



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

AFPRIJZING EI-LABEL

In opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

>> *Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal Ondernemen*

23 FEBRUARI 2021

AFPRIJZING EI- LABEL

(GELDIG TOT 1 JANUARI 2021)

- DEFINITIEF -

Referentie:

Boo1871/210223/MS/ISO:LA/LM

BRINK

Colofon

Auteurs:

Mathilde Smit, Lars van Doorn en Lester Agten (Brink Management & Advies)

Contactpersonen:

Gerelle van Cruchten en Björn Driessen (RVO)

INHOUDSOPGAVE

01	Inleiding	3
01.01	Opdracht	3
01.02	Werkwijze	3
01.03	Betrokken marktpartijen	4
02	Model	5
02.01	Opbouw model	5
02.02	Werkwijze model	6
02.03	Overzicht model	6
03	Invulling prijzen	10
03.01	Totstandkoming cijfers model	10
03.02	Bandbreedtes afprijzing	11
04	Conclusie & aanbevelingen	23
04.01	Conclusie	23
04.02	Aanbevelingen	24

Dat wat men kan
meten, dat bestaat.

Max Planck



INLEIDING

01 INLEIDING

01.01 Opdracht

In het Klimaatakkoord zijn doelen gesteld voor het reduceren van de CO₂-uitstoot en het beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen. Deze doelstellingen hebben impact op vrijwel alle sectoren en zo ook op de gebouwde omgeving. Vastgoed dient steeds dichter naar energieneutraliteit te schuiven. Om te duiden hoe energiezuinig een object is, wordt een energielabel gebruikt. Energielabels geven informatie over de energieprestatie van woningen en utiliteitsbouw en mogen alleen vergeven worden door gecertificeerde energieadviseurs. Bij verkoop, verhuur of oplevering is het in Nederland verplicht dat het vastgoedobject voorzien is van een energielabel. In Nederland werden door energieadviseurs tot 1 januari 2021 verschillende methodieken gehanteerd voor het berekenen van energielabels, namelijk de Energie Index methode (voor zowel woningen als utiliteitsgebouwen) leidend tot een EI-label en de Vereenvoudigd EnergieLabel methode (voor bestaande woningen en nieuwbouw) leidend tot een VEL-label.

Vanaf 1 januari 2021 is in Nederland een nieuwe methodiek, de NTA8800, in werking getreden om de energieprestaties van objecten te berekenen en weer te geven. Deze methodiek is toepasbaar op zowel nieuwbouw, als bestaande bouw en voor zowel woningbouw als utiliteitsbouw. Deze methode resulteert in 3 energieprestatie-indicatoren: de energiebehoefte in kWh per m² per jaar (EP1), het primair fossiel energiegebruik in kWh per m² per jaar (EP2) en het aandeel hernieuwbare energie in % (EP3).

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (hierna: RVO) wil inzichtelijk hebben wat de kosten waren voor het opstellen van een energielabel volgens de Energie Index in de periode voorafgaand aan de invoering van de NTA8800 op 1 januari 2021. Met dat inzicht krijgt RVO een goed beeld van de omvang van een eventuele kostentoeename voor het opstellen van een energielabel voor een woning of utiliteitsgebouw conform de NTA8800. Daardoor kan dit onderzoek dienen als een nulmeting bij eventueel vervolgonderzoek naar de kosten van het energielabel volgens de NTA8800-methodiek en bijdragen om inzicht te krijgen in de oorzaken van de eventuele kostentoeename. Dit onderzoek richt zich op het in kaart brengen, op detailniveau, van de tijdsbesteding en kosten van een energielabel volgens de Energie Index (EI-label), zoals deze eind 2020 in de markt gangbaar waren. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende archetypen, bouwjaren en omvang. In hoofdstuk 2 wordt de aanpak en het daarbij behorende model uitgebreid toegelicht.

01.02 Werkwijze

Voor het inzichtelijk maken van de afprijzing van het EI-label is gebruik gemaakt van een matrixmodel. Dit model bevat de werkzaamheden die gepaard gaan met het opstellen van een energielabel. Naast het opstellen van het model is actief ingezet op een representatieve weergave van de benodigde tijdsinspanning en uurtarieven om op die manier het model te valideren. Tijdens het onderzoek zijn de volgende stappen (inclusief validatie) doorlopen:

- 1 Opstellen model
- 2 Eerste benadering markt
- 3 Tweede benadering markt (rondetafelgesprek)

Allereerst hebben we een model opgesteld, waarin zowel alle werkzaamheden als alle archetypen gebouwen zijn weergegeven. Dit met als doel om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de kosten en afprijzing van het vaststellen van een EI-label. Uit eigen ervaring en projecten is een eerste invulling van het model gedaan, zodat dit ter toetsing kan worden voorgelegd aan de markt. In hoofdstuk 2 staat een bredere uitleg van de assen op het model en de inhoud van het model.

Tijdens de tweede stap hebben we een viertal marktpartijen direct benaderd om het conceptmodel te toetsen aan hun ervaringen. Aan de hand van deze input is het model aangescherpt en op onderdelen uitgebreid.

Tot slot is tijdens de derde stap het aangescherpte model getoetst bij een aantal andere marktpartijen. Hiervoor is een rondetafelgesprek opgezet, waarbij vijf partijen zijn aangeschoven om de dialoog aan te gaan over de afprijzing van het EI-label. De deelnemers van het rondetafelgesprek zijn benaderd via het netwerk van FedEC en AvEPA. Bij het samenstellen van de groep deelnemers is gericht gekeken naar een goede afspiegeling van de marktpartijen. Hiermee bedoelen we dat partijen vanuit verschillende regio's uit Nederland, van verschillende grootte en met een verschillende focus op de markt zijn uitgenodigd. Met de deelnemers is voorafgaand aan het rondetafelgesprek het model gedeeld. Op deze manier is het rondetafelgesprek hoofdzakelijk gebruikt voor de dialoog over de verschillende manieren van afprijzing door de deelnemende partijen om met die informatie vervolgens het model verder aan te scherpen.

De input uit het rondetafelgesprek is verwerkt in het model en is vervolgens in het model vastgelegd. Het overzicht dat hieruit volgt, betreft de uiteindelijke conclusie van dit rapport.

01.03 Betrokken marktpartijen

Dit rapport is volledig tot stand gekomen in samenwerking met een aantal marktpartijen binnen energieadvies. Met de ingebrachte ervaringscijfers en kennis hebben wij het model scherp kunnen invullen en is een representatief model tot stand gekomen. Onze dank gaat uit naar alle marktpartijen die hebben deelgenomen.

De marktpartijen die hebben deelgenomen zijn:

-  DVT Advies;
-  Ecocert;
-  Handzz;
-  Senergy;
-  Atriensis;
-  Breuers & Cobelens;
-  Energie Inspectie;
-  Enerdeco.

02 MODEL

02.01 Opbouw model

Er is niet één wijze van afprijzen van een EI-label die gelijk is voor alle verschillende werkzaamheden, gebouwfuncties en bouwjaren. Om deze reden hebben we een model opgezet waarin onderscheid wordt gemaakt op deze punten. Verticaal in het model staan alle soorten werkzaamheden genoemd: van het intakegesprek tot het registreren/afmelden van het EI-label. Daarnaast is ook nog een aantal toeslagen en kortingen benoemd. Op de horizontale as van het model staan de verschillende gebouwfuncties, onderverdeeld in oppervlakte en bouwjaren.

Werkzaamheden/archetypen

Om een zo precies mogelijk beeld te krijgen van de afprijzing, zijn negen soorten werkzaamheden gedefinieerd, die in sommige gevallen verder onderverdeeld kunnen worden. De volgende werkzaamheden zijn weergegeven:

- 🚧 Intakegesprek;
- 🚧 Verzamelen gebouwgegevens;
- 🚧 Beoordelen gebouwgegevens;
- 🚧 Reistijd ten behoeve van inspectie;
- 🚧 Inspecties (onderverdeeld in maatvoering, ventilatie, verwarming, warm tapwater, bevochtiging, koeling, zonne-energie, verlichting en exterieur);
- 🚧 Bepalen van sectoren;
- 🚧 Bepalen oppervlakten;
- 🚧 Administratie (onderverdeeld in invoeren in software, controlewerkzaamheden, compleet maken dossier en het afmelden van het EI-label).

Variabelen


Naast de standaard werkzaamheden die worden uitgevoerd tijdens het bepalen van het EI-label, is er nog een aantal variabelen dat leidt tot ofwel een opslag, ofwel een korting. De lijst van toeslagen en kortingen is als volgt:



- 🚧 Toeslagen
 - 🚧 Monumentale status;
 - 🚧 Utiliteitsbouw in meer dan drie energiesectoren;
 - 🚧 Plattegronden ontbreken;
 - 🚧 Gevelaanzichten ontbreken;
 - 🚧 Installatietekeningen ontbreken.
- 🚧 Kortingen
 - 🚧 Schaalvoordeel wegens omvang opdracht;
 - 🚧 Schaalvoordeel wegens overeenkomende objecten binnen opdracht.


Gebouwfuncties/gebouwtypen










Op de horizontale as van het model is een aantal gebouwfuncties weergegeven, die verder zijn onderverdeeld in bouwjaren en gebouwoppervlakte. De categorieën die in het model zijn opgenomen geven een zo compleet mogelijk beeld van de verschillende vastgoed objecten en worden

in verschillende onderzoeken op een vergelijkbare manier onderscheiden. De gebouwfuncties die in het model zijn onderscheiden, zijn als volgt:

 **Woningbouw**

-  Woning/appartement;
-  Eengezinswoning.

 **Utiliteitsbouw**

-  Kantoorfunctie;
-  Bijeenkomstfunctie;
-  Sportfunctie;
-  Celfunctie;
-  Gezondheidszorg klinisch;
-  Gezondheidszorg niet-klinisch;
-  Logiesfunctie;
-  Onderwijsfunctie;
-  Winkelfunctie.

Binnen de categorieën voor woningbouw wordt nog onderscheid gemaakt tussen de volgende bandbreedtes van bouwjaar: tot 1975, tot 1975 (gerenoveerd), 1976-2000 en vanaf 2001. Op de categorieën binnen de utiliteitsbouw wordt onderscheid gemaakt op basis van de volgende groottes van gebouwen: ca. 150 m², ca. 500 m², ca. 2.500 m² en ca. 10.000 m².

02.02 Werkwijze model

Voorafgaand aan het invullen van het model wordt eerst een uurtarief gedefinieerd per categorie (woning- en utiliteitsbouw) voor de basiswerkzaamheden en een uurtarief voor meerwerk op regiebasis per categorie (woning- en utiliteitsbouw). Onder meerwerk wordt verstaan de werkzaamheden die buiten de afgesproken scope van de opdracht vallen. Voorbeelden zijn het ontbreken van onder andere plattegronden en gevelaanzichten. De daadwerkelijke invulling van het model wordt gedaan aan de hand van de te besteden tijd per archetype, in minuten. Ook de kortingen en toeslagen dienen te worden ingevuld als 'meer of minder te besteden tijd' in minuten. Het model berekent na het invullen de totale prijs per gebouwfunctie, met onderscheid tussen het bouwjaar voornamelijk voor woningbouw en oppervlakte voor utiliteitsbouw met in acht neming van de eventuele kortingen en/of toeslagen die mogelijk van toepassing zijn.

02.03 Overzicht model

Op de volgende pagina's is het (blanco) model te vinden ter illustratie, welk is opgesplitst in woning- en utiliteitsbouw. Omwille van de leesbaarheid zijn in figuur 2 (model utiliteitsbouw) slechts twee van de negen utiliteitsbouwfuncties weergegeven. In het definitieve model zijn alle negen gebouwfuncties voor utiliteitsbouw meegenomen.

BRINK

VUL HIER UW UURTARIEVEN IN:

Uurtarief woningen (excl. BTW):		Uurtarief regiewerkzaamheden woningen (excl. BTW):	
Uurtarief utiliteitsbouw (excl. BTW):		Uurtarief regiewerkzaamheden utiliteitsbouw (excl. BTW):	

MATRIX EI-LABEL OP MINUTENBASIS

WERKZAAMHEDEN	WONING, APPARTEMENT				EENGEZINSWONING			
	tot 1975	tot 1975 (gerenoveerd)	1976-2000	vanaf 2001	tot 1975	tot 1975 (gerenoveerd)	1976-2000	vanaf 2001
Intake gesprek								
Gebouwgegevens verzamelen								
Gebouwgegevens beoordelen								
Reistijd tbv inspectie								
Inspecties								
Maatvoering controleren								
Inspecteer Ventilatie								
Inspecteer Verwarming								
Inspecteer Warm tapwater								
Inspecteer Bevochtiging								
Inspecteer Koeling								
Inspecteer Zonne-energie								
Inspecteer Verlichting								
Inspecteer Exterieur (constructies)								
Bepalen Sectoren								
Oppervlakten bepalen								
Administratie								
Invoeren in software								
Controle werkzaamheden								
Dossier compleet maken								
Energie-label afmelden								

MATRIX EI-LABEL SUBTOTAAL

VARIABLEN	WONING, APPARTEMENT				EENGEZINSWONING			
	tot 1975	tot 1975 (gerenoveerd)	1976-2000	vanaf 2001	tot 1975	tot 1975 (gerenoveerd)	1976-2000	vanaf 2001
TOESLAGEN								
Monument								
Meer dan 3 sectoren								
Plattegronden ontbreken								
Gevelaanzichten ontbreken								
Installatietekeningen ontbreken								
KORTINGEN								
Schaalvoordeel omvang opdracht								
Schaalvoordeel overeenkomende objecten								

SUBTOTAAL:

Uren excl. toeslagen en kortingen						
Kosten excl. toeslagen en kortingen						
Range uren incl toeslagen en kortingen						
Minimum						
Maximum						
Range kosten incl toeslagen en kortingen						
Minimum						
Maximum						

Figuur 1: Voorbeeld Model woningbouw

BRiNK

VUL HIER UW UURTARIEVEN IN:

Uurtarief woningen (excl. BTW):		Uurtarief regiewerkzaamheden woningen (excl. BTW):	
Uurtarief utiliteitsbouw (excl. BTW):		Uurtarief regiewerkzaamheden utiliteit (excl. BTW):	

