

Onderzoek Betrouwbaarheid Energieelabel

Opdrachtgever: Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland (RVO.nl)
Prinses Beatrixlaan 2
2595 AL Den Haag

Projectnummer: 172251

Versienummer: 2.3 - Definitief

Plaats, datum: IJmuiden, 25 oktober 2017

Auteur: ing. K.W. Romijn

Paraaf:

Controleur: ing. D.C. Blokland

Paraaf:

Inhoudsopgave

	pagina
1 Inleiding	4
2 Werkwijze energielabel	5
3 Uitvoering onderzoek	6
3.1 Omvang steekproef	6
3.2 Selectie woningen	7
3.3 Aantal en soort woningen	7
3.4 Woningopname	7
3.5 Herberekening energielabel	9
4 Resultaten	10
4.1 Resultaat woningopnames en herberekeningen	10
4.2 Nieuwe bewoners of verkoper	11
4.3 Verschillen per punt	12
4.4 Oorzaak en verschillen in labelklasse	12
4.5 Oorzaak	14
4.6 Beoordeling energiebesparende maatregelen op het label	15
4.7 Verbouwingen	15
4.8 Overige constatering	15
5 Conclusies	16
5.1 Betrouwbaarheid energielabel	16
5.2 Overige conclusies	16

1 Inleiding

Aanleiding

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (verder: "RVO.nl") heeft in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een uitvraag in de markt gezet voor 'onderzoek naar de betrouwbaarheid Energielabel 2017'. RVO.nl staat voor innovatie en duurzaamheid en een sterk innovatief bedrijfsleven in een leefbare, duurzame samenleving.

Sinds 1 januari 2015 kunnen woningeigenaren via een website zelf een energielabel (hierna: VEL) laten registreren. De eigenaar geeft hierbij zelf informatie over twaalf kenmerken van zijn woning en levert desgevraagd bewijsmateriaal aan van de getroffen maatregelen in de woning. Een externe deskundige (ED) beoordeelt dit bewijsmateriaal en wordt het label geregistreerd. Ten opzichte van voorgaande jaren is dit een verandering omdat in de periode voor 2015 de labels werden geregistreerd door een deskundige die de woning bezocht.

De Minister heeft naar aanleiding van het algemeen overleg over energiebesparing op 1 juni 2016 aangegeven de betrouwbaarheid van het vernieuwde energielabel periodiek te willen blijven controleren. Eind 2015/begin 2016 is door ons een onderzoek uitgevoerd waarbij uit een steekproef van 140 woningen is gebleken dat de controle bij 86% van de woningen hetzelfde label oplevert.

Dit rapport gaat in op het vervolg onderzoek, waarbij woningen zijn bezocht die in 2016 een definitief energielabel hebben verkregen.

In dit onderzoek worden de volgende hoofd- en sub- onderzoeksvragen beantwoord (aantallen en percentages):

- Wat is de betrouwbaarheid van het vernieuwd energielabel voor woningen?
 - o Welk aantal van de definitief geregistreerde energielabels levert na onafhankelijke heropname in de woning hetzelfde energielabel op?
 - o Wat is de omvang van de afwijkingen, naar boven, naar beneden en hoeveel energielabelklassen bedragen de afwijkingen?
 - o Welke woningkenmerken zijn bij heropname anders dan in de database geregistreerd?
 - o Wanneer na heropname voor de woning andere energielabels worden vastgesteld; welke (technische of niet-technische) redenen zijn hiervoor aan te wijzen:
 - Betrof dit het oordeel van de ED?
 - Was het de levering door de eigenaar-bewoner? (kennisgebrek, desinteresse, opzet)
 - Anders
 - o Welke van de kenmerken zijn het meest gevoelig (hebben het grootste effect, worden het meest fout gerapporteerd et cetera) als het gaat om afwijkingen en welke redenen voor deze afwijkingen horen hierbij (zie vorige vraag)?
 - o Sluiten de aanbevelingen voor energiebesparende maatregelen, die op het label staan, aan bij de woning in kwestie?

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de systematiek van het vereenvoudigd energielabel beschreven, hoofdstuk 3 gaat in op de opzet en uitvoering van het onderzoek. Hoofdstuk 4 beschrijft de resultaten van het onderzoek en hoofdstuk 5 beschrijft de conclusies.

2 Werkwijze energielabel

Het energielabel is een verplichting voor iedereen die zijn of haar huis verkoopt of verhuurt. In het verleden werd dit label geregistreerd door een EPA-adviseur die de woning bezocht. Sinds 1 januari 2015 is het mogelijk om een energielabel aan te vragen via de online-tool www.energielabelvoorwoningen.nl. De aanvraag in de tool start met een energielabel, dat gebaseerd is op vooraf ingevulde gegevens uit de gemeentelijke basisadministratie (type woning en bouwjaar). De eigenaar van de woning kan via keuzes in de tool aangeven of er extra, aanvullende energiebesparende maatregelen zijn getroffen en daarbij bewijslast aanleveren. Deze aanvullingen worden op basis van het bewijs gecontroleerd door een erkend deskundige en na goedkeuring wordt het label geregistreerd in de energielabeldatabase.

