

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Mw. drs. K.H. Ollongren
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Datum: 20 april 2018
Kenmerk: 20180420/CB
Betreft: Ingangsdatum verbod aardgas in nieuwbouw

Geachte mevrouw Ollongren, geachte heer Wiebes,

Op 12 april is Wet VET in het Staatsblad gepubliceerd en op uw ministeries wordt geschreven aan de ministeriële regeling die bepaalt wanneer de wet in werking zal treden en welke zwaarwegende uitzonderingen worden toegestaan. Wij stellen het op prijs dat we daarover afgelopen dagen verkennend konden spreken met uw ambtenaren. In deze brief gaan wij nader in op de praktische gevolgen van deze wet voor de sector, de consument en voor de woningbouw in het bijzonder. Vooropgesteld zij dat wij, gezien de maatschappelijke onrust als gevolg van de aardbevingen in Groningen, er groot voorstander van zijn dat alle nieuwbouw zo spoedig mogelijk zonder aardgasaansluiting wordt opgeleverd, voor zover dit verantwoord kan.

10 jaar Lente-akkoord

Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM en NVB-bouw zijn op 22 april 2008 in nauwe samenwerking met het Rijk het ambitieuze Lente-akkoordprogramma gestart, met als aanvankelijke doelstelling 50% energiereductie in de nieuwbouw in 2015. Dankzij de inzet van talloze professionals, die hun praktijkkennis en ervaringen hebben gedeeld met branchegenoten, is deze doelstelling gerealiseerd. In 2015 is het programma verlengd en de doelstelling aangescherpt: vanaf 1 januari 2020 dienen alle nieuwbouwwoningen bijna energieneutraal (BENG) tot energieleverend te worden opgeleverd, waarbij de tevredenheid van de bewoner centraal is gesteld.

Na 10 jaar Lente-akkoord kunnen we concluderen dat de succesvolle energietransitie in de nieuwbouw mede te danken is aan langjarige duidelijkheid over de doelstellingen vanuit het Rijk. Gegeven die doelstellingen heeft de bouwbranche door innovatie en kennisdeling nieuwe oplossingen in de praktijk ontwikkeld en toegepast.

Aardgasvrij

In juli 2016 startte Stedin de discussie over het afschaffen van de aansluitplicht op aardgas door netbeheerbedrijven. In het Regeerakkoord werd opgenomen dat aan het eind van de regeerperiode (2021) 50.000 woningen per jaar aardgasvrij zouden moeten worden opgeleverd. Na de aardbeving bij Zeerijp op 8 januari 2018 kwam de discussie in een stroomversnelling. Op 30 januari werd een motie hierover aangenomen in de Tweede Kamer en op 3 april ging de wet VET als hamerstuk door de Eerste Kamer, met als consequentie dat veel sneller dan 2021 alle nieuwbouw aardgasvrij dient te zijn.

Waar het kabinet in [december 2017 nog een brief naar de Tweede kamer stuurde](#) (1) over BENG met als strekking dat de markt niet binnen één jaar met twee grote wijzigingen moest worden geconfronteerd, lijkt het kabinet nu

Westeinde 28, 2275 AE Voorburg. Postbus 620 2270 AP Voorburg. T 070 386 62 64. www.lente-akkoord.nl

Het Lente-akkoord werkt aan Zeer Energiezuinige Nieuwbouw: van bijna-energieneutraal tot energieleverend, met de bewoner als uitgangspunt.

Het Lente-akkoord is een initiatief van Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM, NVB en de minister van BZK.



voornemens om al per 1 juli 2018 een aardgasverbod voor nieuwbouw in het Bouwbesluit te willen opnemen. We begrijpen dat de maatschappelijk druk hoog is en dat de emoties oplopen, maar de grote haast waaronder deze besluitvorming nu plaatsvindt vinden wij onverstandig. Wanneer daadwerkelijk een algeheel aansluitverbod voor de nieuwbouw per 1 juli van dit jaar wordt ingevoerd, dan getuigt dat niet van behoorlijk bestuur. In het vervolg van deze brief lichten we nader toe wat de negatieve effecten zijn van een overhaaste invoering per 1 juli 2018.

