

Kritiekformulier BRL9500-W "Bepalen van de energieprestatie van woningen en woongebouwen"
Conceptversie 22 mei 2025

Gelieve dit formulier uiterlijk 30 juni 2025 mailen naar leontien.vanhekken@installQ.nl

Naam: Ton Paffen, Michel Brauns, Floriaan Koot, Sam Schors, Mieke Voets

Bedrijf: Wonen Zuid

Emailadres: f.koot@wonen-zuid.nl / m.brauns@wonen-zuid.nl

1	2	3	4	5
Artikel /regelnummer	Soort opmerking ¹	Commentaar (onderbouwing voor aanpassing)	Voorstel aanpassing	Reactie InstallQ
5.6 Onafhankelijkheid	A	Dit nieuwe artikel maakt het onmogelijk voor een woningcorporatie als Wonen Zuid om eigen EP-W medewerkers in dienst te houden, te sturen op datakwaliteit en een goede dienstverlening richting huurders en stakeholders te bewerkstelligen. Wonen Zuid heeft als sociale verhuurder sinds het verplicht stellen van een energielabel bij nieuwe verhuur in 2008 meerdere wegen bewandeld om aan de wet- en regelgeving te voldoen, zoals (a) via eigen gecertificeerde medewerkers (als onderdeel van de werkzaamheden van alle technisch beheerders) én als gecertificeerde instantie in de periode 2008 tot 2012, (b) via externe adviseurs, noodgedwongen door aangescherpte regelgeving in de periode 2012 tot 2023 en (c) grotendeels via twee eigen gecertificeerde medewerkers onder de vlag van certificaathouder BENG CERT vanaf 2022. We hebben bewust en weloverwogen gekozen voor deze laatste werkwijze vanwege de hieronder uiteen gezette redenen.	Artikel 5.6 dusdanig herformuleren/waarborgen dat het werken met eigen EP-W adviseurs binnen de corporatiesector mogelijk blijft.	
		Kwaliteit Onafhankelijkheid zoals omschreven in dit artikel leidt niet tot een kwalitatief beter energielabel. Onze ervaring is juist dat onze eigen EP-W adviseurs een beduidend hogere kwaliteit leveren. Er is bij externe adviesbureaus geen noodzaak om uitvoerig en tijdrovend onderzoek uit te blijven voeren naar de elementen in- en aan de woningen die niet direct zichtbaar zijn (afwijken van standaard werkwijzen en maatwerk waar nodig is bij adviesbureaus niet of alleen tegen enorm hoge extra kosten mogelijk). Eigen betrokken medewerkers voelen deze noodzaak wel, omdat data-kwaliteit in de vastgoedsturing en een correcte weerspiegeling van het bezit uitermate belangrijk is in de strategievorming.		

¹ A = Algemeen
T = Technisch
E = Editoriaal (tekstueel)