De eigenaar kan de volgende punten aanvullen/wijzigen binnen de website:

1. type woning;
2. bouwjaar;
3. type glas woonkamer;
4. type glas slaapkamer;
5. aanwezigheid muurisolatie;
6. aanwezigheid vloerisolatie;
7. aanwezigheid dakisolatie;
8. verwarming
9. tapwater;
10. zonnepanelen;
11. zonneboiler;
12. ventilatie.

Op de website wordt per onderdeel een toelichting gegeven op welke wijze bovenstaande punten gecontroleerd of herkend kunnen worden. Binnen het voorliggend onderzoek zijn deze punten dan ook gecontroleerd.

3 Uitvoering onderzoek

In dit hoofdstuk wordt besproken op welke wijze het onderzoek is uitgevoerd. In de eerste paragraaf wordt de minimale omvang van de steekproef bepaald, de tweede paragraaf gaat in op de selectie van de woningen en het aantal bezochte woningen. In paragraaf 3.3 wordt besproken op welke wijze de opnames zijn uitgevoerd.

3.1 Omvang steekproef

Om een representatief beeld te krijgen van de woningen, is een kwantitatief onderzoek uitgevoerd. Voor de selectie van de woningen is een steekproefgrootte berekend. Hiervoor is gebruikgemaakt van de volgende formule, waarbij geen eindigheidscorrectie is toegepast:

$$n > = \frac{z^2 \times p(1-p)}{F^2}$$

Om statistisch betrouwbare uitspraken te kunnen doen over de hele populatie, wordt rekening gehouden met de volgende aspecten:

- De grootte van de steekproef (n)
De grootte van de steekproef wordt bepaald aan de hand van de totale populatie, het betrouwbaarheidsniveau en de foutenmarge. Daarnaast wordt het minimum zoals opgegeven door de opdrachtgever aangehouden. De totale populatie is: 238.000 woningen waarvoor in 2016 een definitief energielabel is geregistreerd (bron: RVO.nl).
- De foutenmarge (F)
Dit is de positieve of negatieve afwijking op het steekproefresultaat. Aan de hand van de steekproef wordt een foutenmarge berekend. In het onderzoek wordt uitgegaan van een maximale foutenmarge van 6%.
- Betrouwbaarheidsniveau (z)
Het betrouwbaarheidsniveau geeft aan hoe zeker de foutenmarge is. In het onderzoek worden de foutenmarges berekend op een betrouwbaarheidsniveau van minimaal 95%.

Steekproefgrootte

Op basis van het bovenstaande is bepaald hoe groot de steekproef moet zijn om binnen de gestelde foutenmarge van 6% te blijven, met een betrouwbaarheidsinterval van 95%. De berekening voor het bepalen van de grootte van de steekproef van het aantal opnames is als volgt:

$$\frac{1.96^2 \times 0.5(1-0.5)}{0.06^2} = 264$$

Uit de berekening blijkt dat ten minste 264 woningen bezocht moeten worden om te kunnen spreken van een onderzoek met een betrouwbaarheidsinterval van 95% en een foutenmarge van maximaal 6%.

Het uiteindelijk onderzoek is uitgevoerd bij 265 woningen; daarmee is voldaan aan het genoemde betrouwbaarheidsinterval en de foutenmarge.

3.2 Selectie woningen

Zoals uit de vorige paragraaf blijkt (onderbouwing steekproefgrootte), moeten ten minste 264 woningen opgenomen worden om te voldoen aan de minimale steekproefgrootte. Om te komen tot een verantwoorde verdeling van de woningen, zijn de volgende stappen uitgevoerd:

Stap 1:

Voor het onderzoek zijn vier provincies geselecteerd. Dit op basis van het feit dat zodoende voldoende landelijke spreiding van het onderzoek wordt gerealiseerd en er tevens sprake is van een spreiding naar (rand)stedelijk versus landelijk gebied.

De volgende vier provincies zijn geselecteerd:

- Zuid-Holland (21,5% van het totaal aantal geregistreerde labels);
- Noord-Holland (15,9% van het totaal aantal geregistreerde labels);
- Noord-Brabant (15,5% van het totaal aantal geregistreerde labels);
- Gelderland (12,2% van het totaal aantal geregistreerde labels).

Stap 2:

Op basis van deze selectie zijn er 155.000 woningen (65% van het totaal) beschikbaar. Hieruit heeft RVO.nl een aselecte steekproef getrokken van 700 woningen per provincie. Al deze bewoners zijn door middel van een brief uitgenodigd om mee te werken met het onderzoek en hiervoor een afspraak in te plannen.

Stap 3:

Op basis van de afspraken die de bewoners gemaakt hebben, zijn de woningen opgenomen. Uiteindelijk zijn 265 woningopnames uitgevoerd. De minimale steekproefgrootte is hiermee gerealiseerd. De verdeling is niet evenredig verspreid over de provincies omdat de spreiding afhankelijk is van de medewerking van de bewoners.

