

Reactie inzake consultatie regeling van de Minister van Economische Zaken en Klimaat van , nr. WJZ/18086924, houdende regels omtrent de aanwijzing van gebieden als bedoeld in artikel 10, zevende lid, onderdeel a, van de Gaswet (Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht).

L.S.

Op 29 mei 2018 heeft u de ontwerpregeling inzake de aanwijzing van gebieden als bedoeld in artikel 10 van de Gaswet voor internetconsultatie vrij gegeven. De reactie termijn loopt tot 11 juni 2018. Graag wensen wij als een landelijk actieve ontwikkelende bouwer onze zienswijze te geven op de inhoud van de gepubliceerde conceptregeling.

De energietransitie staat al geruime tijd op de agenda van de branche en zijn er onder meer in nauwe samenwerking met het rijk afspraken gemaakt over de doelstelling van BENG normeringen in 2020. In het regeerakkoord is afgesproken dat aan het eind van de regeerperiode 50.000 woningen per jaar aardgasvrij opgeleverd moet worden.

Gebiedsontwikkelingen en het ontwikkelen van woningen is een meerjaren ontwikkelproces waar veelal jaren van contractering met tussen publiek en private partijen aan vooraf is gegaan. De gecontracteerde financiële parameters tussen de publiek en private partijen is geënt op de lokale woningmarktontwikkeling en het destijds vigerend beleid van gemeente inzake de sociale prijscategorieën. De plotselinge koerswijziging van de rijksoverheid leidt er toe dat er -door de tussen publieke en private partijen gesloten anterieure contracten- een onevenredig, onredelijke en eenzijdige druk gelegd wordt op de private sector voor de rekening van het aardgasvrij bouwen. Zo dienen de woningen in de sociale prijsklasse reeds nu al tegen niet marktconforme condities op de markt te worden aangeboden en zal een groot deel van de kosten in verband met het gasloos aanbieden van een nieuwbouwwoning in de vrije sector voor rekening komen van de marktpartij omdat veelal op basis van een grondprijsystematiek is gecontracteerd die geen rekening houdt met deze onvoorziene kosten. De meerkosten in verband met het gasloos aanbieden van deze woningen dienen door de private sector dan ook afgeschreven te worden. Tevens was een dergelijk besluit van de overheid -gelet op de gemaakte afspraken in het lenteakkoord- niet voorzienbaar voor de ontwikkelingen die reeds zijn opgestart. De rechtszekerheid waar wij als private partijen van uit mogen gaan is hiermee dermate onder druk komen te staan dat er geen sprake meer is van een in alle redelijk- en billijkheid genomen besluit van de rijksoverheid. De voorgenomen Amvb leidt er toe dat private partijen hernieuwde afspraken moeten maken met publieke partijen over deze anterieur gesloten ontwikkelovereenkomsten om de onbalans weg te kunnen nemen. Deze onderhandelingen zullen de komende periode plaats moeten vinden wat tot vertragingen zal leiden in de ontwikkeling, verkoop en realisatie van woningen in een markt die nu al overspannen te noemen is.

De voorgestane overgangsregeling in artikel 2 van de ministeriele regeling biedt naar ons inzicht onvoldoende rechtszekerheid voor de private sector voor de plannen waar reeds fors in is geïnvesteerd of die zelfs reeds in de markt te koop aangeboden zijn. In sommige gevallen zijn wij als private partij ook reeds verplichtingen middels koop-/aannemingsovereenkomsten aangegaan met de consument of andere private partijen. De versnelde wijziging van het beleid door de rijksoverheid leidt er toe dat deze verplichtingen niet of niet geheel nagekomen kunnen worden en wij als professionele contractspartij in een geschillensituatie terecht komen of zelf ultiem een aansprakelijkheidsstelling verkrijgen.

In onze ogen dient de ministeriele regeling dan ook dusdanig opgesteld te zijn dat de rechtszekerheid dermate verankerd is en dat wij niet aan de willekeur van de diverse gemeenten afhankelijk zijn. Een dergelijke regeling zou dus moeten voorzien in objectieve en toetsbare criteria die niet aan interpretatie onderhevig zijn. De huidige voorgestane regeling voorzien in beide gevallen onvoldoende en worden de lasten van het maatschappelijk belang van energietransitie eenzijdig en zeer selectief bij een kleine branche neergelegd.

Uiteraard hebben wij als organisatie ook oog voor het maatschappelijk belang en zien wij het belang van de energietransitie maar dit houdt ons inziens niet in dat er sprake zou moeten zijn van desinvesteringen voor de reeds lopende ontwikkelingen. Wij stellen dan ook een alternatieve overgangsregeling voor ter vervanging van hetgeen in artikel 2 van de concept ministeriele regeling is opgenomen, en wel als volgt:

Artikel 2

De aansluitverplichting voor gasaansluitingen blijft gelden voor:

- *Ontwikkelingen die opgestart zijn voor 1 juli 2018 en waar reeds een gastracè aanwezig is of nog aangelegd moet worden (in verband met reeds verleende of ingediende omgevingsvergunningen voor 1 juli 2018) en waarvoor omgevingsvergunningen ingediend worden tussen 1 juli 2018 en 1 juli 2019.*
- *Ontwikkelingen waar reeds (koop-/aannemings)overeenkomsten zijn gesloten voor 1 juli 2018 maar waarvoor nog geen omgevingsvergunning is ingediend.*

De aansluitplicht geldt niet indien de ontwikkeling reeds voorzien is van een alternatieve warmtevoorziening.

Wij zien de (eventueel) gewijzigde ministeriele regeling met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Wouter van Drie
Coördinator gebiedsontwikkeling
Roosdom Tijhuis