

Woonkwaliteit wordt

Woonkwaliteit wordt voor een groot deel bepaald door de aanwezige voorzieningen. De beoordeling hiervan wordt steeds complexer doordat het aantal voorzieningen toeneemt. Woonkwaliteit is echter wel hét item waarmee een woning kan worden geprofileerd. Een kwaliteitsweergave van de woning biedt legio mogelijkheden om naar buiten te treden. Momenteel wordt de woonkwaliteit slechts in enkele aspecten uitgedrukt.

*Uitbreiding
beoordelingsmogelijkheden
met behulp van EPA*



IR. JELLE PERSOON & IR. HAICO VAN NUNEN

Het wordt steeds belangrijker de specifieke kwaliteit van een woning in het gebruik te kunnen vaststellen. De consument wil weten wat hij krijgt of heeft. In de huursector waar de ontwikkeling in gang is gezet om de huur meer in overeenstemming te brengen met de kwaliteit, is het een noodzaak. Woninggrootte en uiterlijk zijn goed te bepalen grootheden, al kan de waardering ervan door de consument sterk uiteenlopen.

Het vaststellen en herkennen van de eigenschappen op het terrein van energetische kwaliteit, kwaliteit van het binnenmilieu en specifieke onderdelen die van invloed zijn op het sturen van het comfort (tapwatervoorziening) zijn soms moeilijker. Om minimaal deze eigenschappen beter in beeld te brengen en voor de consument beter leesbaar te maken zijn drie onderzoeken op verschillende schaalniveaus en vanuit verschillende invalshoeken verricht. De woningwaardering vergt nu eenmaal voortdurende aanpassing door de veranderende eisen.

Om de objectivering van kwaliteit handen en voeten te geven is bij het

onderzoek gebruik gemaakt van het Energie Prestatie Advies (EPA). Energetische kwaliteit komt bijvoorbeeld tot uitdrukking door isolatie en penetratiegraden. Hierbij blijven aspecten zoals comfort en gezondheid op de achtergrond, terwijl deze sterk bepalend zijn voor het binnenmilieu. Met behulp van beoordelingsmethoden zoals het EPA kan het energiegebruik worden aangegeven.

In dit artikel wordt aan de hand van drie projecten getoond hoe met EPA een betere beoordeling van de woonkwaliteit kan worden verkregen. Het totaal van de drie aspecten (energie, gezondheid en comfort) vormt de basis van de waardering van de woning. Door toepassing ervan komt de woningwaardering in een ander, breder licht te staan.

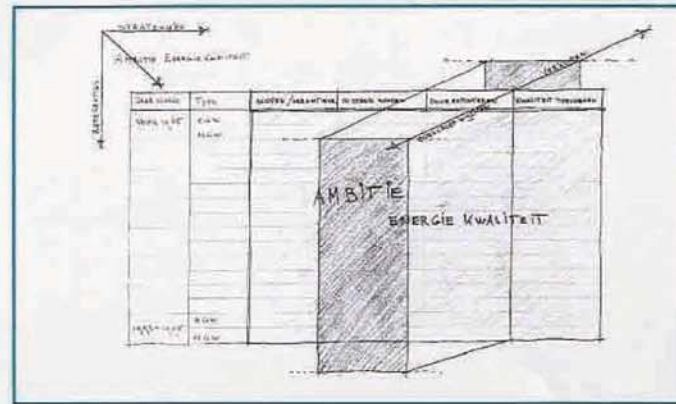
KWALITEIT ► De beleving van de kwaliteit in de woning is aan het veranderen. Voorheen was een woning met een verwarming en warmtapwater een woning met een goede kwaliteit. Vandaag de dag wordt niet alleen maar gekeken naar energie, maar juist aspecten zoals gezondheid en comfort zijn doorslaggevend geworden.

