

Rapport van onderzoek

Verzoek

Huurcommissie Eigen Oordeel t.b.v. Energie-Indices

Woonruimte

Trompsingel [REDACTED] en [REDACTED]
9724CX Groningen
Hierna te noemen: woonruimte

Verhuurder

Pronkjewail Woningen III C.V.



ALGEMENE INFORMATIE

Aard van de woonruimte	: Zelfstandige woonruimten
Woonvorm	: 22 meergezinswoningen
Bouwjaar/bouwperiode	: 1975
Monument	: Geen Rijksmonument
Rapporteur	: Klaassen PBOV B.V.
Datum onderzoek	: 10 maart 2022
Gesproken met	: Namens verhuurder dhr. A. Veldhuizen en dhr. J. ten Haaf

Doel van het onderzoek

Het onderzoek omvat een inspectie naar de Energie-Index, waarbij alleen de Energie-Index onderzocht wordt.

Doel van het rapport

Dit rapport is opgesteld in opdracht van de Huurcommissie. De Huurcommissie zal aan de hand van dit rapport beoordelen of er sprake is van de correcte toepassing van de Energie-Indices in de woningwaardering.

Hoe leest u dit rapport

Huurders hebben aangegeven bij de Huurcommissie dat er twijfels zijn over de door de verhuurder opgenomen Energie-Indices in de woningwaardering. Daarbij is de argumentatie van de huurders dermate gemotiveerd dat er ook bij de Huurcommissie gerede twijfel is ontstaan. Onderzoekers hebben een nader onderzoek verricht naar de Energie-Indices van de woningen en hebben de bevindingen per huisnummer vermeld in dit rapport.

Algemene conclusie

Volgens de bevindingen van de onderzoeker zijn de afgegeven Energie-Indices van de betreffende woningen niet conform de destijds geldende wet- en regelgeving.

Bij een destijds geldende, realistische Energie-Index hoort een lagere maximaal redelijke huurprijs. Dit betekent dat de commissie/voorzitter kan uitspreken dat de overeengekomen huurprijs wordt verlaagd.

Aanleiding onderzoek

Bij de huurders is twijfel gerezen of de in de woningwaardering opgenomen Energie-Indices van de woningen correct zijn. De huurders hebben aangegeven dat men per woning relatief hoge verbruikskosten heeft ten aanzien van gas- en elektriciteit. Een groot aantal huurders heeft, door een gekwalificeerd onderzoeksbureau, een contra-expertise uit laten voeren met betrekking tot de Energie-Indices. Uit deze contra-expertise is gebleken dat de woonruimten gewaardeerd zouden moeten worden met een veel lagere Energie-Index, dan de Energie-Index die op dit moment per woonruimte geregistreerd is.

Deze omstandigheden, samen met de verklaringen van partijen ter zitting, hebben bij de commissie geleid tot gereede twijfel over de juistheid van de Energie-Indices, die thans in de woningwaarderingen zijn opgenomen. Aangezien een eventuele wijziging van de Energie-Index van invloed is op de woningwaardering, acht de commissie de uitvoering van een Huurcommissie Eigen Oordeel gerechtvaardigd.

Verzoek Huurcommissie

Door de Huurcommissies is Klaassen PBOV B.V. gevraagd om de Energie-Indices van de woningen te beoordelen in een Huurcommissie Eigen Oordeel. Daarbij zijn de Energie-Indices beoordeeld conform de destijds geldende wet- en regelgeving, bestaande uit:

- De Nationale Beoordelingsrichtlijn 9500 delen 00, 01
- De voorschriften zoals opgesteld in de ISSO Publicatie 82.1 voor Energieprestatie van woning en woongebouwen;

Aanloop naar onderzoek

In de aanloop naar het onderzoek ter plaatse is door Klaassen PBOV B.V. aan de verhuurder gevraagd om informatie te verstrekken over eventuele uitgevoerde energiebesparende maatregelen per appartementencomplex. Bij het vaststellen van een Energie-Index kunnen alleen de effecten van genomen maatregelen meegenomen worden, die gemeten, gezien of bewezen zijn. Destructief onderzoek door de onderzoeker is daarbij zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder/eigenaar, vanwege juridische consequenties niet mogelijk.