		Kwaliteit (vervolg) - Wonen Zuid is een sociale verhuurder die werkt met streefhuren die leidend zijn voor nieuwe huurders nadat een woning is gemuteerd. De streefhuur<u>klasse</u> wordt bepaald door de beoogde doelgroep (bijvoorbeeld een-en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot de inkomensgrens voor huurtoeslag) en binnen de klasse wordt het streefhuur<u>bedrag</u> bepaald door het gemiddelde van het bouw-en renovatiejaar (telt voor 50% mee) en de woningwaarderingspunten (telt ook voor 50% mee). Het aantal woningwaarderingspunten voor het energielabel maakt een beperkt deel uit van het totaal aantal punten voor een woning. Het belang van een zo goed mogelijk energielabel in de streefhuur is daarmee sterk beperkt. - Uit ervaring blijkt dat adviesbureaus zaken vaak onjuist beoordelen en vervolgens incorrect verwerken in het energielabel, wat zowel positief als negatief kan uitwerken in het resultaat. Denk hierbij ook aan het gebruik maken van 'isolatie onbekend' en het om die reden uitgaan van het bouwjaar. - Eigen EP-W adviseurs komen makkelijker achter de voordeur dan adviseurs van externe adviesbureaus en scoren daarmee hogere bezoekpercentages. Bovendien zijn eigen EP-W adviseurs alerter op het signaleren en intern doorleiden van sociale problematieken naar ons Team Leefbaarheid. Tenslotte zijn onze eigen EP-W adviseurs ook getraind om tijdens de woningopname (om te komen tot een energielabel) ook te kijken welke kleine energiebesparende maatregelen mogelijk zijn, die zij dan intern doorleiden naar Technisch Beheerders om op te pakken. Auditering Net als adviesbureaus dienen eigen EP-W medewerkers te beschikken over de benodigde certificaten en zich te conformeren aan het periodiek volgen van de benodigde bijscholing om vakbekwaamheid te behouden. Dit artikel omtrent onafhankelijkheid verandert niets aan deze situatie. Wonen Zuid heeft de auditering ondergebracht bij de firma Bengcert (gecertificeerd via SKG-IKOB), om juist de verplichte kwaliteit zoals omschreven in de BRL en het door Bengcert opgestelde kwaliteitshandboek na te leven. Onze EP-W adviseurs worden structureel via interne audits (van dossiers, van invoer in de software en in de opgenomen woningen) door Bengcert (conform de gestelde richtlijnen) en door de certificerende instantie en koepelorganisatie SKG gecontroleerd (o.a. op locatie) op kritieke afwijkingen. Hiermee wordt de kwaliteit van onze energielabels doorlopend en onafhankelijk getoetst. Woningen die voor een audit in aanmerking komen worden niet vooraf met Wonen Zuid gecommuniceerd waardoor manipulatie van resultaten is uitgesloten. Deze werkwijze is verplicht en wijkt niet af van de werkwijze die adviesbureaus hanteren. Eigen EP-W medewerkers kunnen op deze wijze geen enkele vorm van invloed uitoefenen op het eindresultaat. Ook in andere sectoren wordt op een vergelijkbare wijze gewerkt, denk bijvoorbeeld bij APK-keuringen van auto's. Garagehouders voeren de APK's zelf uit met gecertificeerde en gekwalificeerde monteurs en de RDW voert steekproefsgewijs en onaangekondigd controles uit op deze APK-keuringen.		
--	--	---	--	--

		Capaciteit/ inzetbaarheid Door het implementeren van dit artikel wordt er een dusdanige marktwerking gecreëerd richting de adviesbureaus die mogelijk niet te ondervangen valt, wetende dat deze bureaus nu al veel moeite hebben om personeel te werven en behouden. Verder verliezen wij in relatie tot de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) flexibiliteit in de inzetbaarheid. - In het kader van de NPA is continue monitoring van de voortgang van de realisatie van deze afspraken en flexibele inzetbaarheid van EP-W adviseurs noodzakelijk. Op deze manier kunnen wij snel schakelen en onze maatschappelijke financiële middelen daar inzetten waar dit de meeste positieve impact levert. Onze EP-W adviseurs maken bijvoorbeeld proefberekeningen in de software ter voorbereiding van te nemen duurzaamheidsmaatregelen in woningen die zeer behulpzaam zijn in het kiezen van maatregelpakketten met optimale resultaten (energielabel, energielasten voor de huurder en CO2-uitstoot) tegen zo laag mogelijke investeringen. - Met de Wet Betaalbare Huur van juli 2024 (handhaving per 1 januari 2025) is de verplichting voor het beschikken over een definitief energielabel bij nieuwe verhuur na mutatie verder aangescherpt, waarbij zoals hierboven aangegeven vaak snel geschakeld moet worden om dit te realiseren. Flexibiliteit is hierbij een must en externe adviesbureaus bieden deze nauwelijks tot niet of alleen tegen enorme meerkosten. Woningen bewust langer laten leegstaan totdat een adviesbureau wel tijd heeft voor het maken van een energielabel is geen optie vanwege; hogere huurdering en woningen langere tijd niet beschikbaar voor verhuur, wat maatschappelijk onverantwoord is gezien de huidige grote opgaves in relatie tot de beperkte financiële middelen en de woningnood. - Bij mutaties worden in het kader van de NPA ook verduurzamingsmaatregelen uitgevoerd die volgens de Wet Betaalbare Huur correct weergegeven moeten worden in het energielabel en bijbehorende punten waardering cf. het woningwaarderingstelsel. Ook hier is flexibiliteit noodzakelijk, die externe adviesbureaus niet kunnen bieden maar onze eigen EP-W adviseurs wel. Goed werkgeverschap Wonen Zuid is een professionele organisatie die waarde hecht aan het in eigen huis hebben van deskundig en gekwalificeerd personeel om bij te dragen aan het juist en optimaal invullen van de volkshuisvestelijke opgave. Door het toevoegen van dit artikel creëert het Ministerie een situatie dat een groep medewerkers (zowel bij corporaties als bij andere firma's als bijv. installateurs en bouwbedrijven) niet meer de werkzaamheden kunnen uitoefenen waarvoor ze zijn aangenomen, en als boventallig worden beschouwd.		
--	--	---	--	--

