

Samenvattend raden wij u het volgende aan:

- **Maatschappelijke vermeden kosten hanteren als basis voor aanwijsbesluit in plaats van 'risico op het falen van gemeentelijk beleid/de haalbaarheid van de alternatieve warmtevoorziening'** (art 1 onder a en toelichting 2.1.1)
- **Een termijn van 5 jaar is te kort om op alle aangewezen/aan te wijzen gebieden daadwerkelijk warmtenet te hebben aangelegd. Een termijn van 10 jaar of 15 jaar is wel reëel.** (art 1 onder a en toelichting 2.1.1)
- **In de regeling ontbreken vervangende of aanvullende eisen waaraan nieuwbouw moet voldoen die alsnog op gas mogen worden opgeleverd. Die eis moet zijn dat deze woningen transitiegereed worden opgeleverd voor de warmtevoorziening die in dat gebied wordt voorzien.**
- **Woningnood zou geen argument voor opleveren van nieuwbouw op gas moeten kunnen zijn. Zeker niet als structureel argument.** (art 1 onder c en toelichting 2.1.3)
- **Onhaalbaarheid door meerkosten zou niet (zonder meer) tot structurele aanwijzing als gasgebied moeten leiden. Opnieuw: de maatschappelijke afweging moet de basis van het aanwijsbesluit zijn.** (art 1 onder c en toelichting 2.1.3)
- **Consultatie van de netbeheerder E en G zou vereist moeten zijn bij het nemen van een aanwijsbesluit.**

Toelichting:

realisatie van gemeentelijk beleid (2.1.1 v.d. toelichting/ artikel 1 onder a)

- Afwijking van gasloosbesluit kan alleen structureel als aanleg van de alternatieve voorziening binnen 5 jaar plaats vindt. Dat betekent dat tussen **nu en 5 jaar of vanaf 2021** (wanneer aanwijzing door de gemeente voor alle wijken moet hebben plaatsgehad) **binnen 2 (1/2) jaar warmtenet moet zijn aangelegd** om te mogen uitzonderen.
- Niet 'vermeden maatschappelijke kosten' zijn de grondslag voor afwijkbesluit, maar 'in gevaar komen van de (financiële) haalbaarheid van de alternatieve warmtevoorziening' .
- NB: Aan beide bovenstaande criteria moet zijn voldaan om af te mogen wijken!!

Bovenstaande betekent dat we ervoor zouden gaan dat de transitie duurder wordt dan nodig is. Dit besluit leidt tot hogere investeringen voor nieuwbouw in gebieden waar uiteindelijk warmtelevering komt (én waar uiteindelijk gaslevering blijft). Het huidige beeld voor de woningsector is dat aan het einde van de transitie 20 % van de woningen all –Electric is, 40 % van de woningen op warmtentten zit en de overige 40 % 'blijvend op gas, maar dan ander gas en zuinig in gebruik'. Die 80 % woningen die niet met all-electric eindigen bestaat voor een deel ook uit nieuwbouw. En in de 20 % die met all-E eindigt, ligt een deel in een gebied dat aan nieuw gas zit of dat netwarmtegebied is geworden. De losse E-woningen in ander gebied zijn niet altijd te vermijden en die wens zal lang niet altijd bestaan. Maar waar die wens wel bestaat en die wens in lijn ligt met de minimale maatschappelijke kosten, zou deze regeling dat op zijn minst mogelijk moeten maken. Dat kan nu niet, althans niet als de alternatieve voorziening er niet binnen 5 jaar kan zijn. – als wij de tekst goed interpreteren.

Met de huidige uitwerking van de gebiedsaanwijzing mag alles wat langer dan 5 jaar op een alternatieve voorziening moet wachten, niet voor die periode op gas worden aangesloten. Dat betekent dat die woningen tijdelijk aan duurdere voorzieningen moeten worden gezet: die woningen moeten we dan dus ook super isoleren en (tijdelijk) dure installatie in aanbrengen (en soms ook nog dure E-capaciteit voor

bijplaatsen). Of ze moeten op een hulpketel worden gezet, terwijl maatschappelijk gezien nog een poosje een HR CV ketel de betere oplossing is. Voor nieuwe woningen die in een warmtenet-gebied komen te liggen, stuurt dit besluit aan op het moeten maken van die hogere stichtingskosten en de bijkomende elektriciteitsnet-kosten. Of op het moeten plaatsen van een tijdelijke ketel en het voorinvesteren in pijpen waarop de rets van de wijk voorlopig nog niet aansluit – en dus die misschien pas over jaan hadden . Dit besluit zou juist mogelijk kunnen maken om die kosten te vermijden. Te meer omdat de woningen op een warmtenet – mits met goede warmtebronnen, d.w.z. restwarmte en geothermie en anders aftapwarmte – minder beslag op de duurzame hoogwaardige energie leggen dan all-E woningen. En dus niet alleen goedkoper in geld zijn, maar ook gunstiger voor het energiesysteem en de transitie. Deze maatschappelijk betere keus wordt door dit voorstel onnodig belemmerd.

