



Ministerie van BZK  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

Nieuwegein, 30 maart 2017

Betreft: consultatie wijziging Bouwbesluit 2012

De NVM heeft met belangstelling kennisgenomen van het concept wijziging van het Bouwbesluit 2012. Onze reactie beperkt zich tot de bepalingen ten aanzien van een verplicht energielabel C voor kantoren. In algemene zin staat de NVM positief tegenover deze maatregel, die bedoeld is om de doelstellingen in het Energieakkoord te halen. In het bijzonder staan wij positief tegenover het feit dat gekozen is voor een algemene verplichting en niet voor een verplichting bij mutatie, omdat hier een sterk marktversturende werking van zou uitgaan. Desondanks hebben wij nog wel een aantal opmerkingen bij het besluit zoals het nu ter consultatie voorligt.

### **Definitie**

De maatregel geldt voor een gebouw met kantoorfunctie, met uitzondering van gebouwen waarbij de kantoorfunctie een nevenfunctie is van een andere gebruiksfunctie. Zonder nadere afbakening voorzien wij in de uitvoering discussies over zowel de vraag wat valt onder de definitie van een ‘gebouw’ als wat moet worden gezien als de dominante gebruiksfunctie. In eerdere overleggen is aangegeven dat de BAG hierbij als uitgangspunt genomen zal worden en dat het gaat om gebouwen waarbij meer dan 50% van het vloeroppervlak de gebruiksfunctie kantoor heeft. Voldoet het gebouw hier niet aan, dan wordt de kantoorfunctie gezien als een nevenfunctie. In de toelichting op het besluit vinden wij dit nergens terug.

### **Multi-tenant gebouwen**

Een specifiek uitvoeringsprobleem zien wij bij multi-tenant gebouwen, waarbij het grootste deel van het gebouw een kantoorfunctie heeft, maar met bijvoorbeeld retail en/of horeca in de plint. Omdat de verplichting geldt voor het hele gebouw, moeten ook de ondergeschikte delen met andere functies aan de label C verplichting voldoen. Wanneer de delen van het gebouw met ondergeschikte functies een andere eigenaar hebben dan de eigenaar van de kantoorfunctie, kunnen problemen ontstaan wanneer deze eigenaren niet mee willen werken aan de benodigde maatregelen. Deze eigenaren hebben geen verplichting, noch een dwingend belang om mee te werken, aangezien de sanctie van “niet gebruiken als kantoor” hen niet raakt. Voorkomen moet worden dat een kantoor niet gebruikt mag worden, alleen omdat de delen van het gebouw met een niet-kantoorfunctie niet voldoen aan de verplichtingen.

### **Bestaande energielabels**

De maatregel schrijft een bepaalde energie-index voor die op dit moment correspondeert met een energielabel C. In eerdere overleggen is toegezegd dat de bestaande energielabels geldig blijven en dat wie in 2023 een energielabel C kan overleggen, daarmee voldoet aan de verplichting. Ook als het oude energielabel C niet correspondeert met de voorgeschreven energie-index. Deze overgangsregeling vinden wij echter niet terug in het besluit.

## **Ondergrens**

Zoals eerder door ons aangegeven geven wij de voorkeur aan een hogere ondergrens voor de verplichting, namelijk van 500 m<sup>2</sup>. Op deze manier is het aantal normadressaten aanzienlijk kleiner, wat de uitvoering vergemakkelijkt. Inmiddels begrijpen wij echter dat de additionele energiebesparing niet moet komen van de grootgebruikers, maar juist van de kleinere kantoren die op dit moment nog geen verplichtingen hebben op grond van de Wet Milieubeheer. Wij voorzien dat dit veel eigenaren-gebruikers in het MKB betreft, die mogelijk moeite hebben om de benodigde energiebesparende maatregelen te financieren. Om te voorkomen dat deze ondernemers in de knel komen pleiten wij voor flankerende financiële instrumenten. Daarnaast zouden wij een harmonisering met de Wet Milieubeheer verwelkomen als dit ertoe leidt dat de ondergrens wordt opgetrokken naar 150 m<sup>2</sup>.

## **Monumenten**

In artikel 5.11 lid 4 wordt verwezen naar artikel 2.2 van het Besluit energieprestatie gebouwen. Daaruit maken wij op dat niet alleen Rijksmonumenten zijn uitgezonderd, maar ook gemeentelijke monumenten. Dat is positief, aangezien de technische beperkingen die van toepassing zijn op Rijksmonumenten immers evenzeer van toepassing zijn op gemeentelijke monumenten. Een vraag is nog in hoeverre andere beperkingen die zijn ingegeven vanuit het oogpunt van welstand (zoals bijvoorbeeld beschermd dorps- en stadsgezicht) het nemen van energiebesparende maatregelen in de weg staat. Zolang er geen maatregelen worden geëist die zichtbaar zijn aan de buitenkant (bijvoorbeeld zonnepanelen) verwachten we hiermee vooralsnog geen problemen.

## **Hardheidsclausule**

Met de hardheidsclausule, zoals geformuleerd in artikel 5.11 lid 5, wordt de mogelijke impact van de maatregel in individuele gevallen begrensd tot een terugverdientijd van maximaal 10 jaar. Hiermee wordt voorkomen dat er onredelijk hoge investeringen worden gevraagd van eigenaren van kantoorgebouwen. Wij zien dit als een positieve en ook noodzakelijke maatregel in een context waarbij niet op voorhand te voorspellen is hoe de verplichting in de praktijk uitpakt in individuele gevallen. Wat wij in de regeling nog missen is het in de brief van de minister van 28 november 2016 toegezegde beroep op gelijkwaardigheid. Dit wil zeggen: de mogelijkheid om af te wijken van de gestelde datum van 1 januari 2023, als hier een grotere labelstap op een latere datum tegenover staat.

Desgewenst is de NVM uiteraard bereid om deze reactie nader aan u toe te lichten. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met Marco Kreuger: 06-15018199 of [m.kreuger@nvm.nl](mailto:m.kreuger@nvm.nl).

Met vriendelijke groet,



Ger Jaarsma

Voorzitter Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM