



Consultatie Wijziging Omgevingsregeling i.v.m. nieuwe versies NTA8800, BRL9500- U/W en BRL9501

1 juli 2025

In deze reactie wil Aedes aangeven dat wij problemen voorzien met een deel van de uitbreiding van de BRL9500-W specifiek artikel 5.6. Hoewel wij het steunen dat onafhankelijkheid verder geborgd wordt om fraude tegen te gaan, zorgt dit voor ongewenste neveneffecten bij woningcorporaties. Wij doen de oproep om dit artikel aan te passen om te blijven voorzien in de mogelijkheid van woningcorporaties, om eigen energieprestatieadviseurs in dienst te hebben voor het opstellen van de energielabels.

In de kritiekversie BRL9500-W staat bij artikel 5.6 beschreven dat er geen enkel direct of indirect belang mag zijn van een certificaathouder en onder zijn kwaliteitssysteem functionerende EP-adviseurs (bij de opdrachtgever, bij de waardering of bij het woongebouw). Naast dat bij deze omschrijving in feite elke EP-adviseur of certificaathouder per definitie een (economisch) belang heeft bij de opdrachtgever, maakt de wijze van omschrijven dat de werkwijze zoals hieronder beschreven niet meer mogelijk is. Omdat het energielabel meetelt voor het WWS, is er op papier namelijk een economisch belang. Een belang dat er in werkelijkheid door passend toewijzen en het sociale aspect van huurbepaling bij corporaties, nauwelijks is.

Een deel van de woningcorporaties is zelf gecertificeerd en heeft één of meer EP-adviseurs in dienst. Deze adviseurs nemen bijvoorbeeld de woning op bij een van de bijna 200.000 mutaties bij woningcorporaties op jaarbasis: de huurder zegt het contract op en één maand later wordt de woning aan de volgende huurder verhuurd. Omdat dit werk slecht te plannen is, niemand weet immers wanneer een woning opgezegd gaat worden, heeft een deel van de corporaties gekozen voor een eigen certificering en bijbehorende eigen EP-adviseurs. Het is namelijk verplicht om een geldig energielabel te verstrekken bij nieuwe verhuur. Deze werkwijze werkt goed voor corporaties en zorgt ervoor dat de leegstandsperiode tussen twee huurders aanzienlijk korter is, omdat externe adviseurs vaak niet op korte termijn beschikbaar zijn en in voorkomende gevallen voor flexibiliteit extra rekenen. De EP-adviseurs binnen de corporaties werken volgens het interne en externe auditsysteem en laten zich jaarlijks bijscholen. Zij zijn niet de partijen die in zicht zijn bij de toezichthouders voor de fraude waarvoor deze aanvulling bedacht is, maar zij zijn hier nu wel de benadeelde partij.

Naast de leegstandsperiode geven onze leden aan waarom zij kiezen voor energielabels in eigen beheer: *"Onafhankelijkheid zoals omschreven in dit artikel leidt niet tot een kwalitatief beter energielabel. Onze ervaring is juist dat onze eigen EP-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."*

Bij het wegvallen van de capaciteit van interne EP-adviseurs bij woningcorporaties maken we ons ernstig zorgen over de toename van de leegstand door het wachten op een energielabel, maar ook over het verder onttrekken van middelen uit de volkshuisvesting voor het aanschaffen van energielabels buiten de deur tegen een dubbel zo hoge prijs als de som van alle eigen interne kosten.

Voor vragen over deze reactie kunt u contact opnemen met Marissa van Groenestijn via m.vangroenestijn@aedes.nl.