MATRIX EI-LABEL OP MINUTENBASIS

WERKZAAMHEDEN	KANTOOR-/BIJEENKOMSTFUNCTIE				SPORTFUNCTIE			
	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²
Intake gesprek								
Gebouwgegevens verzamelen								
Gebouwgegevens beoordelen								
Reistijd tbv inspectie								
Inspecties								
Maatvoering controleren								
Inspecteer Ventilatie								
Inspecteer Verwarming								
Inspecteer Warm tapwater								
Inspecteer Bevochtiging								
Inspecteer Koeling								
Inspecteer Zonne-energie								
Inspecteer Verlichting								
Inspecteer Exterieur (constructies)								
Bepalen Sectoren								
Oppervlakten bepalen								
Administratie								
Invoeren in software								
Controle werkzaamheden								
Dossier compleet maken								
Energie-label afmelden								

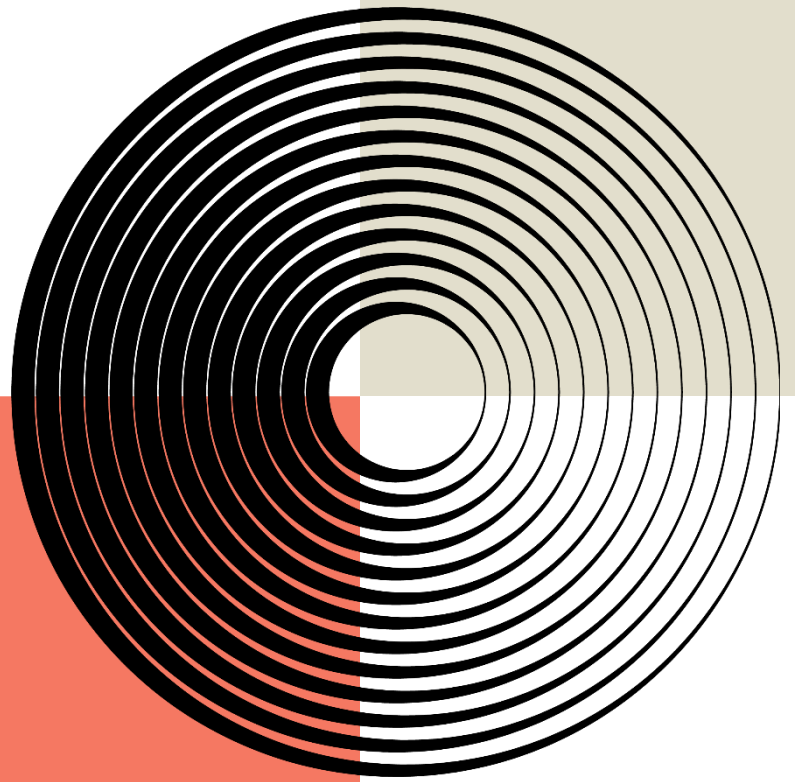
MATRIX EI-LABEL SUBTOTAAL

VARIABLEN	KANTOOR-/BIJEENKOMSTFUNCTIE				SPORTFUNCTIE			
	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²
TOESLAGEN								
Monument								
Meer dan 3 sectoren								
Plattegronden ontbreken								
Gevelaanzichten ontbreken								
Installatietekeningen ontbreken								
KORTINGEN								
Schaalvoordeel omvang opdracht								
Schaalvoordeel overeenkomende objecten								

SUBTOTAAL:

Uren excl. toeslagen en kortingen							
Kosten excl. toeslagen en kortingen							
Range uren incl toeslagen en kortingen							
Minimum							
Maximum							
Range kosten incl toeslagen en kortingen							
Minimum							
Maximum							

Figuur 2: Voorbeeld Model utiliteitsbouw



UITKOMSTEN

03 INVULLING PRIJZEN

03.01 Totstandkoming cijfers model

Om te komen tot representatieve uitkomsten voor het opstellen van een EI-label (vóór 2021) is gebruik gemaakt van kennis en ervaring van marktpartijen. Daarbij is rekening gehouden met de diversiteit aan energieadviseurs, onder andere qua omvang van het bureau, het werkgebied en het type advisering.

Hoe bepalen marktpartijen hun prijzen?

Normaliter bepalen de marktpartijen hun prijzen voor het opstellen van EI-labels niet middels een gedetailleerde afprijzing van de kosten per uit te voeren activiteit. Er wordt eerst op een grofstoffelijk niveau gekeken naar de totaal verwachte tijdsinspanning voor het opstellen van het EI-label, inclusief reistijd. Daarnaast geven de marktpartijen aan ook de concurrentie, de markt en de klant mee te nemen bij de prijsvorming. Bijvoorbeeld voor een klant die ze graag willen binnenhalen of behouden, wordt een scherpe(re) prijs aangeboden. Daarnaast kunnen marktpartijen te maken krijgen met aanbestedingsprocedures, waarin het onderdeel prijs een aanzienlijke weging heeft als gunningscriterium.

Voor het afprijzen van een set aan gebouwen wordt vaak gebruik gemaakt van een staffel op basis van type woning (appartement of eengezinswoning) of bij utiliteitsbouw op basis van de oppervlakte en complexiteit. Wanneer een opdrachtgever een grote opdracht van meer dan 50 woningen of utiliteitsbouw van meer dan ca. 10.000 m² heeft, wordt afgeweken van de staffel en wordt een offerte op maat gemaakt. De complexiteit van de betreffende objecten speelt een belangrijke rol bij het samenstellen van de prijs.

Vóór 1 januari 2021 waren er twee mogelijkheden om een energielabel op te laten stellen voor woningbouw. Een voorlopig energielabel voor bestaande woningen was eenvoudig om te zetten naar een definitief energielabel, een Vereenvoudigd Energielabel (VEL) genoemd. De kosten hiervoor lagen rond de € 10 inclusief btw. Daarnaast had een woningeigenaar de mogelijkheid om een energielabel op te laten stellen op basis van de ISSO 82.1. In dit rapport is de rekenmethode op basis van de ISSO 82.1 toegepast.

Bij het afgeven van energielabels voor woningen wordt verschil gemaakt tussen particuliere en zakelijke eigenaren. Particuliere eigenaren die opdracht gaven om een energielabel op te laten stellen conform de uitgebreidere en daarmee duurdere EI-methode kozen hier bewust voor, omdat ze actief geïnteresseerd zijn in duurzaamheid en met duurzaamheid aan de slag wilden. Daardoor zijn dit voor energieadviseurs vaak intensievere trajecten, want er is meer behoefte aan contactmomenten en toelichting. Bij zakelijke eigenaren (bv. woningcorporaties) was die behoefte er veel minder tot niet. Tot 2021 maakten particuliere woningeigenaren voornamelijk gebruik van het VEL-label en in veel mindere mate van het EI-label.

Kanttelingen bij het model & bandbreedte prijs

In het model wordt tijd toegekend per uit te voeren activiteit. In realiteit verloopt de tijdsverdeling globaler en kunnen de marktpartijen te maken hebben met wachttijd. Door de wachttijd en complexiteit van het object op locatie is de totaal te besteden tijd vooraf vaak lastig in te schatten. Hiermee wordt het bepalen van de tijdsbesteding en kosten op zo'n detailniveau bemoeilijkt. De

meeste partijen hebben daarom niet een dergelijke gedetailleerde prijsopbouw, echter kunnen ze zich wel vinden in de verdeling en invulling van de tijdsbesteding en kosten, zoals in dit rapport is weergegeven. Omwille van de transparantie en leesbaarheid is deze onderverdeling gehandhaafd.

Uit dit traject blijkt ook dat de uurtarieven die gehanteerd worden onderling sterk kunnen afwijken. De ene adviseur werkt met een lager uurtarief maar schrijft meer uren voor het opstellen van een EI-label, terwijl de andere partij juist met een relatief hoger uurtarief werkt en minder uren schrijft. Verder bleek uit de gesprekken met de marktpartijen dat ook de kwaliteit van en de precisie bij het opstellen van een EI-label verschilt per partij. Logischerwijs zijn de partijen die erg nauwkeurig te werk gaan en waarbij een gedetailleerde opname de standaard is bij het opstellen van het EI-label over het algemeen duurder dan de partijen die globaler te werk gaan en minimale werkzaamheden verrichten om een EI-label af te geven. Hierdoor ontstaan er prijsverschillen binnen de markt. In het model zijn bandbreedtes (minimum en maximum) opgenomen waarbinnen de prijzen van de marktpartijen liggen.

Ten slotte bleek uit de gesprekken met de markt dat voor utiliteitsbouw er bij het bepalen van de prijzen voor het opstellen van EI-labels niet zo zeer rekening wordt gehouden met de gebouwfunctie, maar met name met de vierkante meters aan labelplichtig vloeroppervlak. In het model is zichtbaar dat het aantal uren en de kosten van de verschillende functies daarom relatief weinig van elkaar verschillen.

03.02 Bandbreedtes afprijzing

Het model dat is beschreven in hoofdstuk 2, is ingevuld op basis van de input uit de markt. In de volgende paragrafen zal telkens een deel van de afprijzing worden besproken, beginnend bij woningbouw en eindigend bij de verschillende onderdelen van utiliteitsbouw.

Uurtarieven

Voor woningbouw wordt voor het opstellen van een EI-label een gemiddeld uurtarief gehanteerd van € 75 en een uurtarief van € 80 voor het uitvoeren van regiewerkzaamheden. Voor utiliteitsbouw geldt voor het opstellen van een EI-label een gemiddeld uurtarief van € 85 en een uurtarief van gemiddeld € 90 voor het uitvoeren van regiewerkzaamheden.

Woningbouw

In figuur 3 op de volgende pagina is de prijsopbouw voor het opstellen van een EI-label voor woningbouw te vinden. Uit het rondetafelgesprek bleek dat sommige marktpartijen meer categorieën gebruiken voor de woningen waarvoor zij EI-labels opstellen. Er zijn echter ook partijen die het onderscheid maken zoals in het model: namelijk tussen woning/appartement en eengezinswoning. In het model is deze versimpelde categorisering dan ook aangehouden.

Indien naar de totalen wordt gekeken, is te zien dat de bandbreedte van de prijs voor het opstellen van een EI-label voor woningen relatief groot is. Voor alle gradaties in bouwjaren van de categorie woning/appartement liggen de minimum kosten zo ongeveer rond de € 50 en de maximum kosten rond de € 320. Ook de te besteden uren voor het opstellen van een EI-label voor de categorie woning/appartement liggen ongeveer tussen de 1 en de 4 uur. Voor eengezinswoningen is de bandbreedte in prijs iets hoger: het minimum ligt hier op ongeveer € 115 en het maximum op ongeveer € 410. Logischerwijs ligt ook de te besteden tijd iets dichterbij elkaar, met de minimum te besteden tijd op ongeveer 1,5 uur en de maximum te besteden tijd op ongeveer 5,4 uur.

De reden dat de bandbreedtes van de kosten voor het opstellen van een EI-label voor woningbouw relatief groot zijn, is omdat bij woningbouw stevige prijskorting kan worden behaald als gevolg van

de repeteerbaarheid. Woningbouwcorporaties hebben over het algemeen een vastgoedportefeuille met woningen met een grote repeteerbaarheid, denk hierbij aan woongebouwen met gelijksoortige woningen. Het afgeven van een EI-label voor een repeteerbare corporatiewoning zal daardoor vaak aan de onderzijde van de prijs en uren bandbreedtes liggen (Appartementen € 50 tot € 60 per object en eengezinswoningen € 115 tot € 125 per object). De prijs en bestede uren van niet-corporatiewoningen, waar vrijwel geen gebruik gemaakt kan worden van referentiewoningen, zullen daarentegen vaak bovenin de bandbreedte liggen (Appartementen € 305 tot € 320 per object en eengezinswoningen € 400 tot € 410 per object).

Verschillen in installaties en constructies hebben bij appartementen en eengezinswoningen beperkt invloed op te besteden uren en prijs van een EI-label. Gebleken is dat er beperkt prijsverschil is tussen de verschillende bouwjaren van de appartementen en eengezinswoningen. Het kleine prijsverschil wordt veroorzaakt doordat bij 'nieuwere' woningen meer installaties in de woningen zitten. Dit marginale verschil komt vooral voor bij gerenoveerde woningen tot 1975 en woningen vanaf 2001.

BRINK

VUL HIER UW UURTARIEVEN IN:

Uurtarief woningen (excl. BTW):	€ 75,00
Uurtarief regoewerzaamheden (excl. BTW):	€ 80,00

MATRIX EI-LABEL OP MINUTENBASIS

WERKZAAMHEDEN	WONING, APPARTEMENT				EENGEZINSWONING			
	tot 1975 tot 1975 (gerenoveerd)		1976-2000 vanaf 2001		tot 1975 tot 1975 (gerenoveerd)		1976-2000 vanaf 2001	
Intake gesprek	10	10	10	10	10	10	10	10
Gebouwgegevens verzamelen	13	13	13	13	13	13	13	13
Gebouwgegevens beoordelen	10	10	10	10	10	10	10	10
Reistijd tbv inspectie	30	30	30	30	30	30	30	30
Inspecties	-	-	-	-	-	-	-	-
Maatvoering controleren	12	12	12	12	18	18	18	18
Inspecteer Ventilatie	6	6	6	6	6	6	6	6
Inspecteer Verwarming	9	9	9	9	9	9	9	9
Inspecteer Warm tapwater	2	2	2	2	2	2	2	2
Inspecteer Bevochtiging	-	-	-	-	-	-	-	-
Inspecteer Koeling	-	-	-	2	-	-	-	2
Inspecteer Zonne-energie	-	5	2	7	-	5	-	7
Inspecteer Verlichting	-	-	-	-	-	-	-	-
Inspecteer Exterieur (constructies)	15	15	15	15	22	22	22	22
Bepalen Sectoren	-	-	-	-	-	-	-	-
Oppervlakten bepalen	23	23	23	23	35	35	35	35
Administratie	-	-	-	-	-	-	-	-
Invoeren in software	30	30	30	30	47	47	47	47
Controle werkzaamheden	12	12	12	12	22	22	22	22
Dossier compleet maken	27	27	27	27	27	27	27	27
Energie-label afmelden	7	7	7	7	7	7	7	7