3.3 Aantal en soort woningen

Onderstaand is weergegeven bij welk type woning en in welke provincie woningen zijn gecontroleerd.

tabel 3.1 spreiding woningopnames

Type woning	Zuid -Holland		Noord-Holland		Noord-Brabant		Gelderland		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Flatwoning – overig	12	18%	16	29%	12	19%	10	13%	50	19%
Maisonnette	4	6%	0	0%	2	3%	1	1%	7	3%
Rijwoning – tussen	21	31%	15	28%	11	17%	11	14%	58	21%
Rijwoning - Hoek	12	5%	11	4%	7	3%	6	2%	36	14%
Twee-onderkap	7	3%	7	3%	15	6%	20	8%	49	19%
Vrijstaande woning	10	15%	7	12%	17	27%	31	39%	65	25%
Totaal	66	100%	56	100%	64	100%	79	100%	265	100%

3.4 Woningopname

Om te komen tot de beantwoording van de onderzoeksvraag, zijn 265 woningen bezocht. De bezoeken zijn conform een vast stramien uitgevoerd. Onderstaand wordt weergegeven welke zaken zijn opgenomen tijdens het bezoek. Daarbij is zoveel als mogelijk, aansluiting gezocht met de werkwijze zoals deze wordt gepresenteerd op de website van het energielabel.

Kennismaking en toelichting

Het bezoek werd gestart met een kennismaking en toelichting op het onderzoek. Kort na de start van het onderzoek is de kennismaking en toelichting aangevuld met de volgende vragen: is het label door de bewoner zelf aangevraagd en/of zijn er nog verbeteringen aangebracht na aanvraag van het label?

Controle type, bouwperiode en oppervlakte woning

De eerste stap tijdens het woningbezoek is het opnemen van het type en het bouwjaargroep van de woningen.

Controle type glas

Per verdieping (woonkamer/slaapkamer) is het type glas bepaald (enkel, dubbel, driedubbel of HR-glas) en geregistreerd in de Excel-sheet, waarbij het type glas gekozen is dat overheersend aanwezig is (meer dan 50%).

Controle gevelisolatie

Op basis van het bouwjaar is bepaald of er sprake is van gevelisolatie. Hierbij is aangesloten bij de systematiek van het energielabel, waarbij in woningen jonger dan 1991 sprake is van spouwmuurisolatie en in oudere woningen geen sprake is van spouwmuurisolatie.

Voor woningen ouder dan 1991 geldt dat (eventuele) spouwmuurisolatie (als na-isolatie) aangetoond moet worden via een factuur of visueel zichtbaar moet zijn (bijvoorbeeld door middel van de aanwezige boorpunten in de gevel). Mocht visuele inspectie niet mogelijk zijn of geen uitsluitel geven, wordt er gevraagd naar de factuur van de werkzaamheden. Als deze niet aanwezig is, wordt er vanuit gegaan dat er geen spouwmuur isolatie is aangebracht.

Controle dakisolatie

Op basis van het bouwjaar is bepaald of er sprake is van dakisolatie (na 1991 is er sprake van dakisolatie, conform de systematiek van het energielabel). Voor woningen ouder dan 1991 is (zover dat mogelijk is) bepaald of er sprake is van extra dakisolatie. Mocht dit visueel niet te controleren zijn, is de bewoner gevraagd om facturen of andere bewijsvoering te overleggen. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt er vanuit gegaan dat er geen isolatie aanwezig is.

Controle vloerisolatie

Op basis van het bouwjaar is bepaald of er sprake is van vloerisolatie (na 1991 is er sprake van vloerisolatie, conform de systematiek van het energielabel). Bij woningen ouder dan 1991 is altijd via het kruipluik of de kelder de onderzijde van de vloer geïnspecteerd (indien een kelder of kruipruimte aanwezig is). Als dit niet mogelijk is, zal gevraagd worden om facturen of en andere bewijsvoering te overleggen. Als er geen facturen aanwezig is, wordt er vanuit gegaan dat er géén sprake is van vloerisolatie.

Controle gebouwinstallatie

Gecontroleerd is wat voor type cv-installatie gebruikt wordt voor de verwarming van de woning en tapwater. Daarnaast is gecontroleerd of er sprake is van een ventilatiesysteem en of er gebruik gemaakt wordt van zonnepanelen, zonneboilers of bodemenergiesystemen en overige uitzonderlijke energiebesparende maatregelen.

Afsluiting en conclusies

Na bovenstaande punten gecontroleerd/geregistreerd te hebben, is het bezoek afgesloten. De eerste bevindingen zijn gedeeld met de gebouweigenaar.

De uitkomsten van het bezoek zijn geregistreerd en er is getoetst of er verschillen zijn gevonden ten opzichte van de kenmerken die door de eigenaar zijn geregistreerd bij de aanvraag van het energielabel, waarna is bepaald of een herberekening van het energielabel nodig is

3.5 Herberekening energielabel

Als tijdens de woningopname verschillen zijn geconstateerd ten opzichte van wat geregistreerd is bij de aanvraag voor het energielabel, dan is het energielabel opnieuw berekend. Deze herberekening is gedaan doormiddel van de rekentool van RVO.nl. In deze rekentool zijn alle woningkenmerken ingevoerd (bouwjaar, type woning, etc.) en tevens alle kenmerken die betrekking hebben op de installaties en eventuele isolerende maatregelen. Daar waar kenmerken in de praktijk afwijken van de kenmerken die bij de aanvraag van een energielabel zijn geregistreerd, is uitgegaan van de aangetroffen kenmerken. De rekentool berekent vervolgens of de geconstateerde afwijkingen leiden tot een nieuw energielabel.

