

WEGWIJZER DATA: ENERGIELABELS OP ORDE

HULPMIDDEL BIJ HET UITFASEREN VAN
WONINGEN MET ENERGIELABEL EFG



vereniging van
woningcorporaties



SAMENVATTING

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken om EFG-labels in sociale huurwoningen uiterlijk in 2028 uit te faseren. Hierbij is werken met de juiste data cruciaal. Corporaties ervaren de volgende vier knelpunten: (1) De labelsystematiek is veranderd en dit zorgt voor onduidelijkheid in beleid. (2) Energielabels opnemen is prijzig en tijdsintensief. (3) Kleine woningen hebben in de nieuwe methodiek een onevenredig slecht label. (4) Labels kunnen verschillen in verschillende systemen en zijn lastig uit te leggen aan huurders.

Deze wegwijzer helpt corporaties te sturen met de data die ze nu tot hun beschikking hebben. De wegwijzer legt uit welke verschillende labelsystematieken er zijn, waar belangrijke veranderingen optreden en waarop je als corporatie het beste kunt sturen. Ook biedt de wegwijzer een stappenplan om de data op te schonen en vind je praktijkvoorbeelden.

Sinds de introductie van het energielabel heeft de meetsystematiek drie keer een grote wijziging ondergaan. Hierdoor kunnen we steeds nauwkeuriger bepalen hoe energiezuinig de woning is. De wegwijzer bevat een tijdslijn waarin de kern van de NEN7120, de NEN7120 nader voorschrift en de NTA8000-methodiek wordt uitgelegd. In de wegwijzer identificeren we 8 belangrijke veranderingen tussen het nader voorschrift en de NTA8000-methodiek die tot labelverschuivingen in woningen leiden. Onder andere: de mogelijkheid om op te nemen op referentie, kleine woningen, aantal invoerparameters en hoe zwaar leidingen en PV-panelen meetellen.

De NPA voor het uitfaseren van EFG-labels zijn gemaakt over afgemelde energielabels eind 2028. Dan zullen veel van de woningen afgemeld zijn met de NTA8800. Aangezien veel woningen nog niet zijn afgemeld volgens deze methode, kan de corporatie nu het beste sturen op NTA pre-labels. Hierbij is het minste risico dat in de komende jaren 'nieuwe' EFG-woningen boven tafel komen bij het afmelden. Alleen voor kleine woningen is het beter om nog te sturen op oude labels totdat de NTA8800-methodiek in Vabi wordt aangepast (vanaf juli 2024).

Om zo goed mogelijk te sturen op pre-labels is het belangrijk om je data stap voor stap bij te werken én bij te houden. Analyseer waar gegevens ontbreken of niet actueel zijn. Beoordeel en vergelijk energielabels in verschillende databases. Leg vast welke data je hanteert voor het maken van verduurzamingsplannen. Start met het bijwerken van de data van woningen die ten onrechte een EFG-label hebben. Stuur je portefeuillestrategie bij op basis van de nieuwe, geactualiseerde data. Ten slotte, benoem een 'eigenaar' van de data.



1. WAARVOOR IS DEZE WEGWIJZER?

AANLEIDING

In de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is afgesproken om EFG-labels in sociale huurwoningen uiterlijk in 2028 uit te faseren. Corporaties zijn al druk bezig om de energieprestaties van hun EFG-bezit te verbeteren. Maar daarbij lopen ze nog tegen een aantal knelpunten aan. Om strategische keuzes te maken en te voldoen aan de NPA, is werken met de juiste data cruciaal. Corporaties vinden het momenteel lastig om met de juiste gegevens te sturen. Uitdagingen op dit gebied zijn:

1. De labelsystematiek is veranderd en dit zorgt voor onduidelijkheid in beleid

De methodiek van labelopname is in 2021 veranderd naar de NTA8800. Corporaties hebben in hun systemen labels afgemeld via verschillende methodieken. Een aantal corporaties baseert hun beleid op afgemelde labels (met een mix van drie methodieken), terwijl andere de voorlopige (pre)labels op basis van de NTA8800 aanhouden. Welke woningen EFG-labels hebben, kan wisselen per methodiek. De NPA over EFG-labels zijn gemaakt op basis van de afgemelde labels eind 2028. Het merendeel van de labels zal eind 2028 afgemeld zijn met de NTA8800-methodiek. Nu sturen op de labels die afgemeld zijn met de oude methodieken kan leiden tot een verschuiving van labels in de jaren vóór 2028.

