

Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken
Mevrouw S.A.M. Dijkma
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

7 september 2011
2011.267
Bouwbesluit betreffende aansluitplicht op warmtenetten

Geachte mevrouw Dijkma,

Met deze brief willen de gezamenlijke consumenten- en producentenorganisaties in de woningbouw u nader informeren over onze opvattingen over de aansluitplicht op grootschalige warmtenetten, zoals dat geregeld is in het nieuwe Bouwbesluit. Wij doen dat vanuit ons gezamenlijk belang: het terugdringen van het energieverbruik in nieuwbouwwoningen en de daaraan verbonden kosten voor de bewoners.

Oplopende aansluitkosten

Al langere tijd heeft een aantal gemeenten een aansluitplicht op het lokale warmtenet in de bouwverordening opgenomen. Ontheffing van deze aansluitplicht is veelal niet mogelijk. Deze aansluitplicht komt doorgaans voort uit de langjarige afspraken die gemeenten met warmteleveranciers over het aantal woningaansluitingen en de aansluitkosten maken. Grootschalige warmtelevering kent hoge initiële investeringen en lange exploitatietermijnen. Door middel van de lokale aansluitplicht kan de gemeente aan de warmteleverancier garanderen dat alle nieuw te bouwen woningen daadwerkelijk op het warmtenet worden aangesloten en dat op termijn er sprake kan zijn van een sluitende businesscase.

De afgelopen jaren zijn de aansluitkosten van nieuwbouwwoningen op warmtenetten fors gestegen. Voor zover mogelijk – afhankelijk van de lokale marktsituatie - worden deze kosten door de opdrachtgever doorberekend in de v.o.n.-prijs of in de huurprijs van de woning. In de praktijk worden wij geconfronteerd met aansluitkosten van 5.000 euro tot in een enkel geval - waarin ook sprake is van verplichte koudelevering - van 10.000 euro per woning. Het gaat om kosten waarvan de hoogte in de onderhandeling tussen gemeente en warmteleverancier worden vastgesteld, voor dat een nieuwe wijk of buurt wordt ontwikkeld. De uiteindelijke woningkopers en -huurders, maar ook opdrachtgevers voor de woningbouw (ontwikkelaars, corporaties, particuliere verhuurders) hebben hier weinig of geen invloed op. Er bestaat voor hen de facto geen keuzevrijheid.

Tegenover de hoge aansluitkosten staan uiteraard ook vermeden kosten op woningniveau, zoals de aansluitkosten op het gasnet, de aanschaf en installatie van een HR-ketel en eventueel het treffen van extra isolatievoorzieningen. Deze vermeden investeringskosten worden in het rapport 'Tariefadvies voor de levering van warmte aan kleinverbruikers 2011' van Energie Nederland becijferd op ca. € 3.400 per woning. Fors lager dan wat er in veel gevallen in rekening wordt gebracht. Overigens, in de situatie waarin nieuwe woningen (op een inbreidingslocatie) worden aangesloten op een bestaand warmtenet mag in de toekomst na inwerkingtreding van de warmtewet, maximaal het tarief van een aansluiting op het gasnet (circa € 850) in rekening worden gebracht.

Kortom, bij de huidige stand van de techniek kunnen opdrachtgevers bij woningbouw zonder aansluiting op het warmtenet tegen lagere kosten een betere energieprestatie realiseren, die tijdens de exploitatie ook tot lagere energiekosten voor de bewoners leidt, dan in de situatie waar wél op het warmtenet wordt aangesloten en waar hoge aansluitkosten in rekening worden gerekend.

Afnemende warmtebehoefte

In de afgelopen jaren zijn de eisen ten aanzien van energieverbruik van nieuwbouwwoningen steeds verder aangescherpt. In 2008 hebben de partijen in het Lente-akkoord met de toenmalige ministers van Volkshuisvesting en Milieu de afspraak gemaakt dat in 2015 het gebouwgebonden energieverbruik in nieuwbouwwoningen met 50% zal zijn afgenomen. Dat betekent dat alle nieuwbouwwoningen vanaf dat moment een EPC = 0,4 maximaal zullen hebben. Het gezamenlijk streven is om in 2020 daadwerkelijk nul-energiewoningen te bouwen. Dat betekent dat de behoefte aan energie voor ruimteverwarming en warm tapwater in nieuwe woningen steeds geringer wordt. Het aansluiten van nieuwbouwwoningen op grootschalige, nieuwe warmtenetten wordt daarmee steeds minder zinvol; het is alsof je een brandkraan in je gootsteen hebt.

