

## Impressieverslag themabijeenkomst: Hoe komt het energielabel van mijn woning tot stand? 6 november 2023

Op 6 november organiseerde de Huurdersraad Portaal regio Utrecht op de Brennerbaan in Utrecht een themabijeenkomst voor haar achterban. Centrale onderwerp was hoe energielabels van huurwoningen tot stand komen.

Huurders moeten in een prettige woning kunnen wonen en niet te veel geld kwijt zijn aan de energierekening. Het energielabel van de woning geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Hoe zuiniger de woning hoe gunstiger het verbruik en energielasten. De energiezuinigheid van een woning heeft invloed op de huurprijs, omdat deze wordt meegenomen in het puntenstelsel dat de huur bepaalt. Er is een nieuwe rekenmethodiek op basis waarvan energielabels worden toegekend: De NTA 8800. In de bijeenkomst nam Portaal aanwezig mee in hoe die systematiek werkt.



Zoals altijd konden huurders vooraf via internet en tijdens de bijeenkomst hun vragen inbrengen en tips en ideeën aandragen. Rond de 35 huurders uit Utrecht, Nieuwegein, Bunnik en Stichtse Vecht waren aanwezig. Daarnaast waren er huurdersvertegenwoordigers uit Amersfoort en Soest, dat zijn twee andere regio's waar Portaal woningen verhuurt. Dit verslag geeft een impressie van de bijeenkomst.

### 1. Opening en activiteiten van de Huurdersraad in 2023

Rob van Aubel en Sander Meppelink van de Huurdersraad traptten de bijeenkomst af. Zij gaven een toelichting op de werkwijze van de Huurdersraad en blikten terug op een aantal activiteiten van de Huurdersraad in 2024. Zij stonden stil bij:

1. Nieuwe prestatieafspraken in Utrecht.
2. Gesprekken over de huuraanpassing 2024
3. Actualisatie portefeuillestrategie 2024-2034
4. Aandacht voor schimmel in woningen op basis van klanttevredenheidsonderzoek
5. Actualiseren Algemene Huurvoorwaarden Portaal
6. Huisvestingsverordening Utrecht in stuurgroep Huren
7. Contact met raadsleden Utrecht over nieuwbouw
8. Gesprek met de Klachtencommissie Woningcorporaties regio Utrecht (november)
9. Gesprek over klimaatadaptatie gemeente Utrecht en STUW
10. Selectie van woonadviseurs in Utrecht
11. Algemeen sociaal plan renovatie en sloop Utrecht

### 2. In gesprek over energielabels

Vishal Harkisoen is energiespecialist bij Portaal. Hij hield een presentatie over hoe de labelsystematiek bij Portaal werkt en beantwoordde vragen uit de zaal.

#### *Het doel van een energielabel*

Het energielabel voor woningen is een instrument dat inzicht geeft in de energiestaat van de woning en verbetermogelijkheden voor isolatie en installaties. Dat geeft de woningeigenaar handelingsperspectief. Hiermee kan de woning verder worden verduurzaamd, energiekosten worden bespaard en het wooncomfort toenemen.

Het energielabel is per 1 juli 2011 opgenomen in het woning waardering systeem (WWS). Dat is het puntensysteem om te kunnen bepalen wat de maximale huurprijs van de woning mag zijn. De punten geven de kwaliteit van de woning weer.

#### *Nieuwe labelsystematiek: NTA 8800*

Portaal is voor al haar woningen een nieuw label aan het afgeven. Dat gaat volgens een nieuwe systematiek de: NTA 8800. Deze systematiek is Europees bepaald en voorgeschreven. Portaal heeft dus zelf geen invloed op de methodiek, maar krijgt deze voorgeschreven.

De methode wordt gebruikt voor zowel woningen als utiliteitsgebouwen, bestaand en nieuw. Voor het bepalen van een energielabel zijn de volgende normen en documenten van belang:

- NTA 8800 → onderlegger voor software en berekeningen.
- Beoordelingsrichtlijn (BRL) 9500 → hier moet een certificaathouder (Portaal) aan voldoen.
- ISSO-publicatie 82.1 → bijbel van de Energieprestatie-adviseur woningen.