Benodigde plantijd

Het ontwikkelen van een nieuwbouwplan, van initiatief tot aanvraag omgevingsvergunning, vergt gemiddeld 1 tot 2 jaar, en soms langer. De keuze voor aardgas of aardgasvrij wordt in een vroeg stadium gemaakt, vaak al bij de grondbieding. Vanaf deze financiële onderlegger convergeert het ontwerp naar een uitgewerkt plan. Een verbod op aardgas in nieuwbouwwoningen moet idealiter daarom minstens één à twee jaar van tevoren bekend zijn. Zo niet, dan dient bij zo'n ingrijpende wijziging een deel van de planontwikkeling opnieuw te worden uitgevoerd, met als gevolg vertraging en extra kosten voor de ontwikkelaar, bouwer, grondeigenaar en koper.

Vertraging bouwproductie

De vertraging wordt niet alleen veroorzaakt doordat een deel van het ontwerpproces overnieuw moet, maar ook doordat de meerkosten – die vaak zeer aanzienlijk zijn – tot extra vertragingen leiden. Een opdrachtgever (ontwikkelaar, belegger, corporatie) is niet bereid om nieuwbouw met verlies op de markt te brengen. De meerkosten als gevolg van het aardgasvrije ontwerp zullen waar mogelijk worden doorberekend in de v.o.n. prijzen. Kopers zijn echter vaak niet bereid of in staat om die meerprijs te betalen.

In regio's met een minder sterke woningmarkt kunnen projecten zelfs zoveel duurder worden dat ze onhaalbaar blijken te zijn. Herontwikkeling is dan noodzakelijk – met alle vertraging van dien – maar ook dan is een haalbaar product nog niet gegarandeerd. Ook in sterke woningmarkten ontstaan problemen. De grondprijzen van gemeenten en de grondwaarden in private grondexploitaties liggen hier immers navenant hoger. Ook in deze regio's zijn de kosten niet zomaar in de exploitatie te verwerken en zal er vertraging optreden omdat partijen moeten heronderhandelen over grondprijzen en over uitgangspunten voor grondexploitaties.

Wij constateren dat overhaaste invoering van een algeheel aardgasverbod bij een groot aantal woningbouwprojecten tot grote vertragingen en forse kostenstijgingen zullen leiden, waardoor de woningproductie aanzienlijk kan terugvallen. Dat vinden wij in deze tijd met een enorme druk op de woningmarkt en sterk oplopende woningtekorten maatschappelijk onverantwoord. Daarnaast is de economische schade voor de sector zeer groot.

Zorgvuldig energieconcept

Het ontwikkelen van nieuwbouwwoningen anno 2018 is een zorgvuldig proces, met name door de vereiste hoge energieprestatie. Het is geen kwestie van HR-ketel eruit en warmtepomp erin. Een warmtepomp vergt lage temperatuurverwarming, meer installatieruimte, meer ruimte buiten de woning (voor de buitenunit van de luchtwarmtepomp of voor de bodemlus) etc. Voor appartementsgebouwen vergt dit nog complexere en kostbare oplossingen zoals bijvoorbeeld een WKO-systeem met grondboring. Overhaast herontwikkelen van woningbouwplannen van gas naar aardgasvrij heeft als risico dat er fouten worden gemaakt, ook al omdat het om relatief nieuwe technieken gaat waar veel bouwers en installateurs nog maar zeer beperkte ervaringen mee hebben.



Wooncomfort bewoners staat voorop

Naast het risico op bouwfouten brengt omzetten naar aardgasvrij ook de kans op comfortverlies voor de koper of huurder en een grotere kans op klachten met zich mee. Dit wil de nieuwbouwbranche voorkomen. Goed en deugdelijk bouwen is en blijft ons credo. Nieuwbouw heeft de laatste jaren qua energiezuinigheid, wooncomfort, lage energierekening en gezondheid een goede staat van dienst. Dit willen we niet te grabbel gooien. Warmtepompen in combinatie met vloerverwarming vergen balansventilatie om tochtklachten te voorkomen. Ook produceren warmtepompen meer geluid dan een HR-ketel. Dit moet zorgvuldig in het ontwerp ingepast worden.

Capaciteitsgebrek bij installateurs

De bouwproductie van nieuwbouwwoningen zal bovendien extra vertraging oplopen door de grotere vraag naar (levering en montage van) warmtepompen. Er zijn momenteel onvoldoende installateurs die warmtepompen of WKO's kunnen installeren. Gedurende het planproces zijn de (aardgas)installateurs al om een offerte gevraagd en zijn zij ingepland. Deze contracten moeten worden omgezet naar een warmtepompinstallateur (die op dit moment vaak volledig bezet zijn). Het herontwikkelde project komt dan onderop de stapel en achteraan in de planning.

