

Amsterdam, 9 augustus 2019

Reactie van Vastgoed Belang op het Concept “Besluit houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 inzake de implementatie van de tweede herziening van de richtlijn energieprestatie gebouwen” van 12 juni 2019

Geachte heer, mevrouw,

Vastgoed Belang is de vereniging van particuliere beleggers in vastgoed. Met ruim 5.000 leden vertegenwoordigt de vereniging een brede groep verhuurders en beleggers in vastgoed; van kleine beleggers met enkele panden, tot grote ondernemers met bedrijfsmatige vastgoedportefeuilles. Onze leden verhuren woningen, kantoor- en winkelvastgoed of een combinatie daarvan. Vastgoed Belang en haar leden streven ernaar om duurzaam en maatschappelijk verantwoord te beleggen in vastgoed tegen een redelijk rendement.

Vastgoed Belang heeft met interesse kennis genomen van het Besluit houdende wijziging van het Bouwbesluit 2012 inzake de implementatie van de tweede herziening van de richtlijn energieprestatie gebouwen, en de consultatiemogelijkheden die beschikbaar zijn. Vastgoed Belang maakt graag gebruik van deze mogelijkheden. Hieronder worden enkele specifieke onderdelen nader besproken.

Opmerkingen met betrekking tot hoofdlijnen van het besluit

EPBD III schrijft voor dat lidstaten systeemeisen moeten invoeren voor de energieprestatie, het adequaat installeren, dimensioneren, inregelen en de instelbaarheid van technische bouwsystemen die nieuw worden geïnstalleerd, vervangen of verbeterd in bestaande gebouwen. Onder technische bouwsystemen worden systemen verstaan voor ruimteverwarming, ruimtekoeling, ventilatie, warm tapwater, ingebouwde verlichting, lokale opwekking van elektriciteit en gebouwautomatisering- en controlesystemen.

Systemeisen voor technische bouwsystemen

Nederland maakt geen gebruik van de mogelijkheid in de Europese richtlijn om uitzonderingen te formuleren voor gevallen waarin de systeemeisen niet technisch, economisch en functioneel haalbaar zijn, omdat de verwachting is dat de eisen in alle gevallen haalbaar zijn. In de toelichting is onvoldoende gemotiveerd waar deze verwachting op is gebaseerd. Vastgoed Belang is van mening dat zich in bestaande gebouwen bij nieuwe installatie van technische bouwsystemen, vervanging of verbetering, zeker situaties kunnen zijn waarin het technisch of economisch niet altijd haalbaar is om

aan alle systeemeisen te kunnen voldoen. Zo'n situatie kan zich bijvoorbeeld, maar niet uitsluitend, voordoen bij isolatie van herbruikbare warmtetransportleidingen die zijn weggewerkt in bestaande constructies. Vastgoed Belang betreurt het dan ook dat van de uitzonderingsmogelijkheid die de richtlijn biedt geen gebruik wordt gemaakt. Vastgoed Belang pleit er nadrukkelijk voor om ook voor Nederland deze uitzonderingsmogelijkheid uit te werken en op te nemen in het besluit.

Zelfregulerende apparatuur voor het reguleren van temperatuur

Vastgoed Belang is verheugd met de uitzondering waarbij de meerkosten voor het aanbrengen van zelfregulerende apparatuur meer dan 20% zijn van de totale installatiekosten van het verwarmings- of koelingssysteem.

Laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen

Vastgoed Belang is verheugd dat voorzieningen voor laadpunten van elektrische auto's zich bij nieuwbouw en ingrijpende renovatie beperken tot het uitsluitend voorzien in leidinginfrastructuur en voor utiliteitsbouw tot een minimum van 1 oplaadpunt voor het gehele parkeerterrein. Dat biedt gebouweigenaren de mogelijkheid om daar waar geen behoefte is aan oplaadpunten af te zien van desinvesteringen in niet benutte infrastructuur, of om juist flexibel in te spelen op de daadwerkelijke vraag naar oplaadpunten. Ook het overnemen van de uitzonderingsmogelijkheid bij ingrijpende renovatie, wanneer de kosten voor laadinfrastructuur meer zijn dan 7% van de renovatie, juichen wij toe.

Gebouwautomatiserings- en –controlesystemen (GACS)

Vastgoed Belang betreurt het dat Nederland geen gebruik maakt van de uitzonderingsmogelijkheid uit de richtlijn om situaties uit te zonderen waarin het installeren van GACS technisch of economisch niet haalbaar is. Vastgoed Belang onderschrijft niet de stelling dat het installeren van GACS in alle gevallen technisch en economisch haalbaar is. Vastgoed Belang pleit er nadrukkelijk voor om ook voor Nederland deze uitzonderingsmogelijkheid uit te werken en op te nemen in het besluit.

Overige onderdelen van de EPBD III

Elektronische monitoring

Vastgoed Belang is verheugd dat Nederland geen gebruik maakt van de mogelijkheid elektronische monitoring van installaties in woongebouwen verplicht te stellen omdat daar geen duidelijke voordelen tegenover staan.

Opmerkingen met betrekking tot regeldruk en bestuurlijke lasten

In dit hoofdstuk van de toelichting staat de volgende passage:

“Ook voor bestaande woningen en utiliteitsgebouwen wordt apparatuur toegepast die voldoet aan Europese producteisen en wordt hiermee meestal al voldaan aan de nieuw vastgestelde energieprestatie eisen voor installaties. Een verwachte uitzondering betreft de vervanging van de warmteopwekker bij bestaande woningen. In die woningen zijn bij circa 10 tot 20 procent van de woningen de verwarmingsleidingen niet geïsoleerd en bij vervanging van de warmtegenerator of een substantieel deel van de warmteoverdragers moeten deze leidingen alsnog worden geïsoleerd om

aan de eisen te voldoen. Dit leidt tot eenmalige inhoudelijke nalevingskosten. De kosten hiervan worden geraamd op €45 tot €90 per woning en het aantal getroffen woningen op 770.000 tot 1,5 mln.. Tegenover deze eenmalige lasten staan structurele baten door de energiebesparing die de ingreep oplevert.”

De passage lijkt er op te duiden dat bij vervanging van een warmteopwekker (cv-ketel, warmtepomp etc.) of een substantieel deel van de warmteoverdragers (radiatoren, convectoren etc) in bestaande woningen verwarmingsleidingen moeten worden geïsoleerd om aan de eisen te voldoen.

Veel van die verwarming leidingen zijn weggewerkt in leidingschachten die niet zonder meer toegankelijk zijn of in afwerkvloeren. Na-isolatie van dergelijke leidingen kan alleen tegen aanzienlijke kosten (open breken). De geschatte kosten van € 45 tot € 90 per woning zullen dan aanzienlijk hoger uitvallen. Indien de passage daadwerkelijk op deze manier moet worden geïnterpreteerd, dan pleit Vastgoed Belang er voor om tenminste voor de geschetste situatie een uitzondering op te nemen in het besluit.