2. Energielabels opnemen is prijzig en tijdsintensief

Een energielabel vervalt na 10 jaar. Als het label vervalt, moet iedere woning door een EP-w adviseur opnieuw worden opgenomen. Het laten opnemen van een label kost honderden euro's per woning en er is een tekort aan EP-w adviseurs. Naar verwachting zal er tegen 2028 een grote piek komen in de vraag. Een ander probleem is dat huurders niet willen meewerken aan de labelopname. De vraag is hoe dit eenduidig geregistreerd moet worden, met het oog op een eventuele huurkorting vanuit komende wetgeving.

3. Kleine woningen hebben in de nieuwe methodiek een onevenredig slecht label

In de NTA8800-methodiek hebben kleine woningen gemiddeld genomen een slechter energielabel. Aedes heeft hiervoor met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een oplossing gevonden. De verwachting is dat veel kleine woningen 1 tot 2 labelstappen vooruit maken. Deze wijziging gaat in op 1 januari 2024, maar zal pas in de zomer van 2024 zichtbaar zijn in Vabi.

4. Labels kunnen wisselen en zijn lastig uit te leggen aan huurders

Door de verschillende methodieken én achterstallige administratie kan een energielabel bij verschillende systemen (EP-Online, Vabi) variëren. Dit is lastig uit te leggen aan de huurder en wekt de suggestie dat er meerdere labels zijn dan in werkelijkheid het geval is. Dit kan leiden tot discussies.

Deze wegwijzer helpt corporaties te sturen met de data die je tot je beschikking hebt. De wegwijzer legt uit wat de verschillende labelsystematieken zijn, waar belangrijke veranderingen optreden en waarop je als corporatie het beste kunt sturen. Ook biedt de wegwijzer een stappenplan om de data op te schonen. Deze wegwijzer biedt een theoretisch kader, die je zelf een eigen invulling kunt geven voor jouw corporatie.

Ben je al bekend met de verschillende methodieken? Sla paragraaf 2 dan over en lees verder vanaf paragraaf 3.

2. WELKE SOORTEN ENERGIELABELS ZIJN ER?

- In 2002 neemt het Europees parlement de EPBD-richtlijn aan. Met dit beleid wil de EU verbetering van de energieprestaties van gebouwen stimuleren.
- Nederland gaat in 2006 de Europese richtlijn voor een energielabel voor gebouwen uitvoeren. Pas vanaf 2008 wordt het energielabel verplicht bij verkoop en verhuur van een woning.
- Sindsdien wordt de methodiek om het label te bepalen vaak aangepast. Drie keer gaat het om een systeemverandering.
- Met deze aanpassingen in de methode kan steeds nauwkeuriger worden bepaald hoe energiezuinig de woning is. Daarbij speelt ook dat eerdere methodes niet goed konden worden gebruikt bij heel energiezuinige gebouwen.
- Hierdoor vind je verschillende energielabels in je woning-database (vaak Vabi) terug. Hieronder leggen we de 3 methodieken kort uit.



