

Dirk Huijbregts
Huijbregts Vastgoedadvies



Over ons

- ▶ Opgericht 2017 door Dirk Huijbregts, actief in Energielabels sinds 2008
- ▶ Gevestigd te Zundert
- ▶ 24 medewerkers
- ▶ Inspecteurs en bedrijf volledig gecertificeerd voor het opstellen en inschrijven van energielabels.
- ▶ Meer dan 60.000 Energielabels afgegeven

Agenda

- ▶ Energielabels en regelgeving
- ▶ Hoe komt een Energielabel tot stand
- ▶ Welke dingen tellen er niet meer voor het Energielabel
- ▶ Energielabel, het resultaat
- ▶ Hoeveel woningen dienen er per complex opgenomen te worden
- ▶ Samenvatting belangrijkste punten

Energielabels en regelgeving

- ▶ Per 1 januari 2021 NTA 8800 van kracht (zonder dat iets aan een woning gewijzigd is kan het Energielabel veranderen)
- ▶ Gecertificeerd inspecteur dient de woning te inspecteren, gecertificeerd bedrijf mag het energielabel registreren.
- ▶ Bij verhuur, oplevering en verkoop dient er een geldig energielabel in het register aanwezig te zijn
- ▶ Labels bestaande bouw conform basis methodiek, nieuwbouw conform Detail methodiek.
- ▶ (Nog) geen regelgeving over vereiste labelklasse (A t/m G) voor particulieren, corporatiewoningen mogen vanaf 2028 geen Energielabels E,F en G meer hebben.
- ▶ Energielabel van belang in de puntentelling

Hoe wordt een energielabel opgesteld - Basisproces

- ▶ Inspecteur komt op locatie en meet de woning object volledig in.
- ▶ De volgende onderdelen worden getoetst op isolatie (bouwkundig) en technische eigenschappen (installaties);
 - ▶ Vloeren, gevels, beglazing en daken
 - ▶ Ventilatiesysteem
 - ▶ Verwarmingssysteem
 - ▶ Warm watervoorziening
 - ▶ Zonnepanelen
- ▶ Het energielabel wordt verwerkt en ingeschreven in het register (EP-online)

Hoe wordt een energielabel opgesteld - Bouwkundig

- ▶ De isolatiewaarde kan op drie manieren worden vastgesteld;
 - ▶ Inmeting isolatiedikte op locatie (vaak niet mogelijk)
 - ▶ Aanwezigheid (vergunning)tekeningen en/of bewijstlast van toegepaste isolatiedikte middels facturen
 - ▶ Indien voorgenoemde niet gaat en niet aanwezig is dan wordt er voor de isolatiewaarde teruggevallen op de bouwperiode
 - ▶ Let op, regelgeving streng en eenduidig, om af te wijken van bouwperiode dient er ten aller tijden bewijstlast overhandigd te worden. Miltjes, geschreven brieven, etc. etc. worden niet als bewijstlast geaccepteerd.

Hoe wordt een energielabel opgesteld - Installaties

- ▶ Enkel gebouw gebonden installaties worden opgenomen in het energielabel. Dit kunnen individuele (bijvoorbeeld een eigen CV-ketel) installaties zijn of collectieve installaties (bijvoorbeeld stadsverwarming)

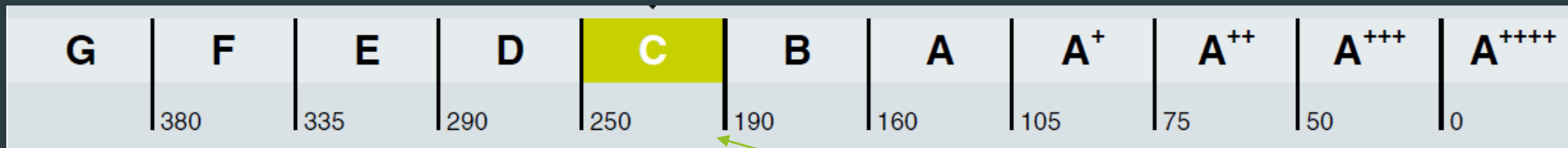
Wat wordt NIET verwerkt in het Energielabel

- ▶ De opbouw of afwerking van constructies (bijv. gevelafwerkingsmaterialen, gebruikte steensoort, etc).
- ▶ Technische staat, bijv. slecht onderhoud, oude installaties, bouwkundige gebreken, etc. blijven buiten beschouwing.
- ▶ Het feitelijk Energieverbruik maakt geen onderdeel uit van de berekening. Gebruikersgedrag is voor het Energielabel niet relevant. Ook klachten als tocht, warmte door de zon, vallen buiten het Energielabel.

Resultaten

- ▶ Energielabel A++++ tot G

De Energielabels worden in klassen bepaald door een onderliggende score. Ondanks dat woningen verschillend kunnen zijn (en dus een verschillende score hebben) is het mogelijk dat deze eenzelfde Energielabel hebben.



- ▶ Woning met score 250 is C, terwijl een woning met een score van 191 ook C is.

Energielabels in woongebouwen



Bijlage 17 REPRESENTATIEVE WONINGEN

De norm geeft aan dat er in het geval van grondgebonden woningen en appartementen sprake kan zijn van representativiteit. In dat geval bepaal je de energieprestatie van de woning op basis van de energieprestatieberekening van een andere, vergelijkbare woning.

De EP-W adviseur moet in het geval van een identieke woning of een identiek gebouwdeel dit onderbouwen met tekeningen en foto's.

Voorwaarden representativiteit – deel 1

- ▶ Of een woning voldoende gelijkend is om op basis van referentie te mogen worden afgemeld, moet je bepalen op basis van de woningkenmerken. Deze woningkenmerken moeten bekend zijn, maar hoeven niet bij iedere woning worden vastgesteld door een bezoek op locatie door een EPW- adviseur.
- ▶ De informatie, waarop de woningkenmerken zijn vastgesteld, moet voldoende betrouwbaar en juist zijn. Daarom moet je een steekproef nemen binnen de steekproefgroep van woningen die op basis van representativiteit worden geregistreerd.

Voorwaarden representativiteit – conclusie

- ▶ Het is mogelijk om binnen wooncomplexen gebruik te maken van steekproef woningen. Deze woningen worden fysiek bezocht en zullen worden gebruikt voor soortgelijke woningen.

Gemiddeld dient er ten minste 20% van de woningen bezocht te worden binnen het complex. Dit kan echter enkel indien het complex groot genoeg is, er tekeningen aanwezig zijn en er informatie is over de (collectieve) installaties in de woningen.

- ▶ In de praktijk zal op basis van tekeningen en overige informatie een schema gemaakt worden van het gebouw om te kijken wat unieke types zijn en de “subtypes” worden bepaald.

Voorbeeld indeling flat

Woningtype 2C huisnummers woonlaag 5 205 woonlaag 4 185 woonlaag 3 165	Woningtype 2D huisnummers woonlaag 5 207 woonlaag 4 187 woonlaag 3 167	Woningtype 3E huisnummers woonlaag 5 209 woonlaag 4 189 woonlaag 3 169		Woningtype 3E huisnummers woonlaag 5 191 woonlaag 4 171 woonlaag 3 151	Woningtype 3F huisnummers woonlaag 5 193 woonlaag 4 173 woonlaag 3 153
Woningtype 3F huisnummers woonlaag 5 203 woonlaag 4 183 woonlaag 3 163	Woningtype 3E huisnummers woonlaag 5 201 woonlaag 4 181 woonlaag 3 161	Woningtype 3E huisnummers woonlaag 5 199 woonlaag 4 179 woonlaag 3 159	Woningtype 3D huisnummers woonlaag 5 197 woonlaag 4 177 woonlaag 3 157	Woningtype 3Fsp huisnummers woonlaag 5 195 woonlaag 4 175 woonlaag 3 155	

- ▶ Op deze verdieping komen meerdere basistypes voor
- ▶ Per basistype zijn er enkele subtypes (bijvoorbeeld woningtype 3^E, deze komt aan 2 zijdes van het gebouw voor).

Samenvatting belangrijkste punten

- ▶ Enkel de vaste bouwkundige en installatietechnische onderdelen zijn relevant voor het Energielabel. Daarbij is bouwjaar en type woning relevant.
- ▶ Bewonersgedrag, soorten afwerking, technische staat, ouderdom installaties zijn niet van belang voor het Energielabel.
- ▶ Woningen binnen één complex kunnen steekproefsgewijs worden opgenomen en referent worden gehouden voor gelijke woningen binnen het complex.
- ▶ Verschillende woningen kunnen binnen dezelfde labelklasse vallen, echter met afwijking in de achterliggende scores.