Toegepaste energetische maatregelen, die niet zichtbaar en bereikbaar zijn, mogen zonder valide schriftelijke bewijslast niet worden meegenomen in de berekening van de Energie-Index. In dat geval stelt het opnameprotocol dat er gewerkt moet worden met een conservatieve waarde o.b.v. het bouwjaar van het pand. In de regel is dit nadelig voor de uitkomst van de Energie-Index en kan het leiden tot een vertekend beeld. In dit kader is vooraf door Klaassen PBOV B.V. gevraagd om alle relevante en beschikbare informatie aan te leveren, zodat een zo realistisch mogelijke opname van de Energie-Index kan plaatsvinden.

De door de verhuurder aangeleverde informatie is beoordeeld door Klaassen PBOV B.V. Uit deze beoordeling is een verzoek aan de verhuurder gekomen voor aanvullende informatie. Dit verzoek is gestuurd naar de vertegenwoordiger van de verhuurder, de heer A. Veldhuizen. De ontbrekende informatie betrof informatie over de:

- Ventilatie
- Verwarming

- Tapwater
- Koeling
- Zonnepanelen
- Isolatie van vloeren, daken, deuren en panelen

In eerste instantie is door de verhuurder aangegeven dat de betreffende informatie niet beschikbaar was. In tweede instantie is door de verhuurder voor en na de onderzoeken op locatie aanvullende informatie aangeleverd. Die informatie is meegenomen in de vaststelling van de Energie-Indices.

Opnames op locatie

Op donderdag 10 maart 2022 zijn door Klaassen PBOV B.V. de onderzoeken t.b.v. het Huurcommissie Eigen Oordeel uitgevoerd. Daarbij zijn door 4 medewerkers van Klaassen PBOV B.V. de onderzoeken op locatie uitgevoerd en zijn alle gegevens verzameld voor de realistische beoordeling van de Energie-Indices.

De verhuurder is bij de uitvoering van de onderzoeken ter plaatse aanwezig geweest en heeft daarbij de onderzoekers van aanvullende informatie voorzien. Daarbij is op verzoek van Klaassen PBOV B.V., na toestemming van de verhuurder, tevens destructief onderzoek verricht, zodat additionele meetresultaten meegenomen konden worden bij het vaststellen van de Energie-Indices. Dit destructieve onderzoek is verricht door medewerkers van de verhuurder in het bijzijn van de medewerkers van Klaassen PBOV B.V., zodat de objectiviteit van de aanvullende informatie gegarandeerd kan worden.

Van de in totaal 22 meergezinswoningen zijn er 18 woningen bezocht. Twee bewoners waren niet thuis. Bij 2 woningen was het onderzoek niet mogelijk in verband met Corona quarantaine van de bewoner.

Resultaten

De gegevens, die verzameld zijn tijdens het onderzoek ter plaatse, zijn verwerkt in de software, die de Energie-Index berekend. De nieuw berekende Energie-Indices zijn niet afgemeld bij de RVO, aangezien de opdracht voor het uitvoeren van het Huurcommissie Eigen Oordeel niet is verstrekt door de eigenaar van de woonruimten.

De resultaten van de berekeningen van de Energie-Indices is als volgt:

Straat	Huisnr.	Toev.	Postcode	Plaats	Huidige Energie-Index	Resultaat onderzoek
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-index 0,59	Energie-index 2,05
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-index 0,58	Energie-index 2,09
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,57	Energie-Index 2,18
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,59	Energie-Index 1,94
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,59	Energie-Index 2,06
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,59	Energie-Index 1,87
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,59	Energie-Index 2,19
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,59	Niet thuis / Geen toegang
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,60	Niet thuis / Geen toegang
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,59	Energie-Index 1,98
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,59	Niet thuis / Geen toegang
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,55	Energie-Index 2,11
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,55	Energie-Index 2,07
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,58	Energie-Index 2,00

Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,58	Niet thuis / Geen toegang
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,58	Energie-Index 1,95
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,56	Energie-Index 2,04
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,58	Energie-Index 2,04
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,59	Energie-Index 1,94
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,56	Energie-Index 1,92
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 0,59	Energie-Index 2,10
Trompsingel	■	■	9724CX	Groningen	Energie-Index 1,19	Energie-Index 1,80

Advies

Op basis van het onderzoek ten aanzien van het Huurcommissie Eigen Oordeel kunnen de huidige afgegeven Energie-Indices niet als realistisch worden beschouwd. Het advies is om de woningwaardering t.a.v. de Energie-Index aan te passen met de resultaten uit het Huurcommissie Eigen Oordeel.

Opmerking algemeen

Door de gemachtigde van de verhuurder zou zijn aangegeven dat (een deel van) de woningen het Energie-Index A++ zouden hebben. Dat wijkt af van de bij de overheid geregistreerde Energie-Indices.