PERIODE	METHODE VOLGENS NORM	BESCHRIJVING METHODE
Voor 2015	NEN 7120	■ De energie-index voor woningen werd bepaald door het berekende karakteristieke energieverbruik voor het gebouw te delen door het toelaatbare energieverbruik op basis van circa 80 kenmerken. De energie-index werd niet in eenheden (zoals kWh/m²) uitgedrukt maar in letters: van label G tot label A++.
2015-2020	NEN 7120 Nader voorschrift	■ Het opnemen van het energielabel werd complexer en duurder voor corporaties. Op basis van ongeveer 150 kenmerken werd de energie-index van de woning bepaald. ■ Er waren verschillende methoden voor EP-W (Energieprestatie Woningen) en EP-U (Energieprestatie Utiliteit). Deze golden voor nieuwbouw en bestaande bouw. Voor oplevering van nieuwbouw gold toen ook de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC). ■ De energie-index klassen werden aangepast ten opzichte van de vorige methodiek. ■ Bij afmelden ontvingen woningcorporaties een energie-index rapport, geldig voor het woningwaarderingssysteem (WWS). ■ Woningeigenaren kregen tussen 1 januari 2015 en 29 maart 2018 een vereenvoudigd energielabel (VEL), gebaseerd op 10 woningkenmerken. Dit gold niet voor woningcorporaties, maar deze hebben er wel hinder van ondervonden. Want deze kregen ook zo'n label en dit kon afwijken van de energie-indexberekening. Dit vereenvoudigd energielabel kan in de software en op EP-Online nog te vinden zijn. ■ Het was bij nieuwbouw toegestaan om de EPC om te rekenen naar een vereenvoudigd energielabel. Door een wijziging in wet- en regelgeving mocht dit niet meer en hadden de betreffende woningen geen label meer. Voor de WWS-bepaling werd het bouwjaar aangehouden. ■ Het vereenvoudigde energielabel had de range G t/m A.

PERIODE	METHODE VOLGENS NORM	BESCHRIJVING METHODE
Vanaf 2021	NTA 8800	■ Voor woningen en utiliteitsbouw, zowel nieuwbouw (detailmethode) als bestaande bouw (hoofdzakelijk basismethode). ■ De energie-index wordt vervangen door de indicator primair fossiel energiegebruik (EP2). Deze indicator gebruiken we voor het bepalen van het energielabel in bestaande bouw. Voor nieuwbouw berekenen we ook de EP1, en EP3 voor het bepalen van de BENG. ■ EP2 komt neer op de hoeveelheid fossiele brandstof in kWh per m2 gebruiksoppervlakte per jaar die nodig is voor verwarming, koeling, warm water en installaties. Primair fossiel energiegebruik is het totale primaire energieverbruik, minus de hoeveelheid hernieuwbare energie op, aan of nabij het gebouw. Voor deze berekening worden meer dan 400 gebouwkenmerken gebruikt. Hoeveel kenmerken daadwerkelijk gebruikt worden, is afhankelijk van de kenmerken die van toepassing zijn op de woning. ■ Op basis van het primair fossiel energiegebruik zijn nieuwe klassegrenzen bepaald voor energielabels. Deze worden uitgedrukt in letters: van label G tot label A++++.
	NTA 8800 Pre-labels	■ Naast de afgemelde NTA8800-labels kennen we ook pre-labels. Dit is een inschatting van het NTA8800-energielabel op basis van de beschikbare data in Vabi. ■ Dit pre-label helpt corporaties om nu direct te sturen op labels volgens de NTA-methode. Maar bij het daadwerkelijk afmelden van de woningen kan een verschil ontstaan. Want niet alle benodigde data zijn beschikbaar of actueel. Ontbreken data? Dan maakt Vabi een aanname voor de ontbrekende datavelden. ■ De data kunnen een conversie zijn van een oude opname binnen een methodiek waarbij minder gebouwkenmerken werden gebruikt voor de bepaling van het energielabel. Hoe ouder de opname is, hoe meer datavelden ontbreken of aangenomen zijn door de software. Hiermee daalt de betrouwbaarheid van de inschatting van het pre-label. ■ Het pre-label kan afwijken van het afgemelde label, zelfs als het afgemeld is met de NTA-labelsystematiek. Dit kan verschillende oorzaken hebben. Er kan bijvoorbeeld toch nog een ingreep zijn geweest, zoals een planmatige ketelvervanging. Ook kan er op referentie afgemeld zijn. Daarnaast zijn er jaarlijks (kleine) updates in de rekenkern.

