

Tekst: Paul Diersen, Margriet Brus

Beeld: Nieman Raadgevende Ingenieurs, Archief Aannemer

Het Energielabel Nieuwbouw dat per 1 juli 2013 ingaat, heeft grote consequenties voor uitvoerende partijen. De energieprestatie wordt getoetst bij oplevering, aan de hand van een gebouwdossier dat de aannemer moet bijhouden. Wie nu begint te bouwen aan iets dat volgend jaar wordt opgeleverd, moet daar dus al rekening mee houden.



Vanaf 1 juli 2013 hangt aan alle opgeleverde nieuwbouwwoningen of gebouwen het Energielabel Nieuwbouw, waarbij de energieprestatie wordt gecontroleerd.

Gevolgen Energielabel Nieuwbouw voor de aannemer

'Toon aan hoe je hebt gebouwd'

An elk nieuwbouwhuis en utiliteitsgebouw dat vanaf medio volgend jaar wordt opgeleverd, hangt een energielabel.

Tot nu toe werd alleen bij de vergunningaanvraag een berekening van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) opgesteld, maar het grote verschil is

dat deze EPC en het daarmee corresponderende label vanaf juli 2013 bij oplevering gecontroleerd gaat worden door een labelaar (een EPN-adviseur) aan de hand van een gebouwdossier van de aannemer. Hamvraag: klopt de vooraf berekende EPC en het daarmee verband houdende voorlopige energielabel waarmee de woning of het gebouw is verkocht?

EPC linkt met energielabel

De link tussen de EPC en het Energielabel Nieuwbouw is voor woningbouw als volgt vastgesteld (de EPC moet hierbij zijn berekend met de methode NEN 7120):

EPC (woningbouw)	Label
$EPC \leq 0,2$	A ++++
$0,2 \leq EPC \leq 0,4$	A +++
$0,4 \leq EPC \leq 0,6$	A ++
$0,6 \leq EPC \leq 0,8$	A +
$0,8 \leq EPC < \text{nog onbekend}$	A

Deze energielabelklasse-indeling voor nieuwbouwwoningen moet nog officieel worden vastgesteld en gepubliceerd in de bijlage van de Regeling Energieprestatie Gebouwen. De labelklasse-indeling voor utiliteitsgebouwen is bij ter perse gaan van deze Aannemer nog niet bekend.

Achtergrond

Energielabels voor producten komen er vanuit Europese regelgeving steeds meer. Voor koelkasten, auto's, televisies en nu dus ook voor woningen en utiliteitsgebouwen. Bewustwording bij bewoners en gebruikers is er ook steeds meer: producten en apparaten moeten zuiniger met energie omspringen.

Het label wordt niet afgegeven op basis van de vooraf berekende EPC.

Controle bij oplevering is in de bouw namelijk nodig: in 2008 deed de VROM Inspectie onderzoek naar de energieprestatie van nieuwbouwwoningen. Wat bleek? Bij 25 procent klopte de EPC-berekening al niet. En nog eens de helft van de goed berekende woningen voldeed na uitvoering niet aan de EPC. “Dat betekent dus dat 50 tot 60 procent van de nieuwbouwwoningen niet bleek te voldoen aan het Bouwbesluit energiezuinigheid”, zegt Lars van de Kamp, senior projectleider bij Nieman Raadgevende Ingenieurs en in die hoedanigheid betrokken bij de praktijktesten van het opnameprotocol, waarmee nieuwe huizen en gebouwen vanaf volgend jaar worden gecontroleerd. “Het is flauw om te zeggen dat ambtenaren hun werk niet goed doen, maar de gemeenten zitten er niet bovenop.” Vanaf medio 2013 gaat het echter privaatrechtelijk spelen, legt Van de Kamp uit. “Voorbeeld: bij een EPC tussen 0,4 en 0,6 krijg je een A++-label. Zit je net boven de 0,6, dan wordt dat A+. Als je de EPC niet haalt, verkoop je dus iets aan een particulier dat je niet levert. Terwijl die op nieuwbouwwebsites als Niki.nl toch echt een A++ heeft zien staan. En voor woningcorporaties betekent het minder huurinkomsten: de huur is afhankelijk van het energielabel. Levert een aannemer niet goed op, dan kost dat de corporatie jarenlang een bepaald bedrag per maand.”