De vraag naar energiezuinige woningen blijft een rol spelen, alleen kost het steeds meer moeite om een nog hogere energiezuinigheid te verkrijgen. Door het treffen van maatregelen om energie te besparen wordt het binnenmilieu beïnvloed. De kwaliteit van gezondheids- en milieuaspecten ondervindt steeds meer nadelige gevolgen doordat

Drie onderzoeken

Bouwhulp Beheeradvies heeft onderzoek verricht naar de toepasbaarheid van EPA bij woningcorporaties. Hiervoor zijn in samenwerking met Novem bij drie woningcorporaties onderzoeken uitgevoerd. In Kerkrade en omgeving is voor de Hestia Groep een managementtool ontwikkeld, bij Woongroep Holland (woningcorporatie in Uithoorn en Amstelveen) is gewerkt aan een energielabel en in Breda is in samenwerking met Cauberg Huygen bij 'De volkshuisvesting' een bouwfysisch beoordelingsmodel ontwikkeld. Deze onderzoeken worden in dit artikel nader toegelicht.

managementtool



Woning uit midden jaren zeventig voor (foto rechts) en na groot onderhoud. Het ambitieniveau van ieder complex kan tot uitdrukking worden gebracht in de huidige energieke kwaliteit door middel van EPA. Voor beoordeling op woningniveau is E/BPA geïntroduceerd.

bijvoorbeeld zelfs de kleinste kieren en naden worden gedicht of omdat bij energetische aanpassingen geen rekening wordt gehouden met het binnenmilieu. Hierdoor kunnen situaties ontstaan die niet gewenst zijn.

DOELGROEP ► De kwaliteit die wordt gewenst kan variëren per doelgroep. Dit leidt tot een sterk gevarieerde vraag voor de woningmarkt. Wat voor senioren een ideale situatie is, kan voor jongeren niet gewenst zijn. Woningcorporaties springen hierop in door woningen voor verschillende doelgroepen te creëren. Hiervoor moet men wel een beeld hebben van de huidige kwaliteit in relatie tot de gewenste kwaliteit.

ENERGIE EN KWALITEIT ► Sinds enige tijd is er het EPA, waarmee bij woningen kan worden bekeken welke energetische verbeteringen mogelijk zijn. Hiermee wordt op woningniveau bekeken welke voorzieningen er aanwezig zijn en welk effect verbetering tot gevolg heeft. Men kan niet volstaan met het puur en alleen kijken naar energetische aspecten.

Comfort en gezondheid zijn des te meer van belang. Om dit bij de beoordeling van de kwaliteit van een woning mee te nemen zijn er drie instrumenten ontwikkeld waarmee een beter beeld van woningen wordt gecreëerd. Deze drie instrumenten hebben ieder hun eigen toepassingsniveau.

MANAGEMENTTOOL ► De eerste van de drie instrumenten betreft een wijze om voor het totale woningbestand van een corporatie een beeld te genereren van de energetische kwaliteit. Hierbij wordt aangegeven welke (energetische) positie een bepaald complex inneemt. Aan de hand van referentiewoningen worden energiegebruiken bepaald voor ruimteverwarming, warmtapwater en benodigde hulpenergie (onder andere voor ventilatie). De EPA-rekenmethode wordt hiervoor gebruikt. Met slechts enkele gegevens van het complex (over met name isolatie en installatie) wordt een energetische kwaliteit aangegeven. Het resultaat wordt vergeleken met het oorspronkelijke energiegebruik (zoals de woning is opgeleverd) en met een optimale variant (maximaal haalbare). De positie van het complex wordt hierdoor verduidelijkt. Door na te gaan wat de toekomstplannen van complexen zijn en die te koppelen met de bevindingen uit deze managementtool kan men een beslissing nemen over mogelijke verbeteringen van woningen of juist het uitblijven ervan.

ENERGIELABEL ► Het tweede instrument Energielabel gaat verder dan alleen energie. De energetische kwaliteit van een woning is van belang, maar van even groot belang is de kwaliteit van het binnenmilieu. Een goed geïsoleerde woning met slechts een keukengeiser scoort kwalitatief toch laag. Dit instrument heeft het uiterlijk van een label meegekregen dat vergelijkbaar is met de labels op koelkasten en wasmachines. Net als bij die labels is energie de hoofdinstek en zijn andere kwaliteiten (in dit geval de kwaliteit van het binnenmilieu) meegenomen. De energetische kwaliteit van een complex wordt bepaald door het volgen van het EPA uit te voeren. Het energiegebruik dat hieruit naar voren komt wordt gesplitst naar ruimteverwarming en warmtapwater. Dit wordt afzonderlijk in het label aangegeven zodat duidelijk wordt waar eventuele verbeteringen zijn door te voeren. De beoordeling van het binnenmilieu vindt tegelijkertijd plaats met de uitvoering van het EPA door het invullen van een checklist. Bij de beoordeling wordt onderscheid gemaakt tussen de

Globale opnamelijst eengezinswoningen

Tot 1965

Overzichtsgegevens

Overzichtsgegevens kwaliteits

Score

De kwaliteit van het binnenmilieu is matig tot slecht.

Mogelijke verbeteringen

Algemeen advies

1966-1977

Overzichtsgegevens kwaliteits

Score

De kwaliteit van het binnenmilieu is matig.

Mogelijke verbeteringen

Algemeen advies

1978-1986

Overzichtsgegevens kwaliteits

Score

De kwaliteit van het binnenmilieu is matig tot goed.

Mogelijke verbeteringen

Algemeen advies

Het opnamevel voor de bouw fysische kwaliteit.

gezondheid en het comfort van het binnenmilieu. Aan de hand van een opnamelijst worden aanwezige (combinaties van) voorzieningen beoordeeld op hun prestaties die betrekking hebben op de kwaliteit van het binnenmilieu.

De totale beoordeling geschiedt door middel van scorebalken voor de verschillende onderdelen. Hierbij is rood niet acceptabel, dat verloopt via geel (gemiddeld) naar groen (goed).

E/BPA ► De voorgaande twee instrumenten zijn bedoeld om op grotere schaal te opereren. Er wordt voor de totale voorraad of voor een aantal complexen een beoordeling uitgevoerd. Het instrument E/BPA daarentegen is bedoeld voor beoordeling op woningniveau. Het is een uitbreiding van de huidige EPA. Tot op heden werd er alleen een beoordeling voor energie

gegeven. Met E/BPA kan ook een beoordeling voor het binnenmilieu worden gegeven. Deze beoordeling is in de vorm van een score. Daarnaast worden er, net als bij het energetische deel adviezen gegeven voor verbeteringen van het binnenmilieu, waarbij bepaalde maatregelen een verhoging van de score opleveren. Het totale pakket maakt het mogelijk om de woonkwaliteit in algemene zin te verbeteren.

PAKKET ► De instrumenten die in dit artikel zijn beschreven maken het mogelijk om EPA bij woningcorporaties beter te kunnen inzetten. Het samenspel tussen de instrumenten kan worden opgevat als een pre-EPA-tool. De gebieden energie en binnenmilieu worden op verschillende niveaus benaderd, waar iedere keer met zo min mogelijk gegevens een zo nauwkeu-

rig mogelijk resultaat wordt behaald. Indien vanaf het niveau van voorraadbeheer al met een instrument wordt gewerkt en dit kan met hetzelfde instrument doorgaan tot en met het uitwerken op woningniveau, wordt duidelijkheid gecreëerd. Vervolgstappen worden dan ook alleen maar getroffen indien de stap die eraan vooraf is gegaan hiertoe voldoende aanleiding heeft gegeven. Het afstemmen op elkaar van de verschillende instrumenten zorgt ervoor dat EPA meer kan worden toegepast. Door gebruik te maken van EPA met de pre-EPA-tool wordt er op een efficiënte manier omgegaan met de beschikbare middelen van de corporatie net als met de woningen. «

DE AUTEURS ZIJN MEDEWERKERS VAN BOUWHULP BEHEERADVIES TE EINDHOVEN, TELEFOON (040)2445758.