

Inbreng NEPROM Rondetafelgesprek Warmtewet Commissie EZK van de Tweede Kamer op 7 december 2017

De NEPROM is de vereniging van projectontwikkelaars en vertegenwoordigt zo'n 60 ondernemingen die professioneel opdrachtgever zijn in de woningbouw en/of het commercieel vastgoed. Het zijn zelfstandige projectontwikkelbedrijven en ontwikkelbedrijven gelieerd aan bouwbedrijven, institutionele vastgoedbeleggers, woningcorporaties, financiële instellingen en anderen. De leden van de NEPROM zijn opdrachtgever voor meer dan 50% van alle nieuwe marktwoningen (koop en huur; ca 25.000 woningen jaarlijks) die in Nederland gerealiseerd worden.

Wij spitsen onze reactie toe op twee, voor de nieuwbouw belangrijke elementen: het afschaffen van de aansluitplicht op het aardgasnet voor nieuwbouw en de aansluitplicht op het warmtenet voor nieuwbouw en de hoge bijkomende kosten die daarbij in rekening worden gebracht.

Voor wat betreft het aardgasloos maken van de nieuwbouw

De NEPROM:

- onderschrijft de keuze om van het aardgas af te gaan en daarbij met de nieuwbouw te beginnen (door middel van het schrappen van de gasaansluitplicht voor nieuwbouw);
- onderschrijft de ambitie van het Regeerakkoord om aan het einde van deze kabinetsperiode jaarlijks ongeveer 50.000 nieuwbouwwoningen zonder aardgasaansluiting op te leveren en zet zich daar met kracht voor in;
- is er voorstander van op een redelijke termijn (nader te onderzoeken maar beslist niet eerder dan 2021) over te gaan naar een algeheel verbod op een aardgasaansluiting voor nieuwbouw;
- is tegenstander van het overhaast invoeren van een aardgasgasaansluitverbod voor de nieuwbouw, conform het initiatief-wetsvoorstel van mevrouw Van Tongeren, omdat dat de sector onvoldoende tijd biedt om zich daar op voor te bereiden en tot ongelukken zal leiden, waar de bewoners van de nieuwe woningen de dupe van worden;
- merkt op dat de realisatie van aardgasloze nieuwbouwwoningen (met een daarbij behorende energieprestatie die voldoet aan de nieuwe BENG-norm) op dit moment zo'n 15.000 euro aan meerkosten met zich meebrengt, die in lang niet alle gevallen in de verkoopprijs of in de huur kan worden verdisconteerd. Meerkosten die de koper of huurder op dit moment vaak nog niet bereid is om vrijwillig te betalen, ook al zou hij/zij op termijn die investering weer terug kunnen verdienen door lagere energiekosten (overigens voor een belangrijk deel teniet gedaan door het voornemen om de salderingsregeling versneld af te schaffen);
- benadrukt dat slechts een zeer beperkt aantal ontwikkelaars, beleggers, bouwbedrijven en installateurs ervaring heeft met de realisatie van aardgasloze, all electric woningen en dat voor het merendeel van die partijen dit een geheel nieuwe techniek is waarvoor men nog de nodige kennis en ervaring moet opdoen en men ook nog het nodige leergeld zal moeten betalen;
- pleit bij het Rijk er voor om gezamenlijk met projectontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties, bouwers, installateurs en toeleveranciers goed te onderzoeken hoe de transitie naar aardgasloze nieuwbouw het beste vorm kan worden gegeven en welke activiteiten daarvoor noodzakelijk zijn teneinde te voorkomen dat zich op grote schaal aanloopproblemen voor gaan doen;
- verzoekt het Rijk de overgang naar gasloze nieuwbouw zorgvuldig te monitoren en periodiek te evalueren en zo nodig bij te sturen;
- verzoekt het Rijk om samen met de sector flankerende maatregelen te treffen gericht op kennisoverdracht en communicatie richting bouw, installatiesector, toeleverende industrie, adviseurs en consumenten teneinde aanloopproblemen te beperken, en hiervoor middelen beschikbaar te stellen; een en ander in het verlengde van het ZEN-programma dat wordt uitgevoerd door Bouwend Nederland, Aedes, NVB en NEPROM met steun van BZK;
- verzoekt het Rijk te bevorderen dat de nieuwbouw als broedkamer voor de bestaande voorraad wordt gebruikt, waar het gaat om aardgasloos bouwen, en hiervoor middelen beschikbaar te

stellen bedoeld voor gerichte innovaties op grootschalige voorloopprojecten (in overleg tussen gemeenten en opdrachtgevers aan te wijzen), waarbij de marktvraag vanuit opdrachtgevers naar specifieke nieuwe, technische oplossingen wordt gebundeld;