Voor de nieuwbouwmarkt, die momenteel natuurlijk allesbehalve florissant is, speelt het misschien nog niet zo, zegt Van de Kamp. “Maar als er weer handel in komt, wordt het echt een punt. Kijk maar hoe het bij koelkasten is gegaan.”

Belang

De nieuwbouwmarkt heeft volgens hem een groot belang bij de invoering van het nieuwe label. Nieuwe huizen kunnen zich immers niet onderscheiden van die prachtige jarendertigwoning in de stad op het gebied van sfeer of locatie, maar wél wat betreft energiezuinigheid. De invoering van het getoetste label zorgt ervoor dat de koper krijgt wat hem is beloofd. Een certificaat van het label wordt overhandigd bij de sleuteloverdracht en gaat ook naar de notaris. Daarmee wordt het Energielabel een belangrijker contractstuk.

Gebouwdossier

Wat dit concreet betekent voor een nieuwbouwaannemer? Die moet zijn



Aannemers moeten aannemelijk maken dat ze de vooraf berekende EPC ook echt halen. Hoe? Onder meer door overzichts- en detailfoto's te maken en leverbonnen van producten te verzamelen in een dossier.

prestatie controleerbaar maken. Bij de vergunningaanvraag moet zoals altijd een EPC-berekening worden ingeleverd, berekend door een EPN-adviseur volgens de nieuwe norm NEN 7120. Nieuw is dat een aannemer tijdens de uitvoering een dossier moet gaan opbouwen, waarin hij aangeeft hoeveel isolatie er wordt toegepast, wat voor soort isolatie, hoeveel ankers er worden gebruikt en noem maar op. “Zorg dat je aan het eind van de rit kunt aantonen hoe je hebt gebouwd”, zegt Van de Kamp. “Het is voor een controleur gemakkelijk te zien wat voor cv-ketel je hebt geïnstalleerd, maar dat is bij een ingestorte leiding of weggetimmerde douche-WTW al anders. Hetzelfde geldt voor isolatie. Die zie je niet meer achter een gemetselde muur.” Voor deze controle is een ISSO-protocol in de maak, dat Nieman Raadgevende Ingenieurs heeft getest in opdracht van AgentschapNL. Hoe een aannemer moet bewijzen welke materialen hij waar heeft toegepast? “Je moet denken aan overzichts- en detailfoto's van de bouw, leverbonnen en KOMO-certificaten. Op die manier maak je als aannemer aannemelijk dat je ook echt met de materialen hebt gebouwd die je vooraf hebt opgegeven.” Volgens Van de Kamp is het opstellen van een dossier niet ingewikkeld, maar zullen bouwers er wel aan moeten wennen. Van de controle gaat volgens hem bovendien een stimulans naar bouwers uit om een nieuwe woning of nieuw kantoor nauwkeuriger uit te voeren, wat de kwaliteit van nieuwbouw zal verhogen.

Wijzigingen

Door deze controle is het niet zonder meer mogelijk na de vergunningsfase

Label half jaar uitgesteld

Het Energielabel Nieuwbouw zou aanvankelijk op 1 januari 2013 ingaan, maar vlak voor het ter perse gaan van deze Aannemer werd bekend dat de invoering is uitgesteld naar 1 juli. Een woordvoerder van het ministerie van Binnenlandse Zaken legt uit: “Om het energielabel in te laten gaan, moet eerst de Wet Kenbaarheid Energieprestatie Gebouwen aangenomen worden door de Tweede Kamer. Daar is de wet al wel besproken, maar niet aangenomen. De Tweede Kamer heeft twee amendementen (wetswijzigingen, red.) voorgesteld, die door de minister zijn afgekeurd omdat ze niet voldoen aan de door de EU opgestelde regels.” Het wachten is nu op de Raad van State, daarna gaat het wetsvoorstel opnieuw naar de Tweede Kamer. Al met al gaat dat te veel tijd kosten om nog te kunnen voldoen aan de afgesproken datum van 1 januari 2013, omdat daarvoor nog een gewenningsperiode van drie maanden moet zitten. In die tijd kan de bouwsector zich voorbereiden op het nieuwe label.