Wat betreft het moment waarop mag worden afgeweken: dat mag pas als de business vase van een warmtenet dreigt om te vallen. Slechter worden is geen grond, pas als het penibel wordt, kan dat een reden zijn gebied aan te wijzen. Dat betekent dat de eerste huizen alsnog moeten worden herontwikkeld naar all-E , en na een paar jaar gas wellicht weer wel mag omdat dan nog meer nieuwbouw uit de warmte businesscase weg laten stromen te kwetsbaar wordt. Dit is niet gewenst. Als het maatschappelijk gezien beter is om nog een beperkte periode na oplevering gas te stoken, om dan bij aanvang warmtelevering te kunnen overstappen, moet dit besluit dat niet in de weg staan. De basis voor het mogen afwijken zou niet het in gevaar komen van het gemeentelijk plan moeten zijn, maar het vermijden van maatschappelijke kosten.

Woningmarkt krapte (2.1.2 v.d. toelichting)

- Onder 'technisch onmogelijk' wordt ook 'problematische gevolgen voor de woningmarkt' geschaard. Dat lijkt mij te veel vanuit BZK en te weinig rijksbreed – maatschappelijk gedacht. .
- er ontstaan er ook 'problematische gevolgen voor de woningmarkt' indien er nog (goedkoop, snel) gasgebruikende nieuwe woningen opgeleverd worden die straks alsnog met een kostbare operatie gasvrij moeten worden gemaakt.
 - juist in gebieden met krapte op de woningmarkt is het onwenselijk nieuwe woningen op te leveren die niet toekomstgeraad zijn - en dus binnenkort nog een keer door de verbouwmolen moeten. Dat drukt zwaarder op de bouwproductie dan in een keer transitiegeraad opleveren.
 - wat de ernst en omvang is van het maatschappelijke probleem van krapte op de woningmarkt ten opzichte van de ernst van een te dure en/of te trage energietransitie, lijkt hier niet te zijn afgewogen. Welke van de twee beter mitigeerbaar is, evenmin.
 - ernst en omvang van krapte op de woningmarkt zijn niet of nauwelijks objectiveerbaar en niet structureel – zeker niet structureel reden om op gas te blijven bouwen.
 - krapte op de woningmarkt past – zo het een argument is - eerder onder 'bouwproject onhaalbaar door meerkosten' dan onder 'technisch onmogelijk'.

Bouwproject onhaalbaar door meerkosten (2.1.3 v.d. toelichting)

- Ten onrechte worden alleen de kosten *elders* genoemd als onderdeel van de te maken afweging. Kosten *later* zouden in die afweging ook een rol moeten spelen. De kosten voor later voor de eigenaar of de gebruiker doen er veel toe. Als je een woning nu op gas mag bouwen die daarna alsnog van gas af moet, kan dat veel hoger meerkosten hebben dan nu alsnog het plan aanpassen. Je moet als koper niet met een ingebouwde schuld van 20.000 worden opgezadeld omdat je bouwer anders niet kon doorbouwen. Idem voor latere huurder die hoge energierekening houdt of hoge ombouwkosten.
- Het is de vraag in hoeverre het effect '(tijdelijk) onhaalbaar bouwproject' een stadium is waar we met zijn allen door heen moeten om aam de goede kant uit te komen, in plaats van dit als rem op de reis naar de goede bouwkeuzes te willen accepteren.

Tijdelijke situaties: (2.2 v.d. toelichting)

'Krapte op de woningmarkt in grote delen van het land'. De vraag is of op gas mogen blijven de juiste weg vooruit is bij krapte op de woningmarkt in grote delen van het land. Juist bij krapte zal uitstel van bouw ongewenst zijn en zal er dus eerder aanvaarding zijn van de hogere stichtingskosten. Deze krapte zou in het algemeen geen effect moeten hebben op het 'aan het aardgas blijven'.

Overige opmerkingen:

Tijdigheid van besluiten die B&W moeten nemen

B&W kunnen niet op 1 juli 2018 gebieden hebben aangewezen. Een B&W besluit heeft een langere voorbereidingstijd. Dat betekent dat aanvragers vanaf 1 juli niet weten of ze een bouwaanvraag o.b.v. een gebiedsaanwijzing kunnen indienen. Vooral waar het maatschappelijk juist gewenst is dat er een gebiedsaanwijzing komt – lees: indien er een warmtenet komt dat met laagwaardige bronnen wordt gevoed – is dat een ongewenste situatie.

Vereisten voor het nemen van het aanwijsbesluit

In de artikelen is niets op genomen wat betreft afstemming die moet hebben plaats gevonden voor het nemen van een aanwijsbesluit. In de toelichting staat wel *dat het college rekening houdt met de kosten van de netbeheerder van het gasnet*. Het lijkt logisch om dat ook te doen voor de beheerder van het elektriciteitsnet (die immers ook voor vermijdbare kosten kan komen). Een plicht om de netbeheerder E en G te consulteren voorafgaand aan de aanwijzing zou logisch zijn, omdat het wenselijk is dat de netbeheerder erop mag rekenen geconsulteerd te worden.

