

Plaats: Nootdorp
Datum: 18 april 2017
Betreft: Reactie Wijziging Bouwbesluit inzake de labelverplichting voor de kantoorfunctie

Geachte heer Plasterk,

Met interesse heeft VBO Makelaar kennis genomen van het voornemen om het Bouwbesluit 2012 te wijzigen inzake uitzondering voor drijvende bouwwerken, de labelverplichting voor de kantoorfunctie en enkele andere wijzigingen.

Ook VBO Makelaar onderschrijft de noodzaak tot verduurzaming van woningen en kantoren. De Borgingscommissie concludeerde dat resultaten op het gebied van de gebouwde omgeving achterblijven op de doelstellingen zoals die in het Energieakkoord zijn afgesproken. Dat heeft onder andere geresulteerd in een aankondiging om een energielabel C voor kantoren verplicht te stellen vanaf 2023. In dit schrijven vragen wij graag uw aandacht voor een aantal aspecten van de energielabel C-verplichting voor kantoren zoals die in het wijzigingsvoorstel staan opgenomen.

Termijn en financiën

Allereerst is er de termijn van invoeren. In het voorstel staat dat de verplichting gaat gelden voor kantoren vanaf 2023. Ervan uitgaande dat de wijziging van het Bouwbesluit per juli ingevoerd wordt, hebben eigenaren 6,5 jaar om maatregelen te treffen. Is dit voldoende tijd om alle kantoren die onder deze regels gaan vallen om te bouwen, en is er voldoende ombouwcapaciteit om dat verwezenlijken? Daarnaast zijn er ook financiële aspecten. Uit verschillende media-uitingen begrijpen wij dat de daadwerkelijke ombouwkosten dubbel zo groot zijn dan die door Het Economisch Instituut voor de Bouw geraamd werden. Voor VBO Makelaar is dat een signaal dat in elk geval een deel van de gebouwde eigenaren met hoge kosten te maken zullen krijgen. Zou een financieel arrangement vanuit de overheid in dat geval niet op zijn plek zijn?

Meerdere eigenaren

Uit het nieuw in te voegen artikel 5.11, eerste lid volgt dat het verboden is een kantoorfunctie in gebruik te nemen of te hebben indien het gebouw of een gedeelte waarin de kantoorfunctie is gelegen niet over een energielabel C beschikt. Kunt u bevestigen dat met “[...] of een gedeelte” bedoeld wordt dat het alleen gaat om dat deel van het gebouw waar een kantoorfunctie is in gevestigd? Anders gezegd: vallen de gebouwgedeelten van eventuele andere eigenaren die met een andere functie in het gebouw gevestigd zijn (bijvoorbeeld met horeca) buiten de reikwijdte van de voorgestelde regels?

Als dat niet het geval is, dan voorziet VBO Makelaar moeilijkheden bij gebouwen waar eigenaren met verschillende gebruiksfuncties zijn gevestigd. Als het Bouwbesluit voorschrijft dat het *gehele* gebouw aan de verplichting moet voldoen, dan zullen ook eigenaren zonder kantoorfunctie mee moeten werken aan het treffen van maatregelen. Indien zij daar om hen moverende redenen geen inspanningen voor kunnen of willen leveren, zouden zij kantoorfunctie-eigenaren kunnen hinderen bij het voldoen aan de voorgestelde regelgeving.

Overige punten

Verder nog een aantal korte opmerkingen:

- Het voornemen is aldus om kantooreigenaren vanaf 2023 te verplichten over een energielabel C te laten beschikken. Op welke wijze krijgt de handhaving vorm, en zijn er naast de uitzonderingsgrond op grond van artikel 5.11, lid 5 nog andere al dan niet tijdelijke ontheffingsgronden voorzien?;
- Op grond waarvan wordt bepaald of het gaat om een kantoorfunctie: gaat het om het feitelijk gebruik of is het bestemmingsplan doorslaggevend?;
- Wat wordt verstaan onder een nevenfunctie van een andere gebruiksfunctie? Valt een groot kantoor van een kleine school buiten de verplichting?

Met belangstelling kijken wij uit naar het verslag. Voor meer toelichting kunt u contact opnemen met drs. Hans Van den Heuvel, manager Beleid & Communicatie, via hans.vandenheuvel@vbo.nl of 06-41263747.

Met vriendelijke groeten,



drs. P.E. Hamming
Voorzitter VBO Makelaar