4 Resultaten

4.1 Resultaat woningopnames en herberekeningen

Op basis van de uitgevoerde bezoeken, de uitwerking, de vergelijking met de bewijslast en de herberekeningen blijkt dat bij 91% van de bezochte woningen het geregistreerde energielabel gelijk blijft. Bij 6% van de woningen is een beter energielabel te verkrijgen en bij 3% van de bezochte woningen zal een slechter energielabel afgegeven moeten worden. Dit betekent dat bij 240 onderzochte woningen geen verschillen zijn geconstateerd in de energielabelklasse, zeventien woningen een beter label krijgen en acht woningen een slechter label krijgen. In onderstaand diagram is dit grafisch weergegeven.

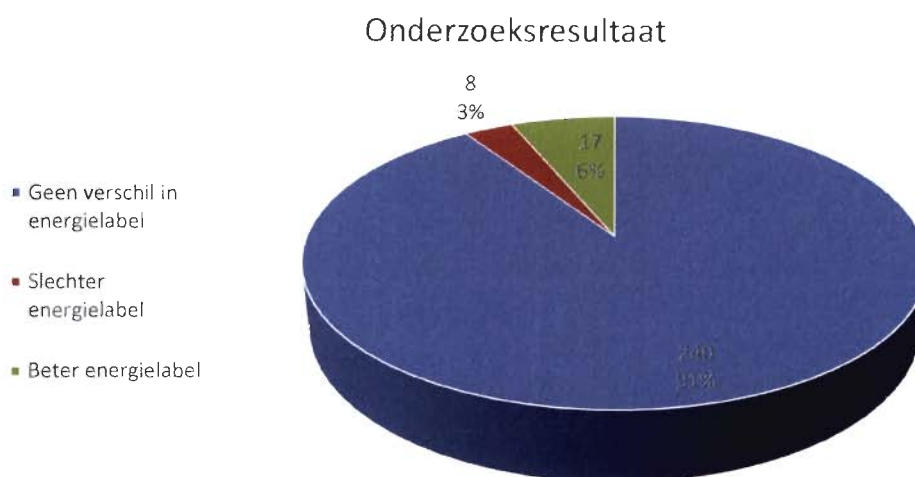


diagram 4.1 onderzoeksresultaat

Bij 9% van de woningen zijn dus verschillen geconstateerd die leiden tot een beter of slechter energielabel. Niet alle geconstateerde verschillen hebben echter een wijziging in labelklasse tot gevolg (bijvoorbeeld: dubbel glas in plaats van HR-glas heeft in de meeste gevallen geen effect op het energielabel). Per woning zijn elf opnamepunten gecontroleerd (zie hiervoor hoofdstuk 2), bij 211 woningen (80%) zijn geen verschillen per opnamepunt geconstateerd ten opzichte van de geregistreerde data. Bij 54 woningen (20%) zijn één of meerdere verschillen geconstateerd, die dus in 9% van de gevallen leiden tot een beter of slechter energielabel. In onderstaande diagram zijn deze gegevens weergegeven in aantallen en procenten.

Onderzoeksresultaten uitgewerkt

- Geen verschillen geconstateerd
- Aantal woningen met een verschil zonder gevolgen voor het energielabel
- Aantal woningen met een beter energielabel
- Aantal woningen met een slechter energielabel

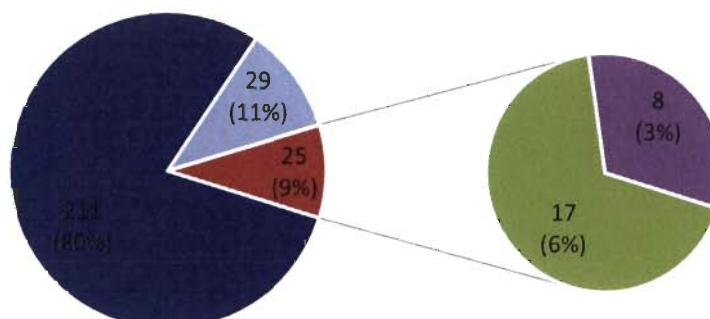


diagram 4.2 uitgewerkte onderzoeksresultaten

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat bij 80% van de woningopnames geen verschillen zijn geconstateerd. Van de woningen (20%) waarbij één of meerdere verschillen zijn geconstateerd heeft dit voor 11% geen gevolgen voor het energielabel.

