

## Implementatietraject Energielabel Nieuwbouw uit startblokken

### “We hebben één kans om energielabel goed in te voeren”

*De bouwwereld heeft zes maanden de tijd om zich voor te bereiden op de invoering van het energielabel nieuwbouw op 1 januari 2013. Daarbij heeft men één kans om dat ook meteen goed te doen. En hoewel de druk groot is, zijn de professionals bereid er gezamenlijk de schouders onder te zetten, gedreven door de kansen die het label biedt om zich positief te onderscheiden in de woningmarkt. Dat bleek tijdens de startbijeenkomst van het implementatietraject Energielabel Nieuwbouw op 26 juni in Nieuwegein, georganiseerd door het Lente-akkoord en Agentschap NL.*

In Nederland zijn de spelregels voor het label nog maar net door de politieke pijn. Dit betekent dat de markt haast moet maken om zich hiervoor klaar te stomen. De startbijeenkomst van het implementatietraject Energielabel Nieuwbouw gaf daartoe een krachtige voorzet. Ruim 60 professionals uit de bouw-, ontwikkelings- en advieswereld kwamen er met veel belangstelling op af. Niet alleen om aan te horen wat er



boven hun hoofd hangt, maar ook om actief mee te praten. De stemming was vooral positief. Het merendeel van de betrokkenen ziet het nieuwe energielabel niet zozeer als een extra last, maar als een kans om de nieuwbouw nieuw leven in te blazen. Nieuwe gebouwen zijn veel energiezuiniger, duurzamer en gezonder dan bestaande gebouwen en dat wordt als overweging voor de gebruiker steeds belangrijker. Zeker als de aanbieders dat voordeel aantoonbaar maken. Met hogere labelklassen heeft de nieuwbouwmarkt straks een belangrijk concurrentievoordeel.

Hans Korbee van Agentschap Nederland leidde de middag in met enkele sterke statements. “Economie is een kwestie van vertrouwen en een gebrek aan vertrouwen schaadt de economie. Het energielabel nieuwbouw krijgt pas waarde als het betrouwbaar is, als de consument het gaat vertrouwen. Niet als we het doen ‘omdat het mot’,” zei hij. Daarmee zette hij meteen de toon voor de rest van de middag. Kijkend naar de problemen die het energielabel voor de bestaande bouw ondergaat, wil de partijen die voor nieuwbouw zorgen alles op alles zetten om het in één keer goed te doen. Door een betrouwbaar label neer te zetten dat echt gaat leven in de markt. “Net als bij het witgoed,” zo gaf Korbee aan. “Eén van de succesfactoren van het energielabel in die sector is het feit dat het vanaf het begin vooral de kwaliteitsmerken waren die de A-labels



droegen. Dat heeft de slechte producten langzamerhand de markt uit gedrukt. Bij het energielabel nieuwbouw hopen we daar ook op: een breed draagvlak en een kwaliteitsschifting in de markt.”

## Wettelijk kader

Claudia Bouwens, programmaleider van het Lente-akkoord en het implementatietraject Energielabel Nieuwbouw, schetste het wettelijke kader rond het energielabel. Alle Europese lidstaten zijn verplicht om op 1 januari 2013 het energielabel nieuwbouw in te voeren. De verplichting komt voort uit de richtlijnen van de Europese EPBD en is in Nederland verankerd in de Wet kenbaarheid energieprestatie gebouwen (KEG). Die wordt weer nader uitgewerkt in het Bouwbesluit, het Besluit Energieprestatie Gebouwen (BEG) en de Richtlijn Energieprestatie Gebouwen (REG). Het komt er op neer dat van alle nieuwe woningen en gebouwen die men na 1 januari 2013 verkoopt of verhuurt, de gebruiker een certificaat krijgt dat aangeeft wat de energieprestatie van het betreffende gebouw is bij gemiddeld gebruik. Ook bij het adverteren met nieuwe woningen en gebouwen moet men het energielabel vermelden.



Bouwens behandelde ook zaken die nog niet zijn geregeld of vastgelegd. “Er zijn nog wel wat onduidelijkheden. Zo is wel de omreken tabel van EPC naar energielabelklassen voor de woningbouw bekend, maar die voor de utiliteitsbouw nog niet. De rol van gemeenten en notarissen in de

uitvoering van het label is nog niet duidelijk, evenals de exacte invulling van de aangekondigde steekproeven. Een ander belangrijk punt is dat nog niet is besloten of er een overgangsregeling komt voor lopende projecten waarvan de bouw al is gestart en na 1 januari wordt opgeleverd. Deze zijn niet in staat om alle energiemaatregelen op de juiste wijze aan te tonen, omdat de vereisten nog niet bekend zijn”.