Criteria waaraan de woningen in de aangewezen gebieden wél moeten voldoen

Criteria waaraan de huizen wel moeten voldoen die nog met gas mogen worden opgeleverd, ontbreken helemaal. Het is belangrijk dat deze huizen transitiegereed worden opgeleverd. Wellicht moet dan niet deze MR geregeld, maar het moet ten minste ergens geregeld zijn of worden. Waar dat geregeld is of wordt, zou op zijn minst in de toelichting moeten staan. (voor nader idee van criteria voor 'transitiegereed': zie hierna)

Verkenning criteria bij het 'gasloos, tenzij' – besluit van 1 juli 2018

NOTIES:

- Laagste maatschappelijk kosten moeten de drijver zijn achter gebruik van het 'tenzij'.
- Welke warmtevoorziening (voor zover te voorzien) preferent is, doet er toe
- De omvang van een nieuwbouwproject doet er toe
- De omgeving van het nieuwbouwproject doet er toe
- De toekomst van de omgeving van het nieuwbouwproject doet er toe
- De liggende infrastructuur en de voorziene infrastructuur veranderingen doen er toe

In alle gevallen waarin het *tenzij* in werking treedt, moet de woning transitiegereed worden opgeleverd. Dat wil zeggen:

- Is geïsoleerd tot op niveau warmte/duurzaam gas-woning
- Heeft een lage temperatuur afgiftesysteem voor verwarming
- Heeft inwendige maatregelen die besparing helpen (douchewarmteterugwinning e.d.)
- Heeft ruimte voor de installatie die later voor de gebiedswarmtevoorziening nodig is en is daar inwendig op voorbereid (ruimte voor warmtewisselaar en soms ook voor boosterwarmtepomp voor warm water en/of boiler)vat)
- Kan opwek op eigen dak accommoderen (doorvoer voor PV-elektra ingebouwd + daklast geschikt, evt. ook voor warmtecollectoren). *Dit is niet nodig als dit al generiek in Bouwbesluit wordt geregeld.*
- Heeft geen gasaansluiting voor koken/in de keuken, wordt opgeleverd met een elektra-aansluiting voor elektrisch koken
- ? Heeft een balansventilatiesysteem / inwendige klimaatbeheersing ?

- Heeft een maximaal gestandaardiseerd warmteverbruik van X MJ/M2 of MJ/m3 voor ruimteverwarming (ofwel: voldoet aan een passende normwaarde voor schilisolatie en kierdichtheid)

De meest te verwachten 'tenzij' is bij warmtenet, omdat dat collectief en in korte tijd moet worden aangelegd en aangesloten.

Als je nog geen warmtenet hebt, maar daar wel zo goed mogelijk op voorbereid bent, kan het heel goed zijn dat nog een paar jaar gas de beste oplossing is en dus goedgekeurd kan worden. Juist daarvoor is het 'tenzij' een terechte optie. Je moet dan uiteraard wel handelen op basis van een plan wat het moet worden qua warmte en je moet wel transitiegereed voor die techniek opleveren. En je moet afgestemd hebben met de netbeheerder gas, omdat die mee moet kunnen kijken in het vraagstuk of de maatschappelijk beste optie wordt gekozen.

De omvang van het project, de vraag of er gasleiding kan blijven liggen of opnieuw moet worden aangelegd, en de termijn waarop warmtenet te voorzien is, zal in onderlinge samenhang bepalen of tijdelijk gas de oplossing is of alvast op warmte met een tijdelijke ketel, of dat dit allemaal niet haalbaar is en alsnog all-E nodig is. Waar een enkele woning al gauw nog tijdelijk op gas zal mogen als die later op warmtenet over kan, zal een complete buurt waar vernieuwd worden en waar de gasleidingen eruit gaan voor de nieuwbouw plaatsvindt, wellicht het beste op een tijdelijke buurtketel kunnen worden verwarmd. De businesscase 'warmtenet' valt van die ene woning niet om, maar toch wil je daar wel uitzondering voor kunnen geven. Omgekeerd wil je voor een hele buurt geen E-netverzwinging moeten ingraven, terwijl die achterwege kan blijven als de buurt op het warmtenet komt.

Het mogelijke ongewenste effect van het van gas af-besluit (en een reden om niet te strikt met *tenzij* om te springen) is dat er meer dan wenselijk gaat worden opgeleverd op basis van biomassastook. Een ander voorzienbaar effect is dat sociale woningbouw zich (randstedelijk) gaat concentreren in warmtenet-gebieden, omdat alleen dan nog aanvaardbare stichtingskosten zijn te realiseren (zeker bij hoge grondprijzen). Of dit maatschappelijk gezien erg is, is een kwestie die