

Datum
23-02-2024

vereniging van
woningcorporaties

Onderwerp
Reactie internetconsultatie aanscherping MilieuPrestatieGebouwen
februari 2024



Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Geachte minister voor Volkshuisvesting & Ruimtelijk Ordening,

Met deze brief willen wij een aantal aandachtspunten voor de aanscherping van de MilieuPrestatieGebouw (MPG) onder uw aandacht brengen. Wij doen daarbij de oproep de inwerkingtreding van de aanscherping met ten minste een half jaar uit te stellen en te herzien of het ambitieniveau niet te scherp ligt en de toepassing van alle nieuwe milieu-indicatoren wel het gewenste effect heeft. Wanneer de nieuwe software beschikbaar is, kunnen actuele projecten getoetst worden. Daarmee wordt voorkomen dat lopende projecten vertraging oplopen en voor veel projecten die eerst wel en nu ineens niet meer voldoen aanzienlijke meerkosten voorkomen.

Woningcorporaties zijn gebaat bij circulaire bouwprocessen omdat zij hun woningen zo lang mogelijk in bezit houden en deze dus onderhouden voor een lange levensduur. De noodzaak om de milieu impact van de woningvoorraad te beperken wordt door onze sector erkend. Er wordt dan ook door koplopers geëxperimenteerd met houtbouw, milieukostenindicatoren in onderhoudscontracten, en biobased isolatiemateriaal. Voor pilots worden extra middelen voor leergeld gereserveerd, maar dit mag niet de standaard zijn. Dat gaat ten koste van de financiële gezondheid van de corporatiesector. Het is essentieel om deze kosten te verlagen om duurzaam bouwen te bevorderen zonder de bouwplannen voor sociale woningen of verduurzaming van de voorraad te schaden. De voorgenomen (snelheid van de) aanscherping van de MPG vormt daar een risico voor.

Onze zorgen zijn niet uniek. We hebben o.a. via de Woningbouwcoalitie veelvuldig contact met Neprom, Bouwend Nederland en WoningbouwersNL. We weten dat we veel van onze zorgen als opdrachtgevers dus delen met bouwers en projectontwikkelaars. In de reactie van deze partijen zult u dan ook veel van onderstaande punten herkennen.

Wij zien dat Binnenlandse Zaken een stevige inspanning heeft geleverd om onderzoek naar de aanscherping te doen, onder flinke tijdsdruk. Die tijdsdruk heeft ervoor gezorgd dat belangrijke haalbaarheidsaspecten onvoldoende onderbouwd zijn. Wij maken ons zorgen over (1) de methodiekwijziging die gelijktijdig met de aanscherping komt. De markt kan niet weten hoe zij een

lagere MPG kunnen behalen, (2) de beperkte beschikbaarheid van duurzame materialen die nodig zijn voor het behalen van een lage MPG, (3) het gebrekkige inzicht in de meerkosten van de aanscherping. Daarnaast zijn we uiteraard (4) blij met de aandacht voor kleine woningen. En concluderen we dat (5) pas op de plaats nodig is voordat een aanscherping doorgang kan vinden.

1. Methodiek en eisen veranderen op hetzelfde moment: onmogelijk om te bepalen of lopende projecten voldoen aan nieuwe eis

De verlaging van de MPG komt samen met een wijziging van de methodiek. Er zijn meer milieukostenindicatoren bijgekomen en het prijspeil is geactualiseerd. Dat resulteert in hogere MPG-scores, en de invloed van de verschillende bouwdeelen (gebouwschil, installaties, constructie, etc.) is veranderd. Dat baart ons zorgen, in het bijzonder voor lopende projecten:

1. Per 1 juli moet de software zijn aangepast op de nieuwe methodiek, maar de instrumenthouders geven aan dat dit een flinke uitdaging is. Corporaties kunnen hun lopende projecten nog niet doorrekenen volgens de nieuwe methodiek en weten dus niet welke aanpassingen zij kunnen doen om een lagere MPG te halen. Wanneer de MPG vraagt om aanpassing van de constructie zijn de gevolgen groot: Er is een herontwerp nodig. Dit resulteert in vertraging en oplopende en onvoorziene kosten, immers, de architect, aannemer(s) en mpg-adviseurs mogen opnieuw aan de slag.
2. Door de methodiekwijziging en de nieuwe indicatoren verandert de impact van hout en andere biobased materialen. Dit zijn juist categorieën waarmee de sector heeft geëxperimenteerd. Nederland kiest ervoor om niet alleen verplichte categorieën toe te voegen, maar ook vrijwillige indicatoren. Juist die vrijwillige indicatoren zorgen ervoor dat biobased materialen slecht uit de verf komen. Niet geheel duidelijk is of dat terecht is, maar zeker is het dat dit de transitie naar inzet van minder eindige grondstoffen in de weg zit.
3. De aanscherping is veel strenger dan vooraf voorzien. Sinds het onderzoekstraject is begonnen is aan de orde gekomen dat de impact van (hybride) warmtepompen groter is dan waar eerder mee gerekend werd. Dat maakt het halen van een MPG van 0.8 al moeilijker. De impact van de warmtepomp is groot, want alle nieuwbouw is aardgasvrij en een minderheid van de woningen wordt aangesloten op een collectief verwarmingssysteem (zoals stadsverwarming). D.w.z. dat deze hogere impact van warmtepompen de facto resulteert in een aanscherping van de bestaande eis. Vervolgens wijzigt ook de methodiek en zijn er meer MKI's toegevoegd en is het prijspeil geüpdatet. Ook dit resulteert voor hetzelfde gebouw in een hogere MPG. Dit zou de aanscherping moeten bijsturen.

Aedes is in december begonnen met een kennisprogramma over de nieuwe MPG. Zo goed en kwaad als het kan proberen wij onze leden wegwijs te maken in de nieuwe eisen. We kunnen ze helaas maar weinig op weg helpen: Er kan nog niet gerekend worden met de nieuwe MPG. Corporaties weten nog niet hoe ontwerp- of bouwmethoden aan moeten passen. Het rijk zou hiervoor in de lead moeten zijn en de markt moeten voorbereiden op nieuwe eisen die gesteld worden. Nu komt eerst de eis en dan pas de ondersteuning en dat is de verkeerde volgorde.

2. Beschikbaarheid van (betaalbare) materialen en kennis over de technische specificaties daarvan

Nieuwe innovatieve materialen zijn beperkt beschikbaar omdat het kostbaar is om ze op te nemen in de Nationale Milieudatabase (dat is nodig voor de MPG). Zonde lijkt dat we hierbij geen gebruik maken van andere Europese databases die zeer veel productinformatie bevatten (zoals het Duitse Ökobaudat). Het is zeer wenselijk om gezien de beschikbaarheid van materialen en informatie een Europese database te ontwikkelen en niet een eigen spoor te blijven bewandelen.

Daarnaast moeten ontwikkelaars van duurzame materialen ondersteund worden in het snel kunnen testen op technische aspecten zoals constructieve- en brandveiligheid. Hierin moeten andere partijen zoals verzekeraars ook meegenomen worden.

De MPG legt de verantwoordelijkheid bij opdrachtgevers, maar de hele keten moet gestimuleerd worden om voldoende betaalbare duurzame materialen op de markt te brengen.

3. Meerkosten onderschat, consequentie is minder bouwen

Uit onderzoek van het EIB, dat gebruikt is voor de verantwoording van de verlaging van de MPG, wordt genoemd dat de meerkosten 8% zijn. Deze inschatting is niet kwantitatief onderbouwd. Er was geen tijd om onderzoek te doen naar actuele projecten. De bouwmethodiek, materiaalkeuze, woningtypen, etc. waarop de inschattingen gebaseerd zijn worden niet of nauwelijks inzichtelijk gemaakt. Het is dus ook niet te stellen dat dit representatief is voor de markt.

