

Noord-Holland controleert woningen op energiezuinigheid

Drs. Esther Verhoeven

Nieuwbouwwoningen blijken bij oplevering nogal eens minder energiezuinig te zijn dan in het ontwerp was bedoeld. Soms voldoen ze zelfs niet aan het Bouwbesluit. Om deze misstanden in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen, kiest Noord-Holland ervoor steekproefsgewijs woningen grondig te controleren en de resultaten terug te koppelen naar de markt.

Het is een merkwaardige zaak. Op het moment dat een woning wordt opgeleverd, is er niemand die kan vertellen hoe het op dat moment staat met de energieprestatie. Een gestandaardiseerd controlemiddel ontbreekt. En als er wel wordt gecontroleerd, levert dat niet zelden een somber beeld op. Zo blijkt uit onderzoek van het ministerie van Vrom (2007) dat 25 procent van de nieuwbouwwoningen niet voldoet aan de EPC-eis. Bij een deel van de woningen blijken zelfs de uitgangspunten van de EPC-berekening niet overeen te komen met wat in de praktijk is toegepast. Recent onderzoek in Noord-Holland laat zien dat gemiddeld 10 procent energiebesparing blijft liggen door fouten in de EPC-berekening, tijdens de vergunningverlening en tijdens de uitvoering.

MAATSCHAPPELIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

Technisch zijn we in staat steeds betere huizen te bouwen, maar toch worden er woningen afgeleverd die ernstige tekortkomingen vertonen en het milieu meer belasten dan nodig. De vraag is: Wat doen we ermee? Voor zowel de overheid als de bouwkolom ligt hier een taak. 'Gemeenten hebben niet alleen de wettelijke verplichting toe te zien op de EPN, ze hebben ook een maatschappelijke verantwoordelijkheid', vindt projectleider Jaap Neeleman van het CO₂-Servicepunt. 'Als gemeente benadeel je de burger wanneer wo-

ningen worden gebouwd, die misschien honderd jaar zullen staan, waarvan de EPC niet klopt. En als je ambities hebt op het gebied van klimaat, kun je natuurlijk niet toestaan dat woningen niet voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit. Je kunt toch moeilijk aan de ene kant ambitieuze projecten starten, terwijl je aan de andere kant uit veel nieuwbouwwoningen energie laat lekken. Dat is dweilen met de kraan open.'

Ook de markt moet reageren. 'Niet alleen je imago is in het geding. Als je je vak serieus neemt, wil je kwaliteit leveren. Dan kun je het niet over je kant laten gaan dat er huizen worden gebouwd die bouwfysisch niet kloppen', benadrukt Neeleman.

MEER INZICHT

Om dit probleem aan te pakken, heeft de provincie Noord-Holland afgelopen jaar gewerkt aan een instrument waarmee woningen uitgebreid worden geïnspecteerd. Noord-Holland heeft hoge ambities op het gebied van milieubeleid en duurzaam bouwen. Dit instrument – BouwTransparant – past heel goed in de plannen om de bouw aanzienlijk te verduurzamen. Vlak voor oplevering wordt de EPC op basis van de gerealiseerde woning bepaald. De inspecties worden uitgevoerd door partijen die over de benodigde meetappara-



Uitvoering van de blowerdoortest.



Opname met infraroodcamera van aansluiting dak- en gevelconstructie.

tuur beschikken, zoals een infraroodcamera en blowerdoor. Bij een project van meerdere woningen volstaat doorgaans een steekproef in een of twee woningen. Aan de hand van de metingen kan structureel meer inzicht worden verkregen in de energieprestatie van nieuwbouwwoningen, zodat de bouwkolom op basis van de geconstateerde afwijkingen het bouwproces kan verbeteren.

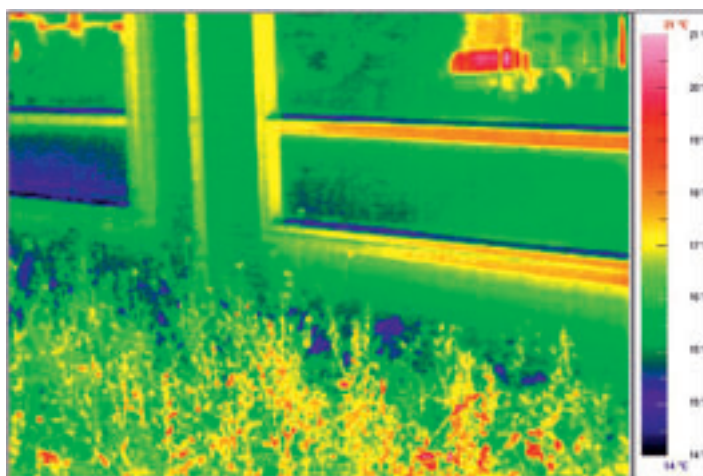
De inspectie heeft pas plaats vlak voor oplevering. Waarom niet eerder? Neeleman, betrokken bij de ontwikkeling van BouwTransparant: 'Uiteraard zijn er ook reguliere tussentijdse inspecties van gemeenten. Maar het is ondoenlijk gedurende het hele bouwproces continu te inspecteren. Bovendien is het voordeel van een eindinspectie dat je iets kunt zeggen over de eindkwaliteit van de woning. Een blowerdoortest kun je bijvoorbeeld pas doen als de woning klaar voor oplevering is, geen dag eerder. Pas als een woning helemaal af is, kun je zien of de theoretische EPC overeenkomt met de werkelijke EPC.'

