

# ENERGIE EN BINNENKLIMAAT INTEGREREN

► Bij het realiseren van nieuwbouw moet niet alleen worden gekeken naar investeringskosten, maar ook en vooral naar de exploitatielasten (energie, onderhoud en service). Daarnaast moet zowel bij nieuwbouw als bij renovatie gekeken worden naar veiligheid, gezondheid en comfort voor de gebruiker. Louis te Pas, directeur van Vastgoedteam uit Veenendaal pleit ervoor al deze aspecten meetbaar te maken en ze integraal aan te pakken. Vervolgens moet de gebruiker bewust worden gemaakt door te communiceren en te monitoren.

Voordat Te Pas in 2001 startte met Vastgoedteam, deed hij bij onder meer ingenieurs- en adviesbureau Heidemij en bij woningcorporatie Mitros een schat aan praktijkervaring op. Daarbij was de focus altijd op energie en onderhoud en ontdekte hij hoe belangrijk het is om deze aspecten te koppelen aan de gezondheid, veiligheid en comfort voor de eindgebruiker.

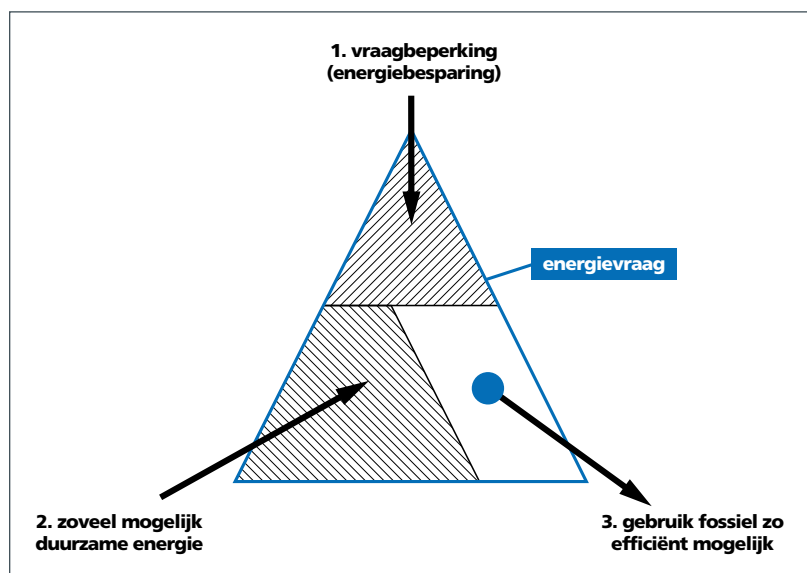
## Communiceren en monitoren

Te Pas maakt in de praktijk vaak mee dat huizen die volgens het bestek een EPC van gelijk of kleiner dan (0,8) zouden moeten hebben, deze score bij oplevering niet halen. Hij ziet daarvoor twee verklaringen, het bouwproces en de rol van de gebruiker. Over het eerste: "Je ziet dat in het bouwproces nu vaak bespaard wordt op de uitvoering. Dat kan ongestraft, want er zijn geen controles en sancties."

Hetzelfde geldt in feite ook voor de eindgebruiker. Te Pas: "Zelfs als de woning

wel aan de geldende EPC-eisen voldoet, heb je te maken met het gedrag van de eindgebruiker. Daarom is communicatie en monitoring zo belangrijk. De eindgebruiker moet een spiegel worden voorgehouden over zijn gebruik. Alleen dan ontstaat bewustwording en een gedragsverandering bij de gebruiker." Te Pas is daarom een groot voorstander van intelligente energiemeters. "Ze fungeren in feite als een soort tom-tom op het gebied van energiebesparing."

Daarbij moeten de intelligente energiemeters niet alleen het verbruik tonen, maar ook de consequenties van ventilatie op binnenklimaat: de temperatuur, de relatieve luchtvochtigheid, de CO2 en de fijnstof. Te Pas: "Die parameters zijn namelijk van groot belang voor de veiligheid, de gezondheid en het comfort van de eindgebruiker. Vervolgens kun je zelf maatregelen nemen, maar je kunt ook interactieve domotica gebruiken, die zelf de ventilatie aanpast om de waarden op het juiste niveau te krijgen."



## Slaapkamer

Bij de monitoring speelt de slaapkamer een centrale rol, omdat het de ruimte is waar de mens geestelijk en lichamelijk herstelt van zijn inspanningen. Te Pas: "We brengen circa een derde van ons leven in de slaapkamer door, dus als je

## De eindgebruiker centraal

die kamer goed monitort op het gebied van temperatuur, relatieve luchtvochtigheid, CO2 en fijnstof, ben je er."

Een ander aandachtspunt voor Te Pas op het gebied van veiligheid, gezondheid en comfort is straling. "Straling zit in veel zaken, maar wordt nog niet of onvoldoende gemeten. Terwijl het een aantoonbaar nadelig effect heeft op ons welbevinden. Daarom moeten we ook straling gaan meten."

## Integrale aanpak

Vastgoedteam kijkt bij objecten naar de integrale aanpak van de bouwkundige kwaliteit, van de energiebesparende maatregelen en van het binnenklimaat. Te Pas: "Zonder die integrale aanpak kun je in onze filosofie geen goede woning neerzetten." Momenteel vormen woningbouwcorporaties driekwart van de opdrachtgevers van Vastgoedteam. Daarnaast zijn vijf procent institutionele beleggers en tien tot vijftien procent gemeenten. Te Pas: "We willen ons ook steeds meer gaan richten op de woningen in de particuliere sector, midden- en hoogsegment. We ontwikkelen momenteel concepten, die garanderen dat een woning van G naar A gaat en daarbij ook nog eens flink in waarde stijgt. Daarbij zoeken wij samenwerking met leveranciers, die de installaties kunnen leveren om dat te bewerkstelligen." Om een goed advies uit te brengen, verzamelt

Vastgoedteam eerst data. Vervolgens vindt er data-analyse plaats. Te Pas: "Uiteindelijk presenteren we drie scenario's met een verschillend prijskaartje. Maar alle drie met dezelfde waarden op het gebied van een gezond, veilig en comfortabel binnenklimaat. De keuze is

daarna aan de klant." Heeft de klant (woningcorporatie, institutionele belegger, gemeente of eindgebruiker) eenmaal de keuze gemaakt, dan coördineert Vastgoedteam de rest. Te Pas: "We willen de klant ontzorgen en de regisseursrol in het bouwproces ten aanzien van energie en binnenklimaat op ons nemen. Dat doen we door een aan Vastgoedteam gelieerde BV, Duurzaam Vastgoed. Je kunt in feite zeggen dat Duurzaam Vastgoed in de praktijk implementeert wat Vastgoedteam bedacht heeft."

## Energie Prestatie Gebouwen

Inmiddels heeft Vastgoedteam sinds medio 2006 ruim 150.000 energielabels afgegeven, van Velzen tot Maastricht en zowel voor nieuwbouw als voor renovatie. Te Pas: "Straks komt er een Energie Prestatie Gebouwen. Die EPG combineert de normen voor renovatie met die voor nieuwbouw en zorgt ervoor dat er een gezamenlijk Energie Prestatie Advies komt." Te Pas realiseert zich dat er voor Vastgoedteam nog veel werk aan de winkel is, zowel bij de bewustwording als bij de implementatie. "Daarbij is onze kracht dat we op basis van onze ervaring goede concepten kunnen bedenken en ontwikkelen, dat we vervolgens een goede afstemming verzorgen rond de implementatie en dat we uiteindelijk met behulp van de 'tom-toms' de kwaliteit kunnen bewaken." ◀



Vastgoedteam BV  
Vendelier 19 • Postbus 367  
3900 AJ Veenendaal  
T. (0318) 69 34 46 • F. (0318) 69 34 47  
info@vastgoedteam.nl • www.vastgoedteam.nl