Alleen als duurzaam bouwen ook een betaalbare norm is, kunnen we tempo blijven maken en voldoende nieuwbouw plegen. Kortgezegd betekent 10% tot 20% duurder bouwen, 10% tot 20% minder bouwen.

We moeten realistisch zijn over de kosten: Een nieuwbouwwoning van 100 vierkante meter die 75 jaar staat met een MPG van 0,5 (i.p.v. 0,8) levert een milieuwinst op van € 2.250 op t.o.v. de huidige norm. Stel, deze woning kost in het positieve scenario 'slechts' 8% meer om te bouwen: bijvoorbeeld € 270.000 in plaats van € 250.000. We investeren € 20.000 extra voor € 2.250 milieuwinst – die ook nog eens onzeker is, omdat deze mede afhankelijk is van wat er écht met de materialen gebeurt aan het einde van de levensduur. We moeten ervoor zorgen dat duurzamer niet gelijk staat aan duurder.

4. Positief over de correctie voor kleinere woningen, houd de grenzen in de gaten

Omdat de MPG berekend wordt over het vloeroppervlak van de woning komt een kleine woning vaak slecht uit de verf, terwijl de som van de milieukosten juist lager is dan van een grote woning. Het is dus zeer positief dat er voor kleinere woningen, zowel appartementen als grondgebonden, een hogere MPG score toelaatbaar is. Voorlopig zijn de grenzen voorgesteld voor 60 (appartement) en 80 (grondgebonden) vierkante meter. Onderzoek de consequenties en geschiktheid van die grenzen in de eerste 3 jaar na inwerkingtreding.

5. Stel inwerkingtreding met ten minste een half jaar uit: toets de nieuwe methodiek op lopende projecten en geef de markt de kans om ermee te leren werken.

Een circulaire woning is een middel om in te spelen op toekomstige materiaalschaarste, die als het even kan ook bijdraagt aan een lagere CO₂-uitstoot van de gebouwde omgeving. We weten waarom circulair bouwen op de agenda staat en waar we het voor doen. Maar van de MPG is onduidelijk of deze wel stuurt op de juiste doelen. Er wordt een norm aangescherpt waarvan de impact op het milieu, de praktische haalbaarheid, en de meerkosten nauwelijks inzichtelijk zijn. De markt weet, doordat de nieuwe methodiek nog niet beschikbaar is in de rekensoftware, niet wat erop ze af komt.

Stel inwerkingtreding met ten minste een half jaar uit en klik de nieuwe eis vast op de juiste hoogte:

- Dat is logischerwijs niet het equivalent van 0.5. De impact van de methodiekwijziging en de grotere impact van de warmtepomp moet goed meegenomen worden.
- Beschouw of de toevoeging van nieuwe vrijwillige indicatoren het gewenste doel beogen

- En toets actuele projecten met de nieuwe software.
- Dit proces moet leidend zijn voor de datum van inwerkingtreding.

Zo krijgt de markt fatsoenlijk de tijd om te oefenen met de nieuwe methodiek en de overheid de tijd om de markt te informeren. Want, er wordt nogal wat gevraagd van de corporatieprofessional (duurzaamheidsexpert, projectontwikkelaar, asset manager): ze worden geacht verstand te hebben van de energieprestatie, de milieuprestatie, maatregelen voor natuurbescherming, etc. etc. Geef hen voldoende ruimte om kennis te nemen van wijzigingen. Zo zorgen we ervoor dat nieuwbouwprojecten minder vertraging oplopen, meerkosten minder uit de hand lopen en de bouwvolumes minder onder druk komen te staan.

Voor vragen over deze reactie kunt u contact opnemen met Anne Leeuw via a.leeuw@aedes.nl