## De procedure

Wel ligt al vast wat de procedure wordt die ontwikkelaars en bouwers moeten volgen om het energielabel te bemachtigen. Bouwens legde dat helder uit aan haar toehoorders. “Bij



de bouwvergunningsaanvraag dient u zoals gebruikelijk de EPC-berekening in, na 1 juli berekend volgens de nieuwe NEN 7120. Daaraan ontleent u een voorlopig energielabel dat u alvast kunt gebruiken voor marketingdoeleinden. Tijdens de bouw houdt u voor de energiemaatregelen een projectdossier bij waarin alle gebruikte materialen en toegepaste installaties nauwkeurig zijn gedocumenteerd in de vorm van inkoopfacturen, productomschrijvingen en relevante foto's. Daarmee kunt u te allen tijde aantonen dat de uitvoering is verlopen zoals vooraf overeengekomen. Bij oplevering volgt een controletoets van de EPC, uitgevoerd door een gecertificeerd EPN adviseur, volgens de richtlijnen uit ISSO-publicatie 82.1, het protocol voor nieuwbouwwoningen of ISSO-publicatie 75.1 voor utiliteitsbouw. Daaruit volgt de werkelijke energieprestatie en het definitieve energielabel. Deze wordt in de vorm van een certificaat overhandigd aan de koper of huurder bij de sleuteloverdracht." Volgens Bouwens biedt juist het feit dat er bij oplevering een controletoets plaatsvindt, meerwaarde aan het energielabel. "Omdat de werkelijke prestatie aan het eind van de rit wordt vastgesteld, kunnen we de consument harde garanties bieden. We moeten daar wel extra inspanningen voor verrichten, maar het eindresultaat zal die inspanningen zeker waard zijn."

## Problemen tackelen

De programmaleider van het Lente-akkoord ging uiteraard ook in op het implementatietraject. Een aantal nieuwbouwprojecten gaat de komende zes maanden de nieuwe werkwijzen en methodieken rondom het label testen. Ze krijgen daarbij begeleiding van een adviseur en de projectorganisatie. De kennis en ervaringen die uit dat traject naar voren komen, worden uitgebreid teruggekoppeld naar de markt zodat iedereen kan leren van de 'do's en



dont's. Inmiddels hebben vijf projectontwikkelaars en vijf woningcorporaties zich aangemeld voor deelname aan het traject. Begin juli wordt de definitieve selectie bekend gemaakt. "Samen grijpen we de komende zes maanden aan om de eventuele problemen te tackelen en te zorgen dat we de zaken op orde hebben. We gaan draagvlak creëren en kennis verzamelen die beschikbaar komt voor alle betrokkenen. Pas als de professionals zelf zeker zijn van hun zaak en een consistent verhaal kunnen vertellen richting de klant, gaan we de consument erover informeren." Wel is er al een consumentenfolder die ingaat op de voordelen van nieuwbouw en daarbij ook het energielabel noemt. Op de website [niki.nl](http://niki.nl) is het nieuwbouwaanbod in veel gevallen al gekoppeld aan een voorlopig energielabel, met uitleg over de betekenis daarvan.



## Complex protocol



Na Claudia Bouwens sprak Kees Arkesteijn van ISSO over de technische ins en outs van de EPC-berekeningen en de opnameprotocollen. Zijn presentatie liep al snel uit op een levendige discussie waarin de professionals al hun vragen, opmerkingen en bedenkingen kwijt konden. Arkesteijn: "Vanaf 2013 zal voor de nieuwbouw een veel complexer protocol gelden dan bij de bestaande bouw

voor het bepalen van de EPC en voor de opname bij oplevering. Er zijn immers veel meer gegevens bekend van een nieuwbouwproject dus we kunnen en moeten veel dieper in detail treden." Dit betekent wel dat de methodes voor nieuwbouw en bestaande bouw verder uit elkaar groeien en niet altijd goed vergelijkbaar zijn. Daarbij mag een ambitieuze ontwikkelaar die een bestaande woning duurzaam renoveert, gebruik maken van de nieuwbouwmethode om mee te dingen naar een label boven de maximale A in de bestaande bouwmethode.

Het opnameprotocol voor de nieuwbouw gaat uit van de aanvankelijke EPC-berekening, beschikbare tekeningen en bestekken en het bewijsmateriaal dat is verzameld tijdens het bouwproces. Daarnaast zal de controleur ter plekke controlemaatregelen uitvoeren. Arkesteijn: "Het bewijsmateriaal moet u zo gedetailleerd mogelijk documenteren. Het gaat dus niet alleen om merken, maar ook om de dikte van het isolatiemateriaal in de spouw, de mate van isolatie van de vloerleidingen, de capaciteit van het ventilatiesysteem, de kwaliteit van het glas, enzovoorts."

### Controle op veelvoorkomende fouten

Bij de controle ter plekke zal de opnemer vooral kijken naar veel voorkomende fouten, gaf Arkesteijn aan. "Denk daarbij aan een steekproef van de oppervlakte en het type glaspartijen, het toegepaste ventilatiesysteem en de





leidinglengtes. Die moeten uiteraard overeenkomen met wat in de vergunningsaanvraag staat en met de waardes die daarvoor zijn opgenomen in de EPC-berekening." De controleur zal niet alleen de aanwezigheid van onderdelen en systemen checken, ook kijkt hij of zij naar de werking en de kwaliteit ervan. Dat is iets waarin het Lente-akkoord verder gaat dan Europa voorschrijft. "We willen hier vooral ook de kwaliteit borgen. Dus kijken we ook naar de aanbrengekwaliteit van het isolatiemateriaal of naar de inregelstaat van het ventilatiesysteem. Ook zal er steekproefsgewijs een luchtdichtheidsproef worden gehouden."

Binnen een nog nader te bepalen afwijkmarge van de EPC mag men het voorlopige energielabel omzetten in een definitief label en bijbehorend certificaat. Wijkt de EPC meer af dan toegestaan, dan zullen aanpassingsmaatregelen nodig zijn waarna er een nieuwe berekening volgt. Afhankelijk van de uitkomst, zal het definitieve energielabel wel of niet overeenkomen met het voorlopige. Voor de adviseurs die het energielabel willen afgeven, is certificering volgens BRL 9500 deel 6 verplicht.

## Doen wat je zegt en zeggen wat je doet

De afgelopen periode heeft Nieman Raadgevende Ingenieurs een pilot gehouden met opnamecontroles bij opgeleverde nieuwbouwprojecten. Lars van de Kamp van Nieman schetste de resultaten van deze proef. "De eerste ervaringen waren niet bijzonder positief. Van de 14 woningen in 5 projecten bleken slechts 7 woningen het aanvankelijke label te kunnen behouden, 6 moesten een stapje terug en één woongebouw ging een stapje vooruit. Doen wat je zegt en zeggen wat je doet; daar komt het op neer bij het energielabel nieuwbouw. Alle partijen zullen zich eraan moeten verbinden om precies te doen wat er in de EPC-berekening en het bestek staat."



Nieman benoemde vervolgens enkele aandachtspunten waar de professionals lering uit kunnen trekken. "Men schat niet altijd goed in welke factoren voor mogelijke afwijkingen in de EPC kunnen zorgen tijdens het proces". Het is belangrijk om afwijkingen in te calculeren, en voor enige overmaat te zorgen. Ook wees hij op vaak voorkomende misverstanden, zoals de typering van een glaspartij in een pui als raam of als deur. Van de Kamp: "Soms is dat lastig te bepalen, maar het is wel van het grootste belang dat het goed gebeurt, want de EPC-berekening valt anders uit als het een deur is dan wanneer het een raam is. Ook komt het nogal eens voor dat men ander isolatiemateriaal gebruikt dan was voorgeschreven of een ventilatiesysteem plaatst van een ander merk dan was afgesproken. Als daar geen verklaring van gelijkwaardigheid bij is geleverd, kan de EPC met tiende punten verslechteren."



## Tools en tips

Het laatste onderdeel van de bijeenkomst bestond uit een praktische handreiking voor ontwikkelaars om aan de slag te kunnen gaan met het energielabel. Claudia Bouwens benadrukte dat men de EPC niet op het scherpst van de snede moet gaan berekenen. Ook gaf ze de mensen mee dat een constante controle nodig is om te zien of de afspraken in de bestekken worden nagekomen en dat men ook de uitvoeringskwaliteit in het bouwproces goed in de gaten moet houden. Hiervoor geeft de Kop-Staartaanpak een aantal handreikingen.



Verder wees ze erop dat in de communicatie naar de klant niet alleen de lagere energierekening een rol mag spelen, want dit is niet altijd één op één af te leiden van de labelklasse. Men zou de consument juist ook kunnen aanspreken op gevoeligheden als milieubewustzijn, gezonde ventilatie en aantoonbare kwaliteit. Bouwens verwees de professionals tevens naar de toolbox met promotiemateriaal en –teksten op de website <http://www.stichtinglnp.nl/>

## Betrouwbaarheid cruciaal

Tot slot hield de programmaleider van het Lente-akkoord nog een pleidooi voor een betrouwbaar label. “We moeten voorkomen dat voorlopige energielabels bij oplevering naar beneden bijgesteld gaan worden en dat de consument wantrouwend wordt. Voorlopig is zeker niet vrijblijvend. Ze verwoordde ook de zorgen die er in de markt bestaan wat betreft de onzekerheden die nog bestaan. “Wat kan er nog worden hersteld als de EPC meer afwijkt dan toelaatbaar is, hoeveel gaat dat kosten en gaat de consument juridische claims in de strijd gooien als het energielabel naar beneden moet worden bijgesteld? Zijn er wel op tijd voldoende EPN-adviseurs\* voorhanden om alle opnames uit te voeren die we verplicht zijn te doen? Het zijn vragen waar we in de loop van dit jaar pas antwoord op zullen krijgen,” gaf Bouwens toe. Wel raadde ze aan om contracten alvast aan te passen op basis van risico's en verantwoordelijkheden op het gebied van het energielabel.

“We hebben één kans om het goed te doen. Doen we dat niet, dan kan dat tot imagoschade leiden. Niet alleen voor de branche, ook voor heel Nederland. Ons land is al het sufferdje van Europa als het gaat om de implementatie van duurzame energie. We hebben een trackrecord om van te huilen en daarmee hebben we een hoop goodwill verspeeld. Het is nu echt 5 voor 12. Het gaat niet om die boete die we zouden krijgen als we het energielabel nieuwbouw niet op tijd kunnen implementeren, maar om ons imago in Europa,” verduidelijkte Hans Korbee nog eens aan het eind van de dag. Samen met het



publiek concludeerde hij dat het concept energielabel nog eens een extra impuls zou kunnen krijgen wanneer banken hogere hypotheeklen geven op woningbouwprojecten met een gunstig energielabel. Ook zouden taxateurs het energielabel kunnen meenemen bij de waardebepaling van woningen.

## Spijker op zijn kop

'Zorgen, borgen en communiceren'. Zo vatte toehoorder Bas van de Griendt (Bouwfonds Ontwikkeling) het concept energielabel aan het eind van de middag samen. Zorgen voor de best mogelijke bouwkundige en installatietechnische ingrediënten voor een energiezuinig gebouw. Het borgen van de kwaliteit van het gebouw en de installaties en het correct communiceren over de handelingen binnen het bouwproces. En daarmee sloeg hij de spijker op zijn kop.

*\* EPN-adviseurs: officiële benaming, EPN is hier een afkorting voor Energie Prestatie Nieuwbouw, niet te verwarren met de EPN norm NEN 5128 die tot 1 juli 2012 in werking was.*

## Quotes

Erik Schot, Woningborg: "Woningborg verstrekt waarborgcertificaten aan woonconsumenten zodat ze zeker weten dat ze krijgen wat hen beloofd is. Daar past het energielabel heel goed in. We gaan dit dan ook snel oppakken en er mensen voor opleiden om de oplevercontroles te doen zodat de consument aan één loket terecht kan voor alle gewenste zekerheden. Belangrijke vragen zijn nog in hoeverre de nieuwbouw tot die felbegeerde A++++ gaat komen – in de praktijk komen we denk ik niet vaak verder dan A++ - en welke claims we kunnen verwachten van kopers als de beloofde prestaties niet gehaald worden."

Hans Keizer, Smit's Bouwbedrijf: "Er komt een hoop op ons af en we zullen er organisatorisch heel wat voor op poten moeten zetten om dat op tijd te redden. We zullen cursussen voor het personeel moeten organiseren om hen de nieuwe werkprocessen bij te brengen, want op papier kun je het allemaal nog zo goed voor elkaar hebben, het is toch de bouwplaats waar het in de praktijk nog vaak mis gaat. Daarnaast kan het dus zijn dat we voor zo'n 800 woningen die we begin 2013 gaan opleveren, nieuwe EPC berekeningen moeten gaan maken. Dat kan best eens 20.000 euro gaan kosten. Dat moeten we dan weer doorberekenen naar de consument, die juist nu niet op hogere prijzen zit te wachten. Het is op zich goed dat het energielabel er komt, want uiteindelijk hebben we allemaal een beetje dwang nodig. Als je van tevoren weet dat je gecontroleerd gaat worden, zul je toch beter je best gaan doen."

Piet Meijer (opleider): "Ik merk tijdens deze bijeenkomst dat het klimaat in de bouwwereld wat betreft het energielabel positief is. De meeste bouwers zijn van mening dat de kwaliteitsslag die daarmee gemoeid gaat, heel welkom is. Natuurlijk zien ze wel op tegen de investeringen in kennis en tijd en tegen de risico's die het label met zich mee brengt."