Capaciteitsgebrek elektriciteitsnet

Ook netbeheerders blijken niet altijd klaar te zijn voor aardgasvrije nieuwbouw. Een concreet praktijkvoorbeeld is het appartementenproject Hogeweg in Amersfoort met 850 woningen van woningcorporatie De Alliantie. In dit project wil de corporatie van aardgas naar 'all electric' overgaan. De hoofdinfrastructuur van het elektriciteitsnet heeft echter niet voldoende capaciteit en de netwerkbeheerder kan daar ook niet op korte termijn in voorzien.

Bewoners vragen om aardgasvrij

Onze leden krijgen bij de verkoop en verhuur van nieuwbouwwoningen in toenemende mate vragen van kopers en huurders die een woning zonder aardgas willen. Uiteraard willen bedrijven daar waar dat maar enigszins mogelijk is aan tegemoet komen. Dat gebeurt gelukkig dan ook in veel projecten, zo horen wij van onze leden. Het gevolg is dat ontwikkelaars, bouwers, corporaties, kortom de hele sector, de overgang naar aardgasvrij veel sneller maakt dan een paar maanden geleden nog gedacht.

Niet eenzijdig de rekening bij de markt

Het omzetten van aardgas naar aardgasvrij gaat, afhankelijk van de fase waarin de planvorming zich bevindt, gepaard met zeer aanzienlijk meerkosten. Gezien de grote haast waarmee het aardgasverbod ingevoerd wordt en het feit dat marktpartijen hierop niet konden anticiperen, is het een noodzakelijke voorwaarde dat alle betrokken partijen (waaronder gemeenten) gedurende een bepaalde overgangperiode de extra financiële lasten gezamenlijk dragen. De rekening voor deze overhaaste tournure kan niet eenzijdig bij de markt neergelegd worden.

Uitstel invoering aardgasverbod

Wij realiseren ons dat door de recente ontwikkelingen 1 januari 2020 als invoerdatum voor BENG en aardgasvrij (waar de sector tot voor kort nog van uitging) te ver weg ligt. Maar we hopen voldoende duidelijk te hebben gemaakt dat 1 juli 2018 voor een zorgvuldige transitie naar aardgasvrij over de volle breedte van de nieuwbouw veel te kort dag en onverantwoord is. Wij vragen u daarom om een behoorlijke ingangstermijn in acht te nemen om ernstige verstoring van de woningproductie en onnodige kosten, vertragingen, bouwfouten en klachten achteraf te voorkomen, en om de succesvolle energietransitie in nieuwbouw zonder te grote verstoringen te laten



verlopen. Wij staan in dit verzoek niet alleen. Zo vernemen wij van verschillende andere partijen vertegenwoordigd in het Overlegplatform Bouwregelgeving dat ook zij de overhaaste invoering ernstig ontraden.

Wij bepleiten dat het verbod op aardgas in nieuwbouw niet per 1 juli 2018, maar per 1 januari 2019 wordt ingevoerd. Ook dat is voor de sector al veel eerder dan verwacht. De maatschappelijke druk zal er echter voor zorgen dat marktpartijen in de komende periode beslist niet achterover gaan leunen. Zij zullen alles op alles zetten om waar mogelijk conform de wens van de koper of huurder naar aardgasvrije nieuwbouw over te gaan. Zelfs voor woningen waarvoor al een vergunning verleend is. Ook na 2019 zullen zich ongetwijfeld nog knelpunten voordoen, maar we vertrouwen er op dat de uitzonderingscriteria in de ministeriële regeling zodanig geformuleerd worden dat in voorkomende gevallen daar in goed overleg met de gemeente succesvol een beroep op gedaan kan worden.

Graag gaan wij met u in gesprek over de invulling van een mogelijke ingangs-/overgangstermijn, zodanig dat woningbouwprojecten waarbij de voortgang of de financiële haalbaarheid door het aardgasvrij maken in het geding zouden komen, alsnog in de oorspronkelijke opzet doorgang kunnen vinden.

Met vriendelijke groet,
namens Bouwend Nederland, Aedes en NEPROM

Bart van Breukelen, voorzitter NEPROM

(1)

<https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-binnenlandse-zaken-en-koninkrijksrelaties/documenten/kamerstukken/2017/12/07/kamerbrief-over-energiezuinige-nieuwbouw-per-2020-beng>