

Rapport - juni 2018

EEN ONDERZOEK NAAR DE EFFECTEN VAN DUURZAME WONINGBOUW OP DE RESIDUELE GRONDWAARDE



 **PAS** bv
Consultancy & Interim
PLANECONOMIE & GEBIEDSONTWIKKELING

Dwa
< BUREAU >>>>
< STEDELIJKE >>>
< PLANNING >>>

COLOFON

CONTACT

Martijn Kooiman (mko@PASbv.nl)

MET DANK AAN:

Richard van Leeuwen, Gertie Stienen (gemeente Amstelveen),
Patrick Willemse (gemeente Kampen), Edwin Koning (gemeente Zutphen),
Bert Landeweerd, Arthur Borst (gemeente Deventer), Roosmarijn Sweers,
Willem-Jan van der Putten (gemeente Dordrecht), Herm Langendijk (gemeente Assen),
Leon Teeuw (gemeente Leek & Zuidhorn), Reinier Antonides (gemeente Winsum),
Annemiek Stroosma, Atte Roskam (gