

Subvention B.V.

2 november 2021

Onze consultatie en zienswijze hebben we opgesteld voor de projectcategorie 5. Duurzaam Bouwen

Categorie 5.5 Nieuwbouw utiliteitsgebouwen

1a. Deze categorie heeft betrekking op kantoorgebouwen met eis BENG 2 ≤ 0 . Deze is niet realistisch / haalbaar voor kantoorgebouwen met een beperkt dakoppervlak in relatie tot het aantal m² gebruiksoppervlak en/of waarbij het niet mogelijk is om zonnepanelen op het terrein of carports te plaatsen. Voor binnenstedelijke ontwikkelingen met een kantoor dat uit meerdere bouwlagen bestaat is dat niet realistisch. Wat dat betreft zou de tussencategorie BENG 2 eis niet hoger dan 70% gehandhaafd kunnen worden en daar weer een bepaald groen vermogen per m² BVO aan te koppelen. Wat dat betreft is ons advies gezien de gestegen bouwkosten per m² en om toch impact te maken op het vergroenen van kantoorgebouwen dit per m² BVO vast te stellen op € 750,- per m² BVO

Voor elke utiliteitsfunctie is het daarbij niet realistisch om vooruitlopende op aanscherping van bouwbesluit eisen nu al een aanscherping van de BENG 2 eis niet hoger dan 50% al aan te scherpen naar niet hoger dan 30% van de bouwbesluit eis. Het risico is een dubbele aanscherping.

We vinden het positief dat onder 1d. een koppeling wordt gemaakt met een MPG die niet hoger is dan 60% van het vereiste dat geldt op grond van het bouwbesluit 2012. Deze eis is aardig in lijn met de eisen van de MilieuInvesteringsAftrek wat betreft de MPG-score die circulair bouwen moet stimuleren. Ons advies is om nog een extra categorie in te bouwen en de MPG te laten sluiten op 45% van de eis en deze te stimuleren met € 1.500,- per m² BVO

Onder categorie 1e. wordt wellicht de koppeling gemaakt met de "hoogste gesubsidieerde categorie" binnen de MilieuInvesteringsAftrek van de gebouwkeurmerken BREEAM, GPR of LEED. Uit praktijkstudies / ervaring is gebleken dat BREEAM Outstanding volgens de BRL 2020 en GPR score van 8,5 volgens 4.4 voor nieuwbouw niet/nauwelijks haalbaar is. Om deze reden is ons advies om te zorgen dat de regeling groenprojecten aansluit bij de MilieuInvesteringsAftrek die projecten met BREEAM Excellent certificering volgens BRL Nieuwbouw 2020 en een score van 8,0 volgens GPR 4.4. stimuleert. Ons advies is om deze categorie toe te voegen voor een bedrag van € 1.250,- per m² BVO

Daarnaast is het een feit dat gebouwkeurmerken voor kleinere gebouwen te kostbaar zijn in relatie tot bouwkosten. Dit gat kan voor een deel gedicht worden door groenfinanciering en mogelijke subsidies. Ons advies is om net als de MilieuInvesteringsAftrek het groene vermogen per m² voor gebouwen met utiliteitsfunctie met een beperkt oppervlak tot bijvoorbeeld 2.000 m² te verhogen met 30% --> BREEAM Excellent voor een gebouw van 1.500 m² komt dan uit op € 1.250,- x 130% is € 1.625,- per m² BVO

Een ander aandachtspunt zijn de bedragen die per m² BVO in aanmerking komen voor groenfinanciering. Deze zijn niet in overeenstemming met de veel hogere bouwkosten t.o.v. 2016.

Categorie 5.6 Renovatie Utiliteitsbouw

Voor deze categorie wordt onder 1a – 1d als eis gesteld dat na renovatie er sprake moet zijn van minimaal een energielabel klasse A of beter. Deze extra eis gekoppeld aan de verbetering van de energielabelklasseverbetering gaat voorbij aan de opgave waar eigenaren van o.a. kantoorgebouwen voor staan om hun portefeuille compleet aan label C te kunnen laten voldoen in 2023. Voor met name oude gebouwen met een label F of G is een verbetering naar C al ingrijpend laat staan tot A. Deze gebouwrenovaties worden op deze wijze uitgesloten. Wellicht is het mogelijk om hier een extra categorie voor in te bouwen voor de labelverbetering van E, F en G naar C. Op deze wijze worden moeilijke verduurzamingsprojecten de kans geboden om gebruik te maken van de regeling groenprojecten.

Onder e wordt verwezen naar de Nieuwbouw 2020 van DGBC, dat moet volgens de dan geldende BREEAM In Use GPR 4.3 zijn of waarvoor het project ingeschreven is. Daarnaast zijn de gestelde eisen van deze bouwkeurmerken BREEAM Outstanding of GPR 8,5 veel te hoog. Helemaal gezien de voorwaarden van de MilieuInvesteringsAftrek die deze op Excellent als hoogste niveau zet, met BREEAM Very Good als subsidiabel niveau en voor GPR is dat respectievelijk 7,5 en 7,0.

Ons advies is om niveau BREEAM In Use Outstanding gelijk te stellen aan GPR 8,0 en onderstaande categorieën toe te voegen:

1. BREEAM In Use Very Good voor € 500,- / m² BVO
2. BREEAM In Use Excellent voor € 750,- / m² BVO
3. BREEAM In Use Outstanding voor € 1.000,- / m² BVO
4. GPR 4.3 met een score van 7,0 voor € 500,- / m² BVO
5. GPR 4.3 met een score van 7,5 voor € 750,- / m² BVO
6. GPR 4.3 met een score van 8,0 voor € 1.000,- / m² BVO

Categorie 5.7 Nieuwbouw met industriefunctie

We zouden het positief vinden dat net als onder categorie 5.5 een koppeling wordt gemaakt met een MPG. Voor deze categorie is een lagere MPG-score haalbaar en zou ik voor deze categorie een eis hanteren dat de score niet hoger is dan 70% van het vereiste dat geldt op grond van het bouwbesluit 2012. Deze eis is dan in lijn met de eisen van de MilieuInvesteringsAftrek wat betreft de MPG-score die circulair bouwen moet stimuleren. Ons advies is om deze extra categorie in te bouwen en deze voor € 600,- per m² BVO in aanmerking te laten komen voor groenfinanciering