4.2 Nieuwe bewoners of verkoper

Naast controle van een aantal technische aspecten is ook gevraagd of de aanvrager nog zelf in de woning woont. De resultaten hiervan zijn weergegeven in onderstaande tabel.

tabel 4.3 nieuwe bewoners of verkoper

	Ja	Nee
Aanvrager woont (nog) in de woning	80 (30%)	185 (70%)

Nadere analyse van het bovenstaande laat zien dat er geen verschillen zijn in afwijkingen tussen de groep nieuwe bewoners en/of verkopers. In onderstaande tabel is dit uitgewerkt, waarbij de verhouding tussen nieuwe bewoners/verkoper in relatie tot de verschilpunten zijn geregistreerd. Tevens is weergegeven in hoeveel gevallen dit leidt tot een ander energielabel. De percentages zijn per groep berekend, op basis van 80 woningen respectievelijk 185 woningen.

tabel 4.4 verschillen tussen bewoners of verkoper

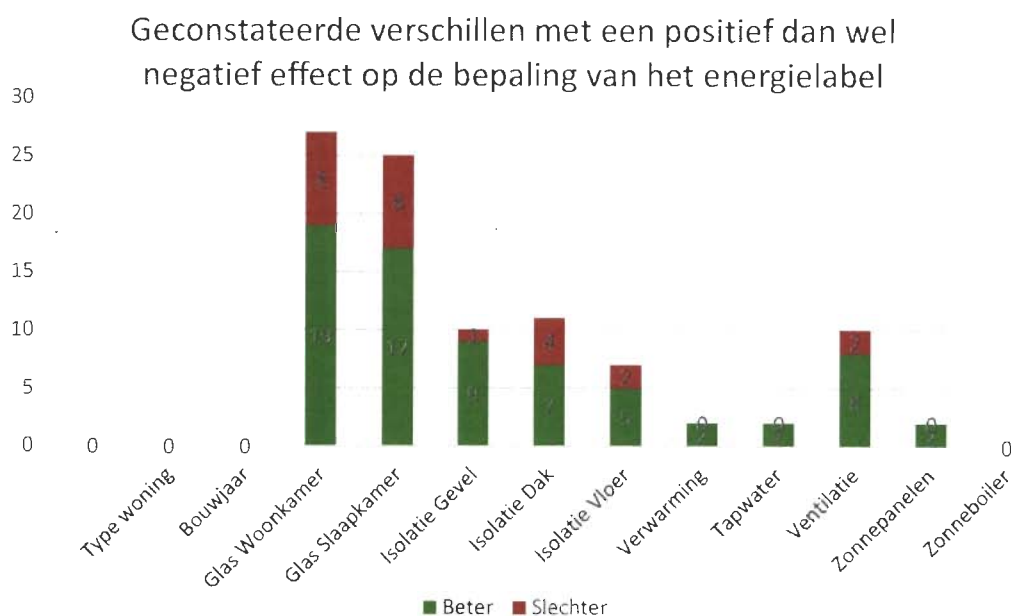
	Aantal woningen	Geen verschillen	Verschillen geconstateerd	Waarvan verschillen geconstateerd in labelklasse
Aanvrager woont nog in de woning	80	63 (79%)	17 (21%)	9 (11%)
Verkoper heeft label geregistreerd	185	148 (80%)	37 (20%)	16 (9%)

Tabel 4.3 laat zien dat 70% van de opnames zijn uitgevoerd bij nieuwe bewoners. Nieuwe bewoners hebben geen invloed op het gedrag bij het aanvragen van het energielabel.

Doordat een groot deel van de opnames bij deze groep is uitgevoerd, is ondervangen dat alleen bewoners mee doen die direct invloed hebben op de aanvraag. Eventueel bewust afwijkend gedrag van de verkoper zou dan ook binnen deze 70% geconstateerd zijn tijdens de opname.

4.3 Verschillen per punt

Per woning zijn twaalf punten gecontroleerd (zie hoofdstuk 2), in het volledige onderzoek zijn totaal 3.180 punten gecontroleerd. Daarvan is op 96 punten (3%) een verschil geconstateerd. Het gaat hierbij om 54 woningen. Onderstaande grafiek geeft een overzicht van deze verschillen.



grafiek 4.5 Geconstateerde verschillen en het effect op de labelbepaling

Bij de helft van deze 54 woningen is één verschil geconstateerd. Bij de andere helft zijn twee of meerdere verschillen geconstateerd. De meeste verschillen worden geconstateerd op het type glas in de woon- slaapkamer.

4.4 Oorzaak en verschillen in labelklasse

Naar aanleiding van de geconstateerde verschillen is een herberekening uitgevoerd.

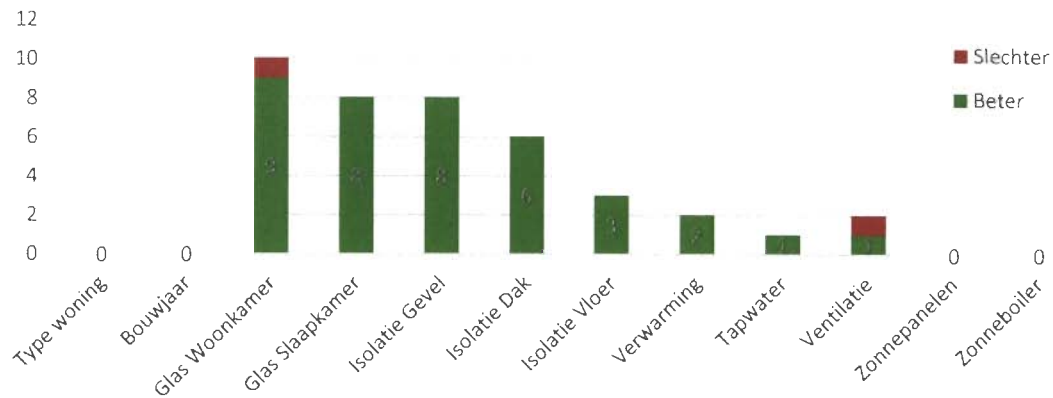
De uitkomsten (verschil in labelklasse) zijn verwerkt in onderstaande grafiek en tabel. In deze tabel zijn alleen de woningen waar verschillen zijn geconstateerd meegenomen (54 woningen, 20% van het totaal). In de tabel geeft de '-' aan hoeveel klassen het energielabel omlaag gaat (bijvoorbeeld van klasse D naar E). De '+' geeft aan hoeveel klassen het energielabel omhoog gaat (bijvoorbeeld van klasse D naar C).