een isolatiemateriaal te wijzigen of toch een andere ketel te pakken. Die kunnen namelijk gevolgen hebben voor de EPC, waardoor weer de situatie kan ontstaan dat een aannemer niet levert wat hij belooft. Het is dus zaak daar goed over na te denken. Overigens geldt bij het vervangen van isolatiemateriaal dat alleen materiaal mag worden toegepast met KOMO-keurmerk. Van de Kamp: “Er bestaan genoeg superisolatiematerialen zonder geldige prestatieverklaring. Een gemeenteambtenaar mag het gebruik daarvan goedkeuren. Wil je echter na de vergunningsfase toch een ander isolatiemateriaal toepassen, dan móét dat een materiaal zijn met KOMO-keurmerk, waarvan de prestaties zijn aangetoond. Een energielabelaar mag dat namelijk niet naar eigen inzicht goedkeuren.”

Maar niet alleen wijzigingen in materialen kunnen invloed hebben op de EPC. Van de Kamp wijst ook op kopersopties: een dakkapel, uitbouw of wat extra dakramen kunnen ervoor zorgen dat de uiteindelijke EPC net iets hoger uitvalt dan aanvankelijk berekend. “Als dat het geval is, moet je dat als bouwverder dus goed communiceren naar de koper. Gaat die akkoord met een plusje minder, dan is er niets aan de hand. Je



Het is wel belangrijk te beseffen dat wijzigingen in bijvoorbeeld installaties gevolgen kunnen hebben voor de EPC en dus het Energielabel van de woning. Zowel positief als negatief overigens.

kunt ook voorstellen te compenseren met bijvoorbeeld PV-panelen, zodat je geen labelstapje teruggaat.”

Meer berekeningen

Over het algemeen wordt alleen van de meest ongunstige woningen –

zoals de hoekwoning – de EPC echt berekend voor de bouwvergunning. Voldoet die woning, dan zijn de tussenwoningen ook in orde. Het zou kunnen dat de tussenwoningen zelfs een plusje meer opleveren. Extra EPC-berekeningen kunnen dus een overweging zijn.

Belangrijk om te beseffen is dat het Energielabel Nieuwbouw vanaf 1 juli 2013 geldt voor opgeleverde woningen en gebouwen. Met andere woorden: wie nu aan een project begint dat na die datum wordt opgeleverd, moet alvast bewijsmateriaal verzamelen.

Nieuwe norm

Een ander belangrijk aandachtspunt is dat de EPC sinds 1 juli dit jaar getoetst wordt aan de hand van de nieuwe NEN 7120, waarin alle aspecten net weer anders (realistischer volgens de kenners) zijn meegewogen. De labelaar zal dan de nieuwe woning toetsen op basis van deze nieuwe norm. Wie dus een bouwvergunning heeft op basis van de oude norm, moet overwegen of hij de EPC-berekening opnieuw moet laten maken om geen risico te lopen dat het label net anders – lager – uitvalt. 

lente-akkoord.nl

Cursus voor manager en uitvoerder

In opdracht van het Lente-akkoord organiseert SBR een aantal voorlichtingsbijeenkomsten over de kwaliteitsborging van nieuwbouw, zowel voor bouwmanagers als uitvoerders. De definitieve locaties en eventuele updates zijn te vinden op de website van SBR (sbr.nl)

Basisbijeenkomsten: Succesvol energieprestatie-eisen borgen voor nieuwbouw (voor bouwmanagers)

Rijssen	25 september 2012
Bodegraven	2 oktober 2012
Regio Utrecht/Amsterdam	3 oktober 2012
Regio Eindhoven	11 oktober 2012

Verdiepingsbijeenkomsten: Succesvol energieprestatie-eisen borgen voor nieuwbouw (voor uitvoerders)

Regio Groningen/Friesland/Drenthe	1 november
Regio West-Brabant	7 november
Regio Arnhem/Nijmegen/Achterhoek	8 november
Regio Amsterdam/Noord-Holland	13 november
Regio Twente	15 november
Regio Rotterdam	20 november