

AO Tweede Kamer Energiebesparing gebouwen 5 december: NEPROM-visie

Verzonden aan de betreffende Kamerleden, 2 december 2013

Op 5 december bespreekt de Kamer met minister Blok het onderwerp energiebesparing bij gebouwen. Onderwerpen die daar onder meer aan bod komen zijn de implementatie van het EPBD, het voorlopige energielabel en het energiebesparingsfonds. De stukken die hiervoor zijn toegestuurd hebben nagenoeg uitsluitend betrekking op de bestaande voorraad, zowel koop- als huur. Nieuwbouw blijft hierbij buiten beeld.

De NEPROM is samen met Bouwend Nederland, NVB en Aedes initiatiefnemer en ondertekenaar van het Lente-akkoord Energiebesparing Nieuwbouw. Daarin hebben de marktpartijen samen met de ministers op het terrein van wonen en energiebeleid afgesproken om zich in te spannen om in 2015 het energiegebruik in nieuwe gebouwen ten opzichte van het niveau in 2007 met 50% te reduceren. De marktpartijen zijn volop bezig met de implementatie van deze afspraak.

De afgelopen jaren hebben marktpartijen, in het kader van het Lente-akkoord Energiezuinige Nieuwbouw, expliciet aandacht besteed aan een verdergaande energiezuinigheid van hun bouwprojecten. Hierbij leggen we de nadruk op energiezuinige nieuwbouw die vooral ook tegemoet komt aan bewonerswensen, zoals gezondheid, een goed binnenmilieu, wooncomfort, betaalbaarheid en betrouwbaarheid. Dit houdt in dat we robuuste energiesystemen willen realiseren. Door de verdergaande energiereductie moeten verschillende technieken gestapeld worden, en wordt het ontwerp en de uitvoering complexer. Dit maakt het geheel ook kwetsbaar. In een zeer energiezuinige woning moet men zorgeloos kunnen wonen. We streven naar kwaliteit, en dat betekent dat we qua kosten niet altijd de goedkoopste opties kunnen kiezen.

Alleen tegen forse investeringen kan in de nieuwbouw de wettelijk verplichte energieprestatie EPC=0,6 in woningbouw gerealiseerd worden. De bouwindustrie getroost zich grote inspanningen om die prestaties te realiseren, terwijl in de bestaande voorraad er in het geheel geen sprake is van verplichtingen. Door de sterke prijsdalingen in de bestaande woningvoorraad in de afgelopen jaren is de concurrentiepositie van de nieuwbouw verder onder druk komen te staan. Daar komen subsidies en zachte leningen uit het energiebesparingsfonds bij, die de concurrentieverhoudingen nog verder verstoren.

In het convenant uit 2008 is onder andere de volgende passage opgenomen:

De inspanningen om het energieverbruik te verminderen in de nieuwbouw mogen als gevolg van kostenstijgingen niet leiden tot een verslechtering van de concurrentiepositie van de nieuwbouwsector ten opzichte van de bestaande bouw. In respectievelijk 2010 en 2014 zullen partijen onderzoeken of een verslechtering van de concurrentiepositie heeft plaatsgevonden. Als dit het geval is, dan zullen partijen zich gezamenlijk beraden op eventueel te nemen maatregelen.

Bij de herijking van het Lente-akkoord in 2012 is onder andere het volgende met de minister afgesproken:

Convenantpartijen zullen zich in 2012 en volgende jaren inspannen om goedkope leningen mogelijk te maken voor het energiezuiniger maken van zowel bestaande als nieuwe woningen, wooncomplexen en utiliteitsgebouwen. Daarbij zullen zij onderzoeken of een revolverend fonds kan worden ingezet om deze goedkope leningen mogelijk te maken.

Energiebesparingsfonds

De leningen uit het energiebesparingsfonds worden verstrekt in de vorm van annuïtaire leningen tot maximaal 25.000 euro, met een looptijd van 7 of 10 jaar en een zeer laag renteniveau van 3 a 3,5%.

Wij constateren dat ondanks ons herhaald aandringen en het stellen van vragen hierover door de Kamer het revolverend fonds nog steeds niet opengesteld is voor (de eigenaren van) nieuwbouwwoningen. Het fonds zou ook hen financieel in de gelegenheid moeten stellen om tegen zachte voorwaarden leningen aan te trekken ten behoeve van energiebesparende maatregelen. Wij zijn van mening dat het openstellen van deze regeling voor uitsluitend bestaande bouw tot verdere concurrentievervalsing leidt tussen bestaande bouw en nieuwbouw.

Als argument voor de regelingen in de bestaande voorraad wordt aangehaald dat daarmee de bouw gestimuleerd wordt. Bedacht moet echter worden dat een stimulans in de nieuwbouw een veel groter effect heeft op de bouw en op de woningmarkt in haar geheel, omdat daarmee de doorstroming wordt bevorderd en de multiplier in de nieuwbouw veel hoger ligt dan in de bestaande bouw.