tabel 4.6 overzicht verschil labelklasse na herberekening

	labelklasse -2		labelklasse -1		labelklasse gelijk		labelklasse +1		labelklasse +2		Labelklasse +3	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Aantal Opnames	1	0%	7	3%	29	11%	13	5%	3	1%	1	0%

Onderstaande grafiek geeft het aantal geconstateerde verschillen per controlepunt bij de woningen waar na een herberekening een beter label optreedt. Het gaat daarbij soms om een combinatie van geconstateerde verschillen bij dezelfde woning, waarbij een geconstateerd 'slechter' verschil ruim gecompenseerd wordt door één of meer geconstateerde 'betere' verschillen.

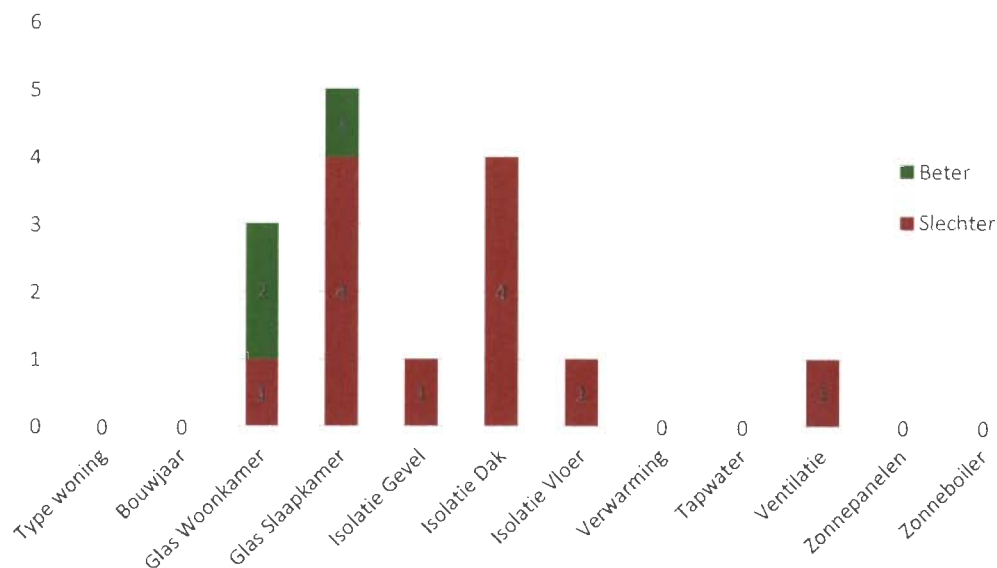
Geconstateerde verschillen bij woningen die na herberekening een beter energielabel kregen



grafiek 4.7 oorzaak betere labelklasse

Onderstaande grafiek geeft het aantal geconstateerde verschillen per controlepunt bij de woningen waar na een herberekening een slechter label optrad. Het gaat daarbij soms om een combinatie van geconstateerde verschillen bij dezelfde woning, waarbij een geconstateerd 'beter' verschil ruim gecompenseerd wordt door één of meer geconstateerde 'slechtere' verschillen.

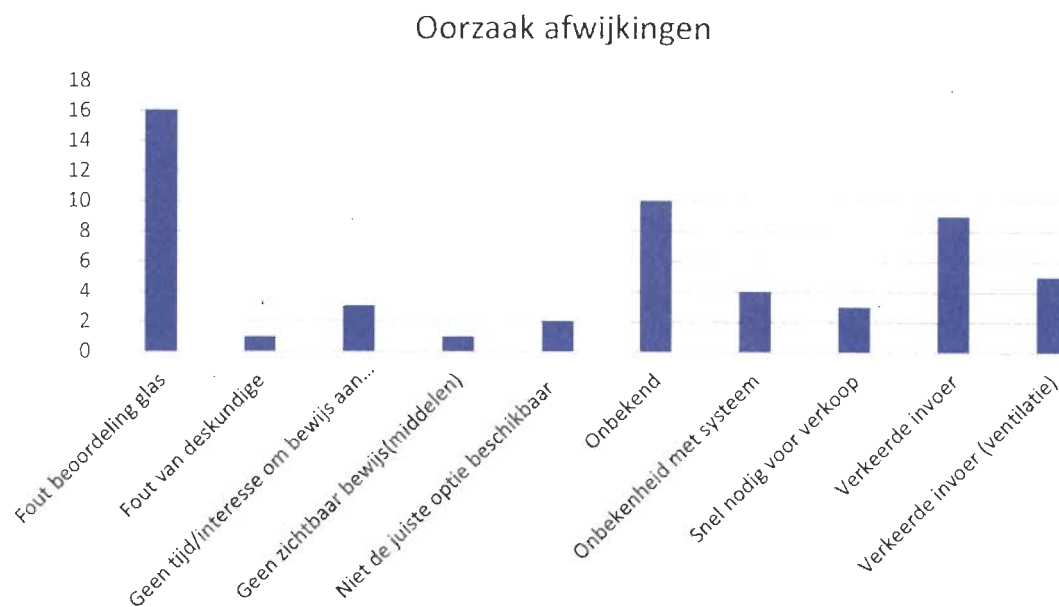
Geconstateerde verschillen bij woningen die na herberekening een slechtere labelklasse kregen