Een praktijkvoorbeeld kan dit illustreren. In Almere zijn vorig jaar 103 passiefhuizen opgeleverd, dit zijn zeer goed geïsoleerde woningen met een EPC van 0,4 (of lager) zoals we vanaf 2015 overal in Nederland zullen gaan bouwen. Deze zeer energiezuinige woningen zijn verplicht aangesloten op het warmtenet van Almere. Rekenvoorbeelden van de ontwikkelaar laten zien dat de huurders zonder warmteaansluiting (en in plaats daarvan een HR-ketel op gas in combinatie met een zonneboiler) lagere energielasten zouden hebben gehad. De woonlastenbesparing (besparing op vaste en variabele energiekosten) van een passiefhuis met warmtelevering bedraagt op jaarbasis € 500. Voor een passiefhuis met HR ketel en zonneboiler had de woonlastenbesparing echter meer, namelijk € 677 per jaar bedragen. Bovendien waren dan de hoge aansluitkosten niet in rekening gebracht.

Kortom, als gevolg van de steeds scherpere energieprestatie-eisen op woningniveau en het daarmee sterk teruglopende gebouwgebonden energieverbruik worden grootschalige en langlopende warmtenetten bij nieuwbouw steeds meer een achterhaalde technologie.

Gelijkwaardigheid

Gezien de onacceptabel hoge meerkosten en het sterk afnemend milieunut van grootschalige warmtenetten steunen wij minister Donner in zijn besluit om de aansluitplicht op warmtenetten uit de lokale bouwverordeningen over te hevelen naar het Bouwbesluit en tegelijkertijd daaraan het gelijkwaardigheidsbeginsel te koppelen. Het gelijkwaardigheidsbeginsel biedt marktpartijen en consumenten het alternatief om indien gewenst uit te wijken naar gelijkwaardige of zelfs energetisch en wat betreft CO₂-uitstoot betere oplossingen, zoals extreem goed isoleren, zonneboilers in combinatie met HR-ketels, collectieve of individuele WKO, HRe, of andere nu nog weinig bekende technieken. Bovendien zijn die oplossingen goedkoper voor de kopers en de huurders van de woningen, zowel wat betreft investering en aansluitkosten als wat betreft de woonlasten.

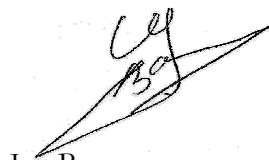
Het is daarom zaak dat op korte termijn het gelijkwaardigheidsbeginsel in geval van warmtenetten op een evenwichtige wijze wordt uitgewerkt, zodat dit eenduidig door alle gemeenten kan worden gehanteerd. Wij leveren daar graag onze bijdrage aan.

Afsluitend

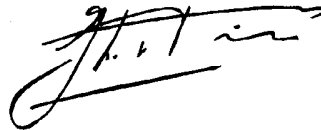
Wij hopen dat wij met deze brief voldoende onderbouwd hebben dat zowel voor de woonlasten als voor het energieverbruik bij nieuwe woningen het sterke aanbeveling verdient om in het Bouwbesluit het gelijkwaardigheidsbeginsel ten aanzien van de aansluitplicht bij warmtenetten te handhaven en dit gelijkwaardigheidsbeginsel zo spoedig mogelijk praktisch uit te werken. Wij willen benadrukken dat wij geenszins principieel tegenstander zijn van een aansluitplicht op warmtenetten, maar dat in het geval van nieuwbouw de toepassing van warmtenetten zowel uit milieuoogpunt als uit kosten oogpunt zeer snel aan rationaliteit verliest.

Wij hopen u hiermee van voldoende informatie te hebben voorzien. Indien u meer toelichting wenst zijn wij uiteraard bereid die te geven.

Met vriendelijke groet,



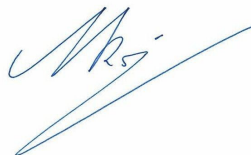
Jan Boeve
Algemeen directeur Aedes vereniging van woningcorporaties



Jan van Tuinen
Directeur Bouwend Nederland



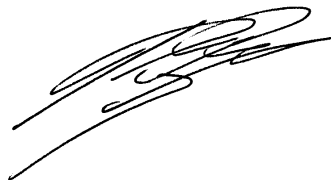
Jan Fokkema
Directeur NEPROM



Nico Rietdijk
Directeur Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers (NVB)



Marlies Pernot
Algemeen directeur Vereniging Eigen Huis



Ronald Paping
Algemeen directeur Nederlandse Woonbond

cc. De minister van Binnenlandse Zaken & Koninkrijksrelaties mr. J.P.H. Donner