Energielabel

De convenantpartners hadden grote verwachtingen van het energielabel. Het oorspronkelijke label, toegekend door externe deskundigen, maakte het mogelijk om nieuwbouw wat betreft energieprestatie en –kosten beter te positioneren ten opzichte van de bestaande voorraad. Er waren vergaande toezeggingen gedaan over de vorm waarin en wanneer het label beschikbaar zou komen. Die toezeggingen zijn niet nagekomen; keer op keer zijn deadlines verschoven en uiteindelijk wordt een vereenvoudigd energielabel uitgerold, dat een zodanig zwak aftreksel is van wat de bedoeling was dat partijen op basis daarvan hun nieuwbouwwoningen niet kunnen positioneren. Bovendien komt het vereenvoudigde label pas in de tweede helft van 2014 of nog later beschikbaar, terwijl aanvankelijk toegezegd was dat het in 2012 verplicht zou worden. Ook is er nog steeds geen zicht op sancties, waarmee toepassing zou kunnen worden afgedwongen.

Verbetering isolatieniveau woning

De minister was naar aanleiding van een motie van de heer Janssen voornemens om de Rc-waarden van gevels, vloeren en daken aan te scherpen naar 5.0. Wij verzetten ons niet tegen het aanscherpen van deze waarden. Ook wij onderschrijven het belang van een vanuit energieprestatie beschouwd robuust woningontwerp, met hoge isolatiewaarden, hoge kwaliteit kierdichting en een lage temperatuursysteem. Wij hebben echter op basis van onderzoek en praktijkervaring de minister geadviseerd de Rc-waarden gedifferentieerd aan te scherpen, met Rc=3,5 voor de vloer, Rc=4,5 voor de gevels en Rc=6.0 voor de daken. Zie hiervoor onze brief van 5 maart 2013.

Verder verruiming hypothecair krediet

In de Tijdelijke Hypothecaire regeling voor energieneutrale en nul-op-de-meterwoningen wordt extra hypotheekruimte van € 13.500 gecreëerd. Hierdoor is wellicht de indruk ontstaan dat de meerkosten van een energieneutrale nieuwbouwwoning altijd in deze orde van grootte liggen. Dit is beslist niet het geval. Ook uit een zeer recente publicatie is opnieuw gebleken dat de meerkosten voor energieneutrale en nul-op-de-meter nieuwbouwwoningen grofweg tussen de € 16.000 en € 33.000 bedragen. Reden voor de NEPROM om te pleiten voor het verder verruimen van de tijdelijke regeling. Het Nibud-advies dat ten grondslag ligt aan deze tijdelijke regeling biedt daar ook alle ruimte voor.

Aanscherpen EPC-waarden

In het Lente-akkoord is afgesproken om, mits de techniek voldoende ver is voortgeschreden en de omstandigheden het mogelijk maken, de EPC-waarden voor woningen, kantoren, winkels en andere gebouwen in een aantal stappen aan te scherpen. De inspanningen van onze sector zijn hierop ook steeds gericht geweest. Dat heeft er toe geleid dat met ingang van 1-1-2011 de EPC-waarde voor woningen zonder protesten vanuit de bouwsector is aangescherpt, ondanks de hoge meerkosten die hiermee gemoeid zijn.

Wij zien echter grote knelpunten om per 1 januari 2015 de volgende geplande aanscherpingen door te voeren, waarmee de EPC van woningen naar 0,4 verlaagd zou worden, waarmee een reductie van 50% in 7 jaar tijd zou zijn bereikt. Hoewel er al zeker gebouwen worden gerealiseerd die nu al voldoen aan de scherpere eisen van 2015 blijken de meerkosten verbonden aan het aanscherpen van de eisen niet terugverdiend te kunnen worden. Bovendien zijn de technieken voor wat betreft gebouwgebonden maatregelen die hiervoor noodzakelijk zijn, nog niet zover ontwikkeld dat zij probleemloos op grote schaal kunnen worden toegepast.

Zonder flankerend stimulerend beleid voor energiezuinige nieuwbouw in de vorm van investeringspremies of laagrentende leningen zal aanscherping van de energieprestatie-eisen met ingang van 1-1-2015 voor onoverkomelijke knelpunten in de sector zorgen.

Wij zijn van mening dat er goede redenen zijn om nu in te zetten op een stimuleringsprogramma voor zeer energiezuinige nieuwbouw, waarbij voor woningen die voldoen aan de eis van EPC=0,4 tijdelijk investeringspremies, laagrentende leningen of fiscale prikkels beschikbaar komen. In dat verband willen we nogmaals verwijzen naar de bijzonder ruimhartige fiscale regelingen die er zijn voor energiezuinige auto's, waarbij de voordelen tot tienduizenden euro's kunnen oplopen, terwijl voor de zeer energiezuinige nieuwbouw – met enorme multiplier voor woningmarkt en economie - niets beschikbaar is.