grafiek 4.8 oorzaak slechtere labelklasse

4.5 Oorzaak

Tijdens het woningonderzoek is getracht te achterhalen, wat de reden is voor de geconstateerde afwijkingen bij de 54 woningen. In een aantal gevallen (o.a. als de verkoper het label heeft aangevraagd), is dit niet te achterhalen. Tevens zijn voor een klein aantal woningen de aangeleverde bewijsmiddelen gecontroleerd. In het onderstaande overzicht zijn de oorzaken geclusterd weergegeven.



Grafiek 4.9 oorzaak afwijkingen

Onderstaand wordt per afwijking een korte toelichting gegeven:

Type glas

Uit de analyse blijkt dat de meeste afwijkingen geconstateerd zijn bij het type glas. De afwijkingen betreffen het soort glas, zoals onkunde bij beoordeling van het type glas, bewuste keuzes al dan niet in combinatie met het foutief hanteren van de 50% regel. Deels wordt dit veroorzaakt door foutieve informatie in de makelaarsbrochure en/of mogelijke verkeerde beoordeling van de erkend deskundige van makelaarsbrochure.

Fout van deskundige

De eigenaar had in dit geval de juiste bewijsmiddelen aangeleverd bij de externe deskundige, deze heeft dit niet meegenomen of niet goedgekeurd.

Geen tijd/interesse om bewijsmiddelen aan te leveren

In een aantal gevallen bleek dat de woning wel geïsoleerd was, maar dat er geen tijd/interesse was om bewijsmiddelen aan te leveren. Voorbeelden zijn hierbij dat de makelaar het label heeft aangevraagd en geen beschikking had over de bewijsmiddelen. Een ander voorbeeld is een woningoverdracht binnen de familie waarbij het energie-label als niet relevant is verklaard.

Geen zichtbaar bewijs

In dit geval zou sprake zijn van isolatiemaatregelen alleen heeft de inspecteur geen visueel of fysiek bewijs hiervoor gevonden. In een aantal gevallen, blijkt bij de beoordeling van de bewijsmiddelen dat deze isolatie wel opgenomen is in de makelaarsbrochure of het oplegvel bij de makelaarsbrochure maar feitelijk niet aanwezig is.

Niet de juiste optie beschikbaar

Hierbij was driedubbel glas opgenomen als voorziening. Echter was dit in de praktijk tweelaagsglas met als derde tussenvlak een kunststof folie. Dit type glas wordt niet meer gemaakt. Dit glas heeft niet de zelfde isolatiewaarde als het huidige driedubbel glas maar is wel beter is dan het huidige hr++ glas.

Onbekend

Oorzaak van de afwijkingen is niet bekend (aangezien dit nieuwe bewoners betreft).

Onbekendheid met het systeem

Een aantal keren blijkt dat de mogelijkheid van het invullen van bepaalde maatregelen onbekend was en niet meegenomen is (zelfs zonnepanelen zijn één keer niet opgenomen). Het lijkt daarbij op onkunde om met het systeem om te kunnen gaan. Overigens had de erkend deskundige in een beperkt aantal gevallen tijdens de beoordeling deze afwijkingen kunnen constateren.

Snel nodig voor verkoop

Vergelijkbaar met het punt *geen tijd/interesse om bewijs aan te leveren*, in dit geval blijkt dat het label kort (één of twee dagen voor sleuteloverdracht) is aangevraagd. Geconstateerd is dat de 'standaard' waardes zijn ingevuld, zodat geen bewijsmiddel geüpload hoeft te worden.

Verkeerde invoer

In deze gevallen is de bewoner wel op de hoogte van de isolatie/installatie die al dan niet aanwezig is. Echter is dit niet op de juiste wijze ingevoerd in systeem.

Verkeerde invoer ventilatie

Vergelijkbaar met het vorige punt, alleen dan specifiek voor de ventilatie voorzieningen. In een aantal gevallen is in de woning balansventilatie aanwezig vanaf de nieuwbouw. Deze is niet opgenomen in de bepaling van het energielabel.

4.6 Beoordeling energiebesparende maatregelen op het label

Naar aanleiding van de opnames, is beoordeeld of de maatregelen welke op het energielabel staan om energie te besparen ook technisch mogelijk zijn voor de desbetreffende woningen.