		Inzet derden / economisch belang Behalve het argument van een betere kwaliteit van energielabels gemaakt door eigen EP-W adviseurs, heeft bij de keuze om met eigen EP-W adviseurs te gaan werken ook meegespeeld dat dit aanzienlijk goedkoper is dan uitbesteding. Wij vinden dit belangrijk om de beschikbare maatschappelijke financiële middelen verantwoordelijk en zo optimaal mogelijk te besteden. Uit eigen ervaringen blijkt dat de inzet van adviesbureaus voor het opstellen van energielabels een meervoud aan kosten met zich mee brengt; dit is vaak tot 200% duurder dan eigen personele inzet. De inzet van derden geeft ook een schijnonafhankelijkheid. Adviesbureaus krijgen vaak een grote opdracht van grote verhuurders en vervolgens zou dan ook kunnen gelden 'wiens brood men eet wiens woord met spreekt'. Nu heeft Wonen Zuid zich altijd verre gehouden van elke vorm van beïnvloeding van een EP-W Adviseur zowel intern als extern, maar dit maakt wel dat onafhankelijkheid beter op andere wijze geborgd kan worden en wel middels audits zoals die ook nu al plaatsvinden.		
		Vragen 1. Wat is vanuit de demissionair Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening de motivatie/meerwaarde voor toevoeging van dit artikel op het gebied van direct en/of indirect belang op het moment dat er onderscheid gemaakt wordt tussen een opdracht via eigen personele inzet of via een derde (adviesbureau)? Wat denkt het Ministerie hiermee te winnen? In beide situaties moet voldaan worden aan de BRL en bijbehorende audits zoals bovenstaand omschreven. 2. Is de demissionair Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op de hoogte van de marktwerking die dit besluit creëert (lees oligopolie positie) richting de relatief beperkte beschikbaarheid van adviesbureaus die toegerust zijn om grote aantallen opnames te doen en kunnen omgaan met sociaal maatschappelijke uitdagingen in de sociale huursector? 3. Is de demissionair Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zich ervan bewust dat door toevoeging van dit artikel als gevolg van de marktwerking ongetwijfeld een kostenverhogend effect zal optreden. Daardoor wordt maatschappelijk geld op een minder verantwoorde wijze ingezet; dit vloeit weg naar de commerciële adviesbureaus die puur en alleen een winsttoegmerk hebben. 4. In de markt is op dit moment een tekort aan gecertificeerde EP-W adviseurs. Hoe denkt de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in de korte periode (ingang mei 2026) dit tekort te ondervangen? In relatie tot de WBH en het 'moeten' beschikken over een definitief energielabel zal niet aan alle vragen vanuit de corporatiesector voldaan kunnen worden.		