Voor wat betreft de Warmtewet

De NEPROM:

- benadrukt dat het aansluiten van nieuwbouwwoningen op een (hoge temperatuur) warmtenet over het algemeen géén goede oplossing is. Verplichte aansluiting van nieuwbouw op warmtenetten doorkruist het beleid en de inzet van marktpartijen om de nieuwbouw versneld naar energieneutraal te brengen. Nieuwbouwwoningen hebben vanaf 2020, wanneer zij aan de BENG-eisen moeten voldoen, zo'n laag energiegebruik voor ruimteverwarming en warm tapwater, dat de woning nagenoeg geheel in de eigen energiebehoefte kan voorzien. In de meeste gevallen door gebruik te maken van een warmtepomp in combinatie met pv-panelen. Aansluiting op het elektriciteitsnet is dan voldoende. Uitzondering is wellicht een aansluiting van gestapelde nieuwbouw op een duurzaam, lage temperatuurwarmtenet (wat nu nog niet of nauwelijks beschikbaar is), die afhankelijk van de hoogte van het gebouw wel energie- en kostenefficiënt kan zijn.
- verzoekt daarom de Tweede Kamer tot het aanpassen van de warmtewet (en andere toepasselijke wetgeving), zodanig dat landelijk de mogelijkheid tot een aansluitplicht voor nieuwbouw op warmtenetten komt te vervallen. En in aanvulling daarop gemeenten verbiedt in private (gronduitgifte)contracten voor de nieuwbouw aansluiting op een warmtenet verplicht te stellen.
- verzoekt de Tweede Kamer de wet zodanig aan te passen dat het onmogelijk wordt om bij nieuwbouw "andere kosten dan louter de kosten voor het fysiek aansluiten van een woning op het net, zoals een kostendekkingsbijdrage die nodig is om projecten kostendekkend te maken." in rekening te brengen. In het wetsvoorstel heeft een louter optische verschuiving plaatsgevonden van "aansluitkosten bij nieuwbouw" naar "andere bijkomende kosten bij nieuwbouw". De facto blijft daardoor de wettelijke mogelijkheid bestaan dat bij nieuwbouw zeer hoge, extra kosten in rekening worden gebracht, terwijl dat bij de bestaande bouw niet is toegestaan. Een dergelijk onderscheid mist elke grond en dient derhalve ongedaan te worden gemaakt.
- benadrukt dat ontwikkelaars en woningcorporaties – in tegenstelling tot wat in de toelichting staat vermeld – bij nieuwbouwprojecten absoluut niet in de positie zijn om te onderhandelen met de warmteleverancier over die "bijkomende kosten" of over de aansluitplicht zelf. Er bestaat geen enkele onderhandelingsvrijheid; zie wat dat betreft ook de rechtszaken die ontwikkelaars gedwongen zijn te voeren om onder die aansluitplicht vandaan te komen bij woningen die voldoen aan BENG- en/of NOM-eisen.
- benadrukt dat het gewijzigde wetsvoorstel tot gevolg heeft dat als gevolg van de monopoliepositie van de warmteleverancier ook in de toekomst extreem hoge bijkomende kosten (oplopend tot 7.000 euro per woning; en in het geval van warmte- en koudeleverantie zelfs richting 10.000 euro) bij een aansluiting op een nieuwbouwwoning in rekening kunnen worden gebracht. Voor zover mogelijk zullen die meerkosten – net als de aansluitkosten - doorberekend worden aan de kopers en huurders van deze woningen. Zij betalen dan zowel voor een zeer hoge energiekwaliteit van hun nieuwbouwwoning conform de BENG-eisen (al snel 15.000 euro extra aan kosten) als voor een veel duurdere, nutteloze aansluiting op het warmtenet. Bovendien loopt de terugverdientijd op doordat de saldering eens versneld wordt afgeschaft. Dit is geen goede basis voor draagvlak bij de bevolking voor de energietransitie.