Voor 2021 gebeurde het toekennen van een energielabel volgens de Energie Index 'Nader Voorschriftmethode'. Voor de bepaling van de energieprestatie nu gebruikt Portaal sinds 1-1-2021 de NTA8800. In deze methodiek zijn meer gebouwkenmerken nodig dan bij de voormalige Energie-Indexbepaling. Vroeger keek men naar 150 kenmerken, dat zijn er nu 450.

#### *Is een label verplicht?*

Bij de verkoop, verhuur en oplevering van woningen is een geldig energielabel verplicht.

#### *Wanneer wordt een label aangepast?*

Bij een nieuwe huurder wordt het energielabel altijd gecontroleerd ter plekke in de woning en waar nodig aangepast. Portaal doet geen controle van het label bij huurverhoging of bij verlopen van het label.



#### *Hoe lang is een label geldig?*

Een energielabel is 10 jaar geldig. Portaal heeft vanaf 2010 labels toegekend aan woningen. De 'geldig tot'-datum staat vermeld op het label. Er is geen verplichting om geldige energielabels te vervangen als de bepalingsmethode verandert. Ook worden al geldige energielabels niet omgezet op het moment dat de bepalingsmethode verandert. Als op het moment van verhuur of verkoop de geldigheidsdatum van een energielabel is overschreden, wordt er een nieuw energielabel opgesteld middels een inspectie en registratie bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO).

#### *Waar kan ik mijn energielabel opzoeken?*

Op mijnoverheid.nl kunt u uw energielabel vinden. Dat is alleen als het label nog geldig is. Anders staat er 'geen geldig label'. Portaal onderzoekt of het mogelijk is om het energielabel ook zichtbaar te maken in 'mijn Portaal'.

#### *Hoe stelt Portaal een label vast?*

Portaal controleert zowel de definitieve als concept Energie-Indexrapporten mutatiegewijs, hiervoor wordt elke woning bezocht. Dat gebeurt complexgewijs en bij renovatie en mutatie van woningen. Tijdens het bezoek van een woning maakt de energiespecialist foto's van de woning, meet de oppervlakte, beoordeelt de isolatie (door te prikken in de muur) en kijkt naar het dak. De bevindingen worden ingevoerd in het programma VABI. Vervolgens bepaalt dat programma het label. Mocht informatie over een woning niet feitelijk kunnen worden vastgesteld, dan valt men terug op de bouwtekening van de woning en anders op 'forfaitaire waarden'. In dat geval krijgt een woning ook minder punten, zodat er nooit onterecht een te goed label wordt afgegeven.

### *Dezelfde woning heeft een ander label, hoe kan dat?*

Verschillen tussen vergelijkbare woningen kunnen zijn ontstaan door:

- Mutatie van de huurder en daarmee een actueler label.
- Onderhoud en renovatie aan de woning.
- Zelf aangebrachte voorzieningen in de woning.
- Een net iets andere geometrie/ hoekwoning/ indeling van de woning.

### *Wordt er bij het beoordelen van een woning voor een label gekeken naar de conditie van de isolatie?*

Portaal kijkt naar de dikte van de isolatie over verschillende plekken en hoogtes in de gevel. Dat doet zij met een prikstok. Portaal kijkt ook naar het type glas in een woning.

### *Kloppen alle labels in de administratie van Portaal?*

De methodiek verandert om de zoveel jaar. Dus je bent nooit 100% bij. Portaal breed zijn er 30.000 labels verlopen. Daarvan beoordeelt Portaal er jaarlijks 10%. Dat doet Portaal vaak bij projecten en mutaties. Het bezoeken van een woning in bewoonde staat is vaak last.

### *Wat betekent een ander label voor de huurprijs?*

Woningen met een beter label hebben meer punten en dus een hogere huur, dat geldt voor de nieuwe huurder. Voor zittende huurders verandert de huurprijs niet als er een nieuw label wordt afgegeven. Woningen met een EFG label hebben in 2022 en 2023 een huurbevrozing gekregen. De huren van Label D woningen zijn in 2023 bevroren voor de huurder met een lager inkomen. Dat hebben Portaal en de Huurdersorganisaties toen afgesproken. Zij bespreken nog hoe dat voor 2024 en verder vorm te geven.

### *Hoe gaat Portaal om met EFG-labels?*

In 2028 zijn die er niet meer, dat is landelijk afgesproken. Dit is reeds opgenomen in een planning. Er zijn nog 2571 F en G woningen (per 31/1/2022) en er zijn nog 3437 label E woningen (per 31/1/2022). Ongeveer 2000 woningen zitten in VVE complexen (koop en huur). Daarbij moet de Vereniging van Eigenaren instemmen om te verduurzamen en dat is in de praktijk vaak lastig.

### *Mijn woning krijgt een ander label, zonder dat er is verduurzaamd, hoe kan dat?*

Dat ligt aan de nieuwe systematiek van Energie index naar NTA8800. Het is een andere manier van kijken naar de duurzaamheid van een woning. De methodiek wordt Europees vastgesteld. Waarbij het de insteek is om de lat op duurzaamheid steeds hoger te leggen. In de praktijk blijkt dat met de nieuwe methodiek 21% van de woningen een beter label krijgt en een 19% een slechter label.

### *Waarom geeft Portaal zelf labels af en is dat wel onafhankelijk?*

Portaal heeft 50.000 huurwoningen. Het is erg kostbaar om al deze woningen door een marktpartij te laten beoordelen. Dat geld investeert Portaal liever in onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. Portaal is als organisatie gecertificeerd voor dit proces en ook alle betrokken medewerkers zijn gecertificeerd. Portaal heeft 14 energie-adviseurs in dienst.

Portaal streeft naar een maximale zelfstandigheid bij het beheren en muteren van de gegevens, het proces dat hierbij doorlopen wordt getoetst door het Keuringsinstituut voor Waterleiding Artikelen (KIWA) en door de Interne Kwaliteitsbewaker (IKB'er). Er staan flinke boetes op het verkeerd afgeven van een label. Vorig jaar is er in Nederland voor een totaalbedrag van € 16 miljoen aan boetes uitgedeeld. Ook kan Portaal haar licentie kwijtraken als zij het niet goed doet. Daar wordt op getoetst door de KIWA.

### *Hoever is Portaal met het toekennen van labels?*

Vanaf 2013 zijn ca 20.000 woningen van een nieuw label voorzien. Op dit moment zijn ca 31.000 labels verlopen, maar dit zijn alleen bij zittende huurders (waar het contract al voor was ingegaan). Bij aanvang huur van een nieuwe huurder moet er altijd een actueel energielabel zijn. Met de nodige verduurzamingen is Portaal nu bezig met complexmatige inspecties. Het streven is om altijd een geldige energielabel te hebben. Woningen in bewoonde staat zijn lastig te beoordelen, vandaar dat het zwaartepunt bij mutatie is of er of er moet gebruik gemaakt worden van representativiteit.

### *De deur van mijn woning tocht, wat voor invloed heeft dat op het label?*

Bij het afgeven van een label kijken we naar de bouwkundige aspecten van een woning. De staat daarvan beoordelen we niet. Een deur die tocht of een kapot heeft geen invloed op het label. U kunt wel Portaal vragen om deze te repareren.

### **3. Afsluiting**

Aanwezigen gaven aan het een goede en informatieve bijeenkomst te hebben gevonden. Belangrijke conclusie is dat goede communicatie van Portaal naar huurders veel vragen en onzekerheid bij huurders kan wegnemen. De themabijeenkomsten helpen daar zeker aan bij.

Sander Meppelink dankte iedereen voor zijn aanwezigheid. Hij nodigde aanwezigen uit om vaker te komen en om zich aan te sluiten bij de Huurdersraad. Bijvoorbeeld door deel te nemen aan een werkgroep. Na afloop werd er, zoals gebruikelijk, gezellig nagepraat met een hapje en een drankje.