MATRIX EI-LABEL SUBTOTAAL

VARIABLEN	WONING, APPARTEMENT				EENGEZINSWONING			
	tot 1975 tot 1975 (gerenoveerd)		1976-2000 vanaf 2001		tot 1975 tot 1975 (gerenoveerd)		1976-2000 vanaf 2001	
TOESLAGEN								
Monument	10	10	10	10	15	15	15	15
Meer dan 3 sectoren	-	-	-	-	-	-	-	-
Plattegronden ontbreken	15	15	15	15	30	30	30	30
Gevelaanzichten ontbreken	12	12	12	12	15	15	15	15
Installatietekeningen ontbreken	-	-	-	-	-	-	-	-
KORTINGEN								
Schaalvoordeel omvang opdracht	45	45	45	45	45	45	45	45
Schaalvoordeel overeenkomende objecten	120	120	120	120	120	120	120	120

SUBTOTAAL:

Uren excl. toeslagen en kortingen	3,42	3,50	3,44	3,56	4,28	4,36	4,28	4,42
Kosten excl. toeslagen en kortingen	€ 256	€ 263	€ 258	€ 267	€ 321	€ 327	€ 321	€ 331
Range uren incl toeslagen en kortingen								
Minimum	0,67	0,75	0,69	0,81	1,53	1,61	1,53	1,67
Maximum	4,03	4,11	4,06	4,17	5,28	5,36	5,28	5,42
Range kosten incl toeslagen en kortingen (excl. BTW)								
Minimum	€ 50	€ 56	€ 52	€ 60	€ 115	€ 121	€ 115	€ 125
Maximum	€ 305	€ 311	€ 307	€ 316	€ 401	€ 407	€ 401	€ 411

Figuur 3: Werkelijke afprijzing woningbouw

Utiliteitsbouw – kantoor/bijeenkomstfunctie & sportfunctie

In figuur 4 op de volgende bladzijde is de afprijzing voor het opstellen van een EI-label voor een utiliteitsgebouw met een kantoor/bijeenkomstfunctie en een utiliteitsgebouw met een sportfunctie te vinden. De bandbreedtes voor utiliteitsbouw zijn een stuk kleiner dan de bandbreedtes voor woningbouw. Er is bij utiliteitsbouw beperkt voordeel te behalen op soortgelijke bouw (representativiteit), omdat binnen de utiliteitsbouw de gebouwen veelal uniek zijn. De bandbreedtes van utiliteitsbouw zijn relatief kleiner dan bij woningen doordat er geen beroep gedaan kan worden op referentieobjecten. Dit zorgt ervoor dat alle objecten uitvoerig moeten worden opgenomen, waardoor eventuele tijdswinst bij repetitie vervalt.

Naarmate de omvang van een gebouw toeneemt, heeft het gebouw vaak meerdere sectoren. Daarnaast kan er sprake zijn van meerdere gebruiksfuncties wat de complexiteit vergroot. Daar tegenover staat dat bij het afprijzen geldt dat de prijs per m² labelplichtige oppervlak lager wordt naarmate het labelplichtige oppervlak toeneemt. Dit omdat er sprake is van een toenemende oppervlak waar geen werkzaamheden, ten behoeve van het bepalen van het energielabel, voor verricht hoeven te worden.

De bandbreedtes voor gebouwen met een kantoor/bijeenkomstfunctie zijn als volgt:

🏢 Ca. 150m ² :	€ 467 - € 587
🏢 Ca. 500m ² :	€ 646 - € 881
🏢 Ca. 2.500m ² :	€ 1.296 - € 1.996
🏢 Ca. 10.000m ² :	€ 3.013 - € 4.444

De bandbreedtes voor gebouwen met een sportfunctie zijn als volgt:

🏟 Ca. 150m ² :	€ 492 - € 612
🏟 Ca. 500m ² :	€ 642 - € 864
🏟 Ca. 2.500m ² :	€ 1.160 - € 1.727
🏟 Ca. 10.000m ² :	€ 2.638 - € 3.675

Uit de analyse blijkt dat de kosten voor het opstellen van een EI-label voor een relatief groter utiliteitsgebouw met een sportfunctie lager zijn dan voor een relatief groter utiliteitsgebouw met een kantoor/bijeenkomstfunctie. Sportfuncties bestaan vaak uit grote ruimten met weinig verschillende sectoren, waardoor de inspectie minder uren in beslag neemt.

BRINK

VUL HIER UW UURTARIEVEN IN:

Uurtarief utiliteitsbouw (excl. BTW):	€ 85,00
Uurtarief regiewerkzaamheden (excl. BTW):	€ 90,00

MATRIX EI-LABEL OP MINUTENBASIS

WERKZAAMHEDEN	KANTOOR/BIJEENKOMSTFUNCTIE				SPORTFUNCTIE			
	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²
Intake gesprek	15	15	15	20	15	15	15	20
Gebouwgegevens verzamelen	15	30	60	120	30	30	60	120
Gebouwgegevens beoordelen	20	30	75	180	20	30	75	180
Reistijd tbv inspectie	35	35	35	35	35	35	35	35
Inspecties	-	-	-	-	-	-	-	-
Maatvoering controleren	20	25	90	150	20	25	72	120
Inspecteer Ventilatie	10	23	50	110	10	23	40	88
Inspecteer Verwarming	12	27	50	100	10	23	40	80
Inspecteer Warm tapwater	5	15	30	90	8	18	24	72
Inspecteer Bevochtiging	-	3	15	25	-	3	12	20
Inspecteer Koeling	5	12	42	100	8	13	33	80
Inspecteer Zonne-energie	7	7	15	45	7	7	12	36
Inspecteer Verlichting	12	30	65	240	12	30	52	192
Inspecteer Exterieur (constructies)	15	30	50	180	15	30	40	144
Bepalen Sectoren	3	10	45	120	3	10	36	96
Oppervlakten bepalen	30	30	90	240	30	30	72	192
Administratie	-	-	-	-	-	-	-	-
Invoeren in software	55	75	180	430	55	70	180	430
Controle werkzaamheden	25	25	45	90	25	25	45	80
Dossier compleet maken	30	35	50	100	30	35	50	90
Energie-label afmelden	60	60	60	60	60	60	60	60

MATRIX EI-LABEL SUBTOTAAL

VARIABLEN	KANTOOR/BIJEENKOMSTFUNCTIE				SPORTFUNCTIE			
	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²
TOESLAGEN								
Monument	15	15	37	60	15	15	37	50
Meer dan 3 sectoren	-	12	75	160	-	12	75	145
Plattegronden ontbreken	35	80	240	500	35	70	150	300
Gevelaanzichten ontbreken	25	40	80	150	25	40	75	140
Installatietekeningen ontbreken	15	30	70	180	15	30	65	120
KORTINGEN								
Schaalvoordeel omvang opdracht	-	-	25	25	-	-	25	25
Schaalvoordeel overeenkomende objecten	-	-	-	-	-	-	-	-

SUBTOTAAL:

Uren excl. toeslagen en kortingen	6,22	8,61	17,69	40,58	6,56	8,56	15,89	35,58
Kosten excl. toeslagen en kortingen	€ 467	€ 646	€ 1.327	€ 3.044	€ 492	€ 642	€ 1.192	€ 2.669
Range uren incl toeslagen en kortingen								
Minimum	6,22	8,61	17,28	40,17	6,56	8,56	15,47	35,17
Maximum	7,72	11,56	26,06	58,08	8,06	11,33	22,58	48,17
Range kosten incl toeslagen en kortingen (excl. BTW)								
Minimum	€ 467	€ 646	€ 1.296	€ 3.013	€ 492	€ 642	€ 1.160	€ 2.638
Maximum	€ 587	€ 881	€ 1.996	€ 4.444	€ 612	€ 864	€ 1.727	€ 3.675

Figuur 4: Werkelijke afprijzing utiliteitsbouw (1/4)

In figuur 5 staat de afprijzing van het opstellen van een EI-label voor utiliteitsgebouwen met een celfunctie en voor utiliteitsgebouwen met een klinische gezondheidszorgfunctie weergegeven.