Volgens Neeleman zou het goed zijn als niet alleen tijdens de bouwvergunning aandacht is voor de EPC, maar ook tijdens de verdere ontwikkeling. 'Wijzigen van installaties, materiaalkeuzen, vloeroppervlakten en montagefouten kunnen de EPC beïnvloeden. Wanneer hier vanuit de markt en overheid geen rekening mee wordt gehouden, verwordt de EPC tot een papieren tijger.'

SUCCESVOL

De inspectie aan de hand van BouwTransparant blijkt succesvol. De Noord-Hollandse gemeenten die ermee werken zijn enthousiast. Ze hoeven zich niet zozeer met het proces bezig te houden en kunnen zich richten op de inhoud. Ook de markt werkt mee. In sommige gevallen leidt het rapport tot onmiddellijke verbetering. In Zaanstad bijvoorbeeld bleek de kierdichtheid van een gecontroleerde woning niet goed. Met de uitvoerend aannemer is afgesproken dat dit bij de volgende fase in orde is. En in Koggenland kwam uit de inspectie naar voren dat er niet alleen problemen waren met de kierdichtheid, maar dat het centrale afzuigstelsel de decentrale wtw-unit negatief beïnvloedde.

'Het op basis van de inspectie gemaakte rapport geeft onder meer aan waar de eventuele energielekken van een woning zich bevinden. Dit rapport heeft voor ons als Bouw en Woningtoezicht een duidelijke meerwaarde. Vooral omdat het voor ons niet haalbaar is tijdens de bouw continu toezicht te houden op bijvoorbeeld het aanbrengen van isolatie, geeft het inspectierapport een duidelijk beeld van de uitvoering. Tot nog toe zijn de ervaringen met de betrokken marktpar-



Bij het rechterraam is aan de onderkant te zien dat het isolatiemateriaal niet goed aansluit. Het metselwerk onder het rechterraam is lichter (warmer) dan het metselwerk onder het linkerraam.

tijen positief, ze tonen zich bereid de onvolkomenheden op een adequate wijze op te lossen', zegt D. Reinders, opzichter Bouw en Woningtoezicht van gemeente Koggenland.

Naar aanleiding van het rapport is er overleg geweest tussen de betrokken partijen en zijn afspraken gemaakt om de problemen te verhelpen. Inmiddels is de kierdichtheid verbeterd en is het ventilatiesysteem aangepast bij de gecontroleerde woning en de andere woningen in het project.

LEREN VAN FOUTEN

Volgens Neeleman blijft het niet bij het constateren en verhelpen van de fouten. 'Het is van belang dat er een registratie plaatsheeft van de geconstateerde fouten. Daarom wordt op www.bouwtransparant.nl een overzicht bijgehouden van veelvoorkomende fouten die tijdens inspecties zijn ontdekt. Zo kunnen we voorkomen dat we in de toekomst in dezelfde valkuilen stappen.'

Auteur

Drs. Esther Verhoeven, DWA

BouwTransparant

In 2008 ging een pilot van BouwTransparant van start. Inmiddels maakt een kleine twintig Noord-Hollandse gemeenten gebruik van de methode. In 2009 zullen dertig tot veertig woningen worden geïnspecteerd. Een aantal andere regio's, verspreid over heel Nederland, overweegt aan de slag te gaan met BouwTransparant.

Enkele kenmerken van de methode zijn:

- maakt belangrijkste afwijkingen op de EPN zichtbaar;
- rekent effectafwijkingen op de EPC door;
- heeft preventieve werking door steekproefsgewijze aanpak;
- maakt landelijke trendanalyse mogelijk;
- helpt gemeenten vorm te geven aan wettelijke toezichtplicht.

BouwTransparant is ontwikkeld door het CO₂-Servicepunt, steunpunt van de provincie Noord-Holland.

Zie ook: www.bouwtransparant.nl.