In dit onderzoek zijn alle energielabels van de 265 woningen beoordeeld, hierbij is geconcludeerd dat de maatregelen die op het label vermeld stonden ook daadwerkelijk zijn te realiseren. Er zijn hierbij dan ook geen afwijkingen geconstateerd.

4.7 Verbouwingen

Tijdens het onderzoek is geconstateerd dat bij 67 woningen (25% van de opgenomen woningen) verbouwd zijn na de registratie van het label. Deze verbouwingen zijn niet meegenomen in het onderzoek. Bij een nader onderzoek van deze woningen blijkt dat bij 31 woningen (12%) zodanige wijzigingen zijn aangebracht dat het energielabel met één of meerdere stappen is verbeterd. In het totaal betreft dit 43 positieve labelstappen. Onderstaande tabel geeft hiervan het overzicht.

tabel 4.10 Overzicht verbetering labelklasse doorverbouwing

Aantal klasse	Aantal woningen
1 labelklasse omhoog	22 woningen
2 labelklasse omhoog	6 woningen
3 labelklasse omhoog	3 woningen

4.8 Overige constatering

Tijdens de opnames zijn een aantal bijzonderheden geconstateerd, een daarvan is dat bewoners niet altijd op de hoogte zijn dat online het label is op te vragen. Veel bewoners verwachten dat het energielabel fysiek wordt overgedragen door de makelaar.

5 Conclusies

5.1 Betrouwbaarheid energielabel

Aan het begin van het onderzoek is de volgende vraagstelling gehanteerd:

Wat is de betrouwbaarheid van het vernieuwd energielabel voor woningen?

Op basis van de uitgevoerde bezoeken, de uitwerking en de herberekeningen is te concluderen dat voor 91% van de bezochten woningen het geregistreerde energielabel gelijk blijft. Dit betekent dat bij 240 onderzochte woningen het energielabel betrouwbaar is.

Bij 6% blijkt zelfs dat een beter energielabel te verkrijgen is en bij 3% van de bezochte woningen had een slechter energielabel afgegeven moeten worden. In onderstaande diagram is dit grafisch weergegeven.

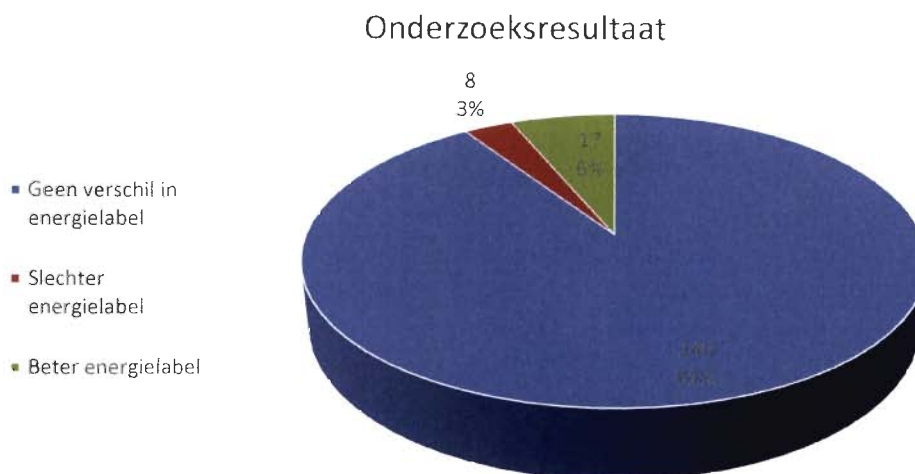


diagram 5.1 onderzoeksresultaat

5.2 Overige conclusies

Van de onderzochte woningen is bij 80% geen verschillen geconstateerd ten opzichte van het geregistreerde energielabel. Bij de overige 20% zijn er één of meerdere verschillen geconstateerd ten opzichte van het geregistreerde energielabel. Bij 9% heeft dit tot gevolg dat het energielabel één of meerdere klassen hoger of lager is.

Positieve verschillen

6% van de woningen krijgt na een herberekening een beter energielabel.

Negatieve verschillen

3% van de woningen krijgt na een herberekening een slechter energielabel.

Verschillen

De geconstateerde verschillen zijn divers. Wel is opmerkelijk dat het type glas in 10% van de gevallen verschilt (HR++ in plaats van dubbel glas of vice versa). Daarnaast is het aantal verschillen in het type ventilatievoorziening relevant omdat dit in veel gevallen één of twee klassen verschil oplevert.

Opgemerkt wordt dat in een aantal gevallen, het energielabel kort voor overdracht bij de notaris wordt geregistreerd. Hierbij wordt bewust voor de 'standaard' waarden gekozen om zo geen bewijsmaterialen aan te leveren en hierdoor onnodige vertraging te voorkomen.

Verbouwingen

Geconstateerd is dat 67 woningen zijn verbouwd na registratie van het label. Bij het vaststellen van eventuele afwijkingen is uitgegaan van de 'originele' situatie. Evenwel leveren deze verbouwingen bij 31 woningen een verbetering op van het label. In het totaal is een verbetering bereikt van 43 labelstappen.