De bandbreedtes voor de afprijzing van de kosten voor het opstellen van een EI-label voor utiliteitsgebouwen met een celfunctie zijn als volgt:

■ Ca. 150m ² :	€ 559 - € 739
■ Ca. 500m ² :	€ 741 - € 1.071
■ Ca. 2.500m ² :	€ 1.625 - € 2.702
■ Ca. 10.000m ² :	€ 3.828 - € 5.855

De bandbreedtes voor de afprijzing van de kosten voor het opstellen van een EI-label voor utiliteitsgebouwen met een klinische gezondheidszorgfunctie zijn als volgt:

🏠 Ca. 150m ² :	€ 491 - € 611
🏠 Ca. 500m ² :	€ 622 - € 865
🏠 Ca. 2.500m ² :	€ 1.283 - € 2.099
🏠 Ca. 10.000m ² :	€ 2.994 - € 4.534

BRINK**VUL HIER UW UURTARIEVEN IN:**

Uurtarief utiliteitsbouw (excl. BTW):	€ 85,00
Uurtarief regiewerkzaamheden (excl. BTW):	€ 90,00

MATRIX EI-LABEL OP MINUTENBASIS

WERKZAAMHEDEN	CELFUNCTIE				GEZONDHEIDSZORG KLINISCH			
	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²
Intake gesprek	23	23	30	38	15	15	15	15
Gebouwgegevens verzamelen	30	30	60	120	30	30	60	120
Gebouwgegevens beoordelen	70	30	75	180	70	30	75	180
Reistijd tbv inspectie	38	38	38	38	38	38	38	38
Inspecties	-	-	-	-	-	-	-	-
Maatvoering controleren	23	23	135	225	15	15	90	150
Inspecteer Ventilatie	15	30	75	165	10	20	50	110
Inspecteer Verwarming	18	35	75	150	13	25	50	100
Inspecteer Warm tapwater	10	25	45	135	10	23	30	90
Inspecteer Bevochtiging	-	5	23	38	-	3	15	25
Inspecteer Koeling	8	15	63	150	10	13	42	100
Inspecteer Zonne-energie	10	10	23	68	8	8	15	45
Inspecteer Verlichting	18	45	98	360	13	30	65	240
Inspecteer Exterieur (constructies)	23	45	75	270	15	30	50	180
Bepalen Sectoren	5	15	68	180	3	10	45	120
Oppervlakten bepalen	45	45	135	360	30	30	90	240
Administratie	-	-	-	-	-	-	-	-
Invoeren in software	53	68	180	430	53	68	180	430
Controle werkzaamheden	23	23	38	75	23	23	45	90
Dossier compleet maken	30	30	45	60	30	30	50	100
Energie-label afmelden	60	60	60	60	60	60	60	60

MATRIX EI-LABEL SUBTOTAAL

VARIABLEN	CELFUNCTIE				GEZONDHEIDSZORG KLINISCH			
	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²
TOESLAGEN								
Monument	23	23	75	120	15	15	37	60
Meer dan 3 sectoren	-	15	128	255	-	10	75	160
Plattegronden ontbreken	53	105	300	600	38	90	300	600
Gevelaanzichten ontbreken	38	60	150	285	23	38	90	165
Installatietekeningen ontbreken	23	45	120	225	15	30	75	135
KORTINGEN								
Schaalvoordeel omvang opdracht	-	-	38	38	-	-	38	38
Schaalvoordeel overeenkomende objecten	-	-	-	-	-	-	-	-

SUBTOTAAL:

Uren excl. toeslagen en kortingen	7,46	9,88	22,29	51,67	6,54	8,29	17,74	40,54
Kosten excl. toeslagen en kortingen	€ 559	€ 741	€ 1.672	€ 3.875	€ 491	€ 622	€ 1.330	€ 3.041
Range uren incl toeslagen en kortingen								
Minimum	7,46	9,88	21,67	51,04	6,54	8,29	17,11	39,92
Maximum	9,71	14,00	35,17	76,42	8,04	11,33	27,35	59,21
Range kosten incl toeslagen en kortingen (excl. BTW)								
Minimum €	559	€ 741	€ 1.625	€ 3.828	€ 491	€ 622	€ 1.283	€ 2.994
Maximum €	739	€ 1.071	€ 2.702	€ 5.855	€ 611	€ 865	€ 2.099	€ 4.534

Figuur 5: Werkelijke afprijzing utiliteitsbouw (2/4)

In figuur 6 staat de afprijzing van het opstellen van een EI-label voor utiliteitsgebouwen met een niet-klinische gezondheidszorgfunctie en voor utiliteitsgebouwen met een logiesfunctie weergegeven.

De bandbreedtes voor de afprijzing van de kosten voor het opstellen van een EI-label voor utiliteitsgebouwen met een niet-klinische gezondheidszorgfunctie en een utiliteitsgebouwen met een logiesfunctie zijn als volgt:

■ Ca. 150m ² :	€ 481 - € 601
■ Ca. 500m ² :	€ 613 - € 836
■ Ca. 2.500m ² :	€ 1.277 - € 2.013
■ Ca. 10.000m ² :	€ 2.944 - € 4.324

Utiliteitsgebouwen met een niet-klinische gezondheidszorgfunctie en een logiesfunctie zijn dusdanig vergelijkbaar dat marktpartijen deze functies op precies dezelfde manier inspecteren en uitwerken. Het afprijzen van de kosten voor het opstellen van een EI-label is daardoor ook gelijk.

BRINK

VUL HIER UW UURTARIEVEN IN:

Uurtarief utiliteitsbouw (excl. BTW):	€ 85,00
Uurtarief regiewerkzaamheden (excl. BTW):	€ 90,00

MATRIX EI-LABEL OP MINUTENBASIS

WERKZAAMHEDEN	GEZONDHEIDSZORG NIET-KLINISCH				LOGIESFUNCTIE			
	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²
Intake gesprek	15	15	15	15	15	15	15	15
Gebouwgegevens verzamelen	30	30	60	120	30	30	60	120
Gebouwgegevens beoordelen	20	30	75	180	20	30	75	180
Reistijd tbv inspectie	38	38	38	38	38	38	38	38
Inspecties	-	-	-	-	-	-	-	-
Maatvoering controleren	15	15	90	150	15	15	90	150
Inspecteer Ventilatie	10	20	50	110	10	20	50	110
Inspecteer Verwarming	13	25	50	100	13	25	50	100
Inspecteer Warm tapwater	8	18	30	90	8	18	30	90
Inspecteer Bevochtiging	-	3	15	25	-	3	15	25
Inspecteer Koeling	5	10	42	100	5	10	42	100
Inspecteer Zonne-energie	8	8	15	45	8	8	15	45
Inspecteer Verlichting	13	30	65	240	13	30	65	240
Inspecteer Exterieur (constructies)	15	30	50	180	15	30	50	180
Bepalen Sectoren	3	10	45	120	3	10	45	120
Oppervlakten bepalen	30	30	90	240	30	30	90	240
Administratie	-	-	-	-	-	-	-	-
Invoeren in software	53	68	180	430	53	68	180	430
Controle werkzaamheden	23	23	45	90	23	23	45	90
Dossier compleet maken	30	30	45	60	30	30	45	60
Energie-label afmelden	60	60	60	60	60	60	60	60

MATRIX EI-LABEL SUBTOTAAL

VARIABLEN	GEZONDHEIDSZORG NIET-KLINISCH				LOGIESFUNCTIE			
	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²
TOESLAGEN								
Monument	15	15	37	60	15	15	37	60
Meer dan 3 sectoren	-	10	75	160	-	10	75	160
Plattegronden ontbreken	38	75	240	480	38	75	240	480
Gevelaanzichten ontbreken	23	38	90	165	23	38	90	165
Installatietekeningen ontbreken	15	30	75	135	15	30	75	135
KORTINGEN								
Schaalvoordeel omvang opdracht	-	-	38	38	-	-	38	38
Schaalvoordeel overeenkomende objecten	-	-	-	-	-	-	-	-

SUBTOTAAL:

Uren excl. toeslagen en kortingen	6,42	8,17	17,65	39,88	6,42	8,17	17,65	39,88
Kosten excl. toeslagen en kortingen	€ 481	€ 613	€ 1.324	€ 2.991	€ 481	€ 613	€ 1.324	€ 2.991
Range uren incl toeslagen en kortingen								
Minimum	6,42	8,17	17,03	39,25	6,42	8,17	17,03	39,25
Maximum	7,92	10,96	26,26	56,54	7,92	10,96	26,26	56,54
Range kosten incl toeslagen en kortingen (excl. BTW)								
Minimum	€ 481	€ 613	€ 1.277	€ 2.944	€ 481	€ 613	€ 1.277	€ 2.944
Maximum	€ 601	€ 836	€ 2.013	€ 4.324	€ 601	€ 836	€ 2.013	€ 4.324

Figuur 6: Werkelijke afprijzing utiliteitsbouw (3/4)

In figuur 7 staat de afprijzing van het opstellen van een EI-label voor utiliteitsgebouwen met een onderwijsfunctie en voor utiliteitsgebouwen met een winkelfunctie weergegeven.

Voor utiliteitsgebouwen met een onderwijsfunctie is de prijsopbouw als volgt:

■ Ca. 150m ² :	€ 485 - € 605
■ Ca. 500m ² :	€ 644 - € 879
■ Ca. 2.500m ² :	€ 1.296 - € 1.983
■ Ca. 10.000m ² :	€ 3.000 - € 4.329

De bandbreedtes voor de afprijzing van de kosten voor het opstellen van een EI-label voor utiliteitsgebouwen met een winkelfunctie is als volgt:

🏠 Ca. 150m ² :	€ 488 - € 608
🏠 Ca. 500m ² :	€ 638 - € 860
🏠 Ca. 2.500m ² :	€ 1.296 - € 1.969
🏠 Ca. 10.000m ² :	€ 3.000 - € 4.311

De prijzen en bandbreedtes voor beide functies liggen dicht bij elkaar. Bij zowel onderwijsfuncties als winkelfuncties bestaan de objecten vaak uit grote ruimten in combinatie met enkele kleine. De wijze van inspecteren en opstellen van het EI-label is nagenoeg in dezelfde tijd gedaan, hierbij is minimaal verschil in werkzaamheden.

BRiNK

VUL HIER UW UURTARIEVEN IN:

Uurtarief utiliteitsbouw (excl. BTW):	€ 85,00
Uurtarief regiewerkzaamheden (excl. BTW):	€ 90,00

MATRIX EI-LABELOP MINUTENBASIS

WERKZAAMHEDEN	ONDERWIJSFUNCTIE				WINKELFUNCTIE			
	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²
Intake gesprek	15	15	15	20	15	15	15	20
Gebouwgegevens verzamelen	30	30	60	120	30	30	60	120
Gebouwgegevens beoordelen	20	30	75	180	20	30	75	180
Reistijd tbv inspectie	35	35	35	35	35	35	35	35
Inspecties								
Maatvoering controleren	20	25	90	150	20	25	90	150
Inspecteer Ventilatie	10	23	50	110	10	23	50	110
Inspecteer Verwarming	12	27	50	100	10	23	50	100
Inspecteer Warm tapwater	5	15	30	90	7	17	30	90
Inspecteer Bevochtiging	-	3	15	25	-	3	15	25
Inspecteer Koeling	5	10	42	100	7	12	42	100
Inspecteer Zonne-energie	7	7	15	45	7	7	15	45
Inspecteer Verlichting	12	30	65	240	12	30	65	240
Inspecteer Exterieur (constructies)	15	30	50	180	15	30	50	180
Bepalen Sectoren	3	10	45	120	3	10	45	120
Oppervlakten bepalen	30	30	90	240	30	30	90	240
Administratie								
Invoeren in software	55	75	180	430	55	70	180	430
Controle werkzaamheden	25	25	45	90	25	25	45	90
Dossier compleet maken	30	35	50	90	30	35	50	90
Energie-label afmelden	60	60	60	60	60	60	60	60

MATRIX EI-LABEL SUBTOTAAL

VARIABLEN	ONDERWIJSFUNCTIE				WINKELFUNCTIE			
	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²	ca. 150 m ²	ca. 500 m ²	ca. 2.500 m ²	ca. 10.000 m ²
TOESLAGEN								
Monument	15	15	37	60	15	15	37	60
Meer dan 3 sectoren	-	12	75	160	-	12	75	160
Plattegronden ontbreken	35	80	230	480	35	70	230	480
Gevelaanzichten ontbreken	25	40	80	150	25	40	75	140
Installatietekeningen ontbreken	15	30	70	123	15	30	65	120
KORTINGEN								
Schaalvoordeel omvang opdracht	-	-	25	25	-	-	25	25
Schaalvoordeel overeenkomende objecten	-	-	-	-	-	-	-	-

SUBTOTAAL:

Uren excl. toeslagen en kortingen								
Kosten excl. toeslagen en kortingen	6,47	8,58	17,69	40,42	6,50	8,50	17,69	40,42
Range uren incl toeslagen en kortingen	€ 485	€ 644	€ 1.327	€ 3.031	€ 488	€ 638	€ 1.327	€ 3.031
Minimum	6,47	8,58	17,28	40,00	6,50	8,50	17,28	40,00
Maximum	7,97	11,53	25,89	56,64	8,00	11,28	25,72	56,42
Range kosten incl toeslagen en kortingen (excl. BTW)								
Minimum	€ 485	€ 644	€ 1.296	€ 3.000	€ 488	€ 638	€ 1.296	€ 3.000
Maximum	€ 605	€ 879	€ 1.983	€ 4.329	€ 608	€ 860	€ 1.969	€ 4.311

Figuur 7: Werkelijke afprijzing utiliteitsbouw (4/4)

Tijdens het rondetafelgesprek is door de aanwezige marktpartijen opgemerkt dat een dergelijk specifiek onderscheid tussen de verschillende functies van utiliteitsbouw in de praktijk beperkt wordt gemaakt. De prijs voor het opstellen van een EI-label voor utiliteitsbouw is met name afhankelijk van het labelplichtig oppervlak en van het aantal verschillende sectoren binnen een utiliteitsgebouw. Door de verschillende functies van de utiliteitsbouw heen is dan ook te zien dat de bandbreedtes van de meeste functies niet sterk van elkaar verschillen.

Voor de toeslagen en kortingen binnen utiliteitsbouw geldt dat bij het ontbreken van de plattegronden dit de meeste extra tijd vergt. De overige toeslagen zijn relatief laag vergeleken met de totaal te besteden tijd. Voor de kortingen geldt dat deze binnen utiliteitsbouw zeer beperkt zijn, tenzij er sprake is van een aanbestedingstraject in concurrentie of een korting voor een specifieke opdrachtgever. Binnen woningbouw wordt de meeste korting gehaald bij het opstellen van EI-labels voor gelijke woningen.

04 CONCLUSIE & AANBEVELINGEN

Dit onderzoek kent een kort maar intensief traject, waarin veel informatie is opgehaald, geanalyseerd en getoetst. Er is met een diverse groep partijen uit de markt gesproken om te komen tot een representatief beeld van de afprijzing en kostenopbouw.

De informatie die is opgehaald bij de verschillende partijen komen in dit hoofdstuk bij elkaar en leiden tot een eindconclusie over de afprijzing. Daarna worden enkele aanbevelingen gedaan.

04.01 Conclusie

Tijdens dit traject hebben we getracht de fluïde prijsbepaling voor het opstellen van een energielabel volgens de Energie-Index (tot 1 januari 2021) te vatten in een vast model. Doordat de prijsbepalingen fluïde zijn moet het model gedetailleerd zijn, zodat de afprijzing van uiteenlopende marktpartijen toch in het model past. Een conclusie die voortkomt uit het rondetafelgesprek is dat het model een gedetailleerdere afprijzing weergeeft dan in werkelijkheid door de meeste marktpartijen werd gehanteerd. Het model geeft ondanks dit hoge detailniveau een realistische weergave van de werkzaamheden waarmee de marktpartijen te maken krijgen. Uiteindelijk geeft het model inzicht in de bandbreedtes van de totaalprijzen voor het opstellen van een EI-label en het tijdsbeslag voor het opstellen van een EI-label.

Voor de prijzen voor het opstellen van een EI-label voor de woningbouw geldt dat het afhankelijk is van het aantal gelijksoortige woningen binnen een opdracht. Bij appartementen liggen de minimum kosten rond de € 50 en de maximum kosten rond de € 320. Bij eengezinswoningen is de bandbreedte in de prijs iets hoger: het minimum ligt hier op ongeveer € 115 en het maximum op ongeveer € 410. Als er sprake is van een groot aantal gelijksoortige woningen binnen een opdracht, dalen de kosten voor een individueel EI-label. Met name bij woningcorporaties is sprake van een hoog volume aan woningen met vergelijkbare karakteristieken. De prijs bij een appartementen is in dat geval € 50 tot € 60 per object en bij eengezinswoningen € 115 tot € 125 per object. Particulieren die een EI-label voor hun woning laten opstellen, conform de ISSO 82.1, betreffen losse opdrachten en deze zijn vaak uniek. Hierdoor zijn de kosten voor het opstellen van zo'n EI-label relatief hoog: appartementen € 305 tot € 320 per object en eengezinswoningen € 400 tot € 410 per object. Particuliere woningeigenaren kozen tot 1 januari 2021 veelal voor het VEL-label via de webapplicatie www.energielabelvoorwoningen.nl. Uit dit onderzoek blijkt dat het bouwjaar van de woning beperkte invloed heeft op de prijs voor het opstellen van een EI-label.

Bij utiliteitsbouw gaat het meestal om unieke gebouwen, waardoor er beperkt voordeel te behalen is als gevolg van repetitie vanwege de vergelijkbare karakteristieken. Uit het onderzoek blijkt dat naarmate een utiliteitsgebouw meer vierkante meters aan labelplichtige oppervlakte heeft, de prijs per m² afneemt. Activiteiten die maar eenmaal per gebouw uitgevoerd worden, zoals reistijd, worden dan uitgesmeerd over een hoger aantal vierkante meters. Door marktpartijen is aangegeven dat zij beperkt onderscheid maken tussen de gebouwfuncties van utiliteitsbouw voor het bepalen van de kosten. Dan is ook te zien dat de bandbreedtes voor de kosten van het opstellen van een EI-label voor utiliteitsbouw over de functies heen redelijk dicht bij elkaar liggen. De bandbreedte bij gebouwen met een celfunctie laat zien dat met name het maximumbedrag hoger ligt in vergelijking

met de overige gebruiksfuncties. Kanttekening hierbij is dat het aantal gebouwen met volledige celfunctie beperkt zijn. In veel gevallen is er sprake van een combinatie van celfunctie met een bijeenkomstfunctie.

04.02 Aanbevelingen

Dit onderzoek heeft geleid tot een inzicht in de wijze waarop energieadviseurs omgaan met het afprijzen en kostenopbouw voor het opstellen van een EI-label (vóór 2021). Echter zullen vanaf 2021 de energieprestaties van gebouwen worden bepaald aan de hand van de NTA8800. In het stappenplan voor dit onderzoek is rekening gehouden met de nieuwe methodiek. De processtappen en het model zijn zodanig opgesteld dat de NTA8800 op een vergelijkbare manier gemonitord kan worden. Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de oude en de nieuwe methodiek is het van belang om ook over uitgebreide kosteninformatie van de nieuwe methodiek te beschikken. Een aanbeveling is om een soortgelijk onderzoek als het onderhavige op een frequente basis uit te voeren voor het NTA-label. Aanbevolen wordt om op termijn dit traject te herhalen, zodra na de eerste ervaringen van de adviseurs er een stabiele marktprijs tot stand is gekomen. Dit zal naar verwachting een aantal maanden duren. De eerste meting vindt daarom bij voorkeur in de zomer van 2021 plaats.

KLOPPEND HART
VAN BOUW,
INFRA EN
VASTGOED.



Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Prinses Beatrixlaan 2 | 2595 AL Den Haag
Postbus 93144 | 2509 AC Den Haag
T +31 (0) 88 042 42 42
F +31 (0) 88 602 90 23
E klantcontact@rvo.nl
www.rvo.nl

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | november 2021

Publicatienummer: RVO-219-2021/RP-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat.