAX voor de corporatiesector een grotere toename van de kosten na invoering nieuwe methodiek, in tegenstelling tot wat in de twee eerdergenoemde onderzoeken wordt aangegeven.

Hieronder vatten we deze samen:

- Het aantal woningbezoeken zal sterk toenemen door aanscherping van de representativiteitseisen en meer kenmerken. Dit is van invloed (toename) op de gemiddelde inspectietijd per woning;
- Er is géén rekening gehouden met niet doorgevoerde vereenvoudigingen cf. het eindconcept van het opnameprotocol;
- Alle minimale tijdbestedingen tellen op tot een substantieel extra tijdsbesteding. Ook de aan- of afwezigheid van een bepaalde techniek is van invloed op de extra tijdsbesteding. Het aantal beschouwde woningen in het onderzoek is veel te gering om hieruit de échte gemiddelde tijdsbesteding te destilleren;
- De extra tijdsbesteding voor het opvragen/opzoeken van dossierstukken, beoordelen van relevante gegevens en documenteren hoe de invoer tot stand gekomen is vergt veel extra tijd. Dit is onvoldoende meegenomen in het onderzoek;
- In de onderzoeksopzet is de extra tijdsbesteding voor de dossiervorming niet meegenomen;
- De tijdsbesteding van de invoer in software en de vermeende gebruiksvriendelijkheid kon niet getoetst worden tijdens het onderzoek.

[1] INNAX verwacht een significante toename van de gemiddelde kosten bij seriematige woningopnames. Deze toename zal eerder in de orde grootte van 50% liggen dan een nihil effect zoals geconcludeerd in de lastenmeting van SIRA.

[2] De effecten van de verschillen in extra inspanningen bij seriematige woningopnames (groot effect) op basis van representativiteit, in vergelijking met de inspectietijd bij enkelvoudige woningen (nihil effect), dient transparant te worden gecommuniceerd naar de markt teneinde onjuiste verwachtingen te voorkomen.