3. WELKE BELANGRIJKE VERSCHILLEN ZIJN ER TUSSEN DE LABELS?

Twee dezelfde woningen kunnen een ander energielabel hebben, omdat ze in een andere methodiek zijn opgenomen. Het kan ook voorkomen dat woningen eerst een bepaald label hadden en in de nieuwe methodiek een slechter of beter label krijgen. Verschillen tussen de eerste methodiek (NEN 7120) en NTA8800 zijn groot. Een inschatting maken van welke woningen verschuiven in energielabels, is daarom lastig. Wel vallen de verschillen te duiden tussen energielabels, opgenomen met het nader voorschrift (NEN 7120) en de NTA8800. De belangrijkste verschillen zijn:

- Bij de twee NEN 7120-methodes kon je eenvoudiger afmelden op basis van referentiewoningen, waarbij je slechts enkele woningen van binnen moest opnemen. In de huidige methodiek is dit nog steeds mogelijk, maar is de omvang van de steekproef voor bezoeken naar verhouding veel groter. Hierdoor is er nu meer differentiatie aan energielabels binnen een complex te zien.
- Diverse duurzaamheidsingrepen worden in de NTA8800 anders beoordeeld dan binnen het nader voorschrift. Hierdoor spelen deze een grotere, dan wel een minder grote rol in het maken van labelstappen.
- Leidinglengtes en diameters voor tapwater en de circulatieleidingen zijn belangrijker geworden. Zonnepanelen wegen minder zwaar in de huidige methode dan hiervoor.
- Sinds de invoering van de energielabels zijn we van 150 naar 400 kenmerken gegaan. De nieuwe systematiek werkt ook met rekenzones, die waren er voorheen niet. Per verdieping moet je bijvoorbeeld aangeven welke installaties er zitten.
- De nieuwe bepalingmethode NTA8800 blijkt de energiezuinigheid van kleine woningen structureel lager in te schatten. Dit komt doordat er wordt gekeken naar kWh/m² gebruiksoppervlakte. De kWh-component bevat namelijk een aantal 'vaste' waarden, zoals bewoners en ventilatie, conform Bouwbesluit. Daardoor gaan kleine woningen (kleiner dan 70m²) een of twee labelstappen achteruit. Dat heeft gevolgen voor de WWS-punten van een woning en dus de huurprijs. Corporaties die veel kleine woningen hebben, bijvoorbeeld ouderenwoningen en studentenwoningen, komen daardoor in de problemen. Hiervoor is inmiddels in de methodiek een aanpassing gedaan. Deze gaat in op 1 januari 2024 én zal vanaf dan gebruikt worden bij het afmelden van energielabels. Let op! Voor het berekenen van de pré-labels in Vabi zal de methodiekwijziging pas vanaf 1 juli 2024 in de software zichtbaar zijn.
- Door een recente verandering in de rekenkern scoren woningen aangrenzend aan een onverwarmde binnenruimte (zoals een berging) nu beter. Nadeel is dat je nu alsnog langs moet voor een opname en dat brengt opnieuw kosten met zich mee.
- Er ligt vanuit de certificerende instanties meer nadruk op de bewijslast. Hierdoor gaan veel opnemers vaak onterecht uit van forfaitaire waarden bij het bouwjaar. Als de EP-w adviseur bijvoorbeeld niet in de muur mag boren om te kijken hoe dik de spouwmuurisolatie is, én er is geen bestektekening met documentatie, dan moet hij de spouwmuurisolatie-waarde gebruiken die bij het bouwjaar hoort. Dergelijke forfaitaire waardes zijn vaak minder nauwkeurig omdat ze de na-isolatie niet mee tellen. Dit kan opgelost worden door (betere) documentatie aan de opnemers te verstrekken. Het liefst gebruik je voor opname informatie over gebouwkenmerken uit het werk, vervolgens uit bestek, en dan pas forfaitair.
- Door het toenemende aantal invoerparameters zie je dat de verschillen tussen twee ogenschijnlijk gelijke woningen steeds duidelijker worden binnen een complex.

4. OP WELKE LABELS KUN JE HET BESTE STUREN BIJ HET UITFASEREN VAN WONINGEN MET EFG-ENERGIELABEL?

Om voor eind 2028 alle EFG-woningen te hebben uitgefaseerd, zullen nu verduurzamingsplannen worden gemaakt. Stuur je nog op oude labels? Dan kan het zo zijn dat bij het afmelden van woningen in de komende jaren 'nieuwe' EFG-woningen boven tafel komen. Of dat de woningen die je nu vervroegd gaat aanpakken helemaal geen EFG-label hebben met de nieuwe methodiek. Het beste is dus om nu te sturen op NTA pre-labels. Met de pre-labels stuur je al op de NTA8800. De uitzondering geldt voor kleine woningen. In juli 2024 zal in Vabi de rekenmethode worden aangepast. Hierdoor gaan de labels van veel kleine woningen 1 tot 2 labelstappen vooruit. Het beste is om zolang te sturen op de oude labels, of te wachten tot deze wijziging van kracht is.

De Nationale Prestatieafspraken over het uitfaseren van woningen met EFG-labels zijn gemaakt over afgemelde energielabels eind 2028. Dan zullen veel van de woningen afgemeld zijn met de NTA8800. Op dit moment zijn veel woningen nog niet afgemeld volgens deze methode.

Datakwaliteit is van invloed op de aannames voor de NTA8800 pre-labels. Maak een analyse: welke data ontbreken? En welke data zijn wel of niet up-to-date? Werk de data stap voor stap bij. Begin met het bijwerken van de data van woningen die ten onrechte een EFG-label hebben. Let ook op woningen waarvan je vermoedt dat het pre-label te hoog wordt ingeschat. Deze woningen kunnen terugvallen in EFG. Check, check en dubbelcheck: het is slim ook een vergelijking te maken tussen het afgemelde label en NTA pre-label. Zitten hier grote verschillen in? Probeer dan te achterhalen waar dit verschil aan ligt. Zo kun je tijdig inschatten of een woning naar voren moet in de verduurzamingsplanning of dat een woning minder hoge prioriteit heeft.

Er is verschil tussen gehele en elementenaanpak. Voor het bepalen van het energielabel maakt het verschil of de woning in één keer verduurzaamd wordt of met een componentenaanpak. De aanname is dat bij een complete aanpak de luchtdichtheid tussen de gebouwcomponenten beter is. Dit zorgt voor een ander label.

Borg je bewijsvoering. Voor nieuwbouw kun je vanuit de Wet kwaliteitsborging in het consumentendossier opnemen dat de opdrachtnemer bewijsstukken moet aanleveren van hoe de woning gebouwd en geïsoleerd is. Deze bewijsstukken kun je in de toekomst ook gebruiken wanneer je woningen weer moet opnemen omdat de labels verlopen. Je kunt dan aantonen welke materialen zijn toegepast.

5. WANNEER KUN JE HET BESTE AFMELDEN?

Voorkom dat je in 2028 het hele bezit moet afmelden. Er is beperkte capaciteit bij EP-w adviseurs (er zijn per 1 juli 2023 maar 925 geregistreerde EP-w basisadviseurs). Ga je eerder afmelden, dan maak je wel extra kosten. Je vervangt immers een label dat nog geldig was. De kosten bedragen ongeveer € 300 per individuele woning. Grote complexen steekproefsgewijs afmelden zal goedkoper zijn.

Probeer het afmelden van een label te combineren met andere (dringende) werkzaamheden. Dit is minder storend voor de huurder én de kans dat de huurder de EP-w adviseur binnenlaat is dan groter. Heb je nog een grote renovatie of verduurzamingstap op de planning staan? Wacht dan met afmelden tot die klaar is.

Documenteer contactmomenten met een huurder die geen medewerking verleent aan het opstellen van een energielabel. Hiermee kun je in een later stadium een bezwaar (bijvoorbeeld tegen de huurprijs i.v.m. het energielabel) van diezelfde huurder voorkomen.



6. SNEL STAPPEN MAKEN: CHECKLIST OPSCHONEN DATA ENERGIELABELS

- Energielabels worden vaak in drie verschillende databases of bronnen (EP-Online, VABI of CRM) geregistreerd. Hierbij ontstaan verschillen tussen de betreffende data, die hierdoor niet eenduidig zijn. Beoordeel daarom de datakwaliteit van je bronnen. Komen de data met elkaar overeen? Zo niet, welke data geven het meest realistische beeld? Laat je bij deze analyse eventueel ondersteunen door een adviseur. Breng je eigen database op orde. Zorg ervoor dat de energielabels in andere databases ook correct worden bijgewerkt.
- Leg vast welke data je hanteert voor het afwegingskader voor de portefeuillestrategie en bij het maken van de planning voor het verduurzamen van EFG-woningen.
- Analyseer welke data ontbreken én welke data wel of niet up-to-date zijn. Werk de data stap voor stap bij. Begin bijvoorbeeld met alle projecten die de afgelopen vijf jaar hebben plaatsgevonden. Start met het bijwerken van de data van woningen die ten onrechte een EFG-label hebben. Let ook op woningen waarvan je vermoedt dat het pre-label te hoog wordt ingeschat. Deze woningen kunnen terugvallen in EFG.
- Check, check en dubbelcheck: het is slim ook een vergelijking te maken tussen het afgemelde label en NTA pre-label. Maak een overzicht van de woningen waar je verschillen ziet tussen het pre-label en eerdere methodieken. Probeer te achterhalen waar dit verschil aan ligt, bijvoorbeeld bij je collega's. Vraag hen ook aan de bel te trekken als zij vermoeden dat een label niet (meer) klopt. Het is raadzaam om deze woningen het eerst op te nemen. Bekijk hierbij ook welke labels gaan verlopen. Dat is een goed vertrekpunt om doelmatig je energielabels te gaan verbeteren. Doe zo nodig destructief onderzoek bij mutaties als je vermoedt dat de energieprestatie van een bouwdeel beter is dan de beschikbare documentatie aangeeft. Verwijder bijvoorbeeld een deel van een voorzetwand om te onderzoeken wat voor isolatie erachter zit.
- Stuur je portefeuillestrategie bij op basis van de nieuwe, geactualiseerde data.
- Data worden steeds belangrijker voor het bepalen van je beleid. Toch hebben corporaties niet altijd een 'eigenaar' van de data, waardoor beheer en de kwaliteit in het geding kan komen. Beleg deze taak daarom binnen de organisatie, bijvoorbeeld bij een afdeling Bedrijfsbureau. Ook is het slim om een data-analist in dienst te nemen (of in te huren) die alle data goed kan interpreteren. Dit helpt je om de juiste keuzes te maken.
- Werk de data stap voor stap bij en houd ze ook bij. Zo zorg je ervoor dat je de juiste gegevens hebt en over 10 jaar weer het correcte label kunt bepalen.

7. PRAKTIJKVOORBEELDEN

Om leden te inspireren, verzamelt Aedes praktijkvoorbeelden van corporaties over de aanpak van woningen met EFG-labels. [Kijk op Aedes.nl/verduurzaming](https://www.aedes.nl/verduurzaming).



COLOFON

Deze publicatie is een uitgave van Aedes vereniging van woningcorporaties en mede tot stand gekomen in samenwerking met KleurrijkWonen, Volkshuisvesting Arnhem, Woningbedrijf Velsen, Woonkracht10, Woonpartners Midden-Holland, Woonpunt en Woonstad Rotterdam.

© 2023, Den Haag

Contactpersonen: Anne van Stijn, Morris Verlinden (Aedes)

Vormgeving: Aedes

Disclaimer: De inhoud van deze uitgave is met uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Desondanks zijn hieraan geen rechten te ontleen en is Aedes niet aansprakelijk voor mogelijk inhoudelijke onjuistheden die voortkomen uit gewijzigde wet- en regelgeving. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen, of enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgevers of auteurs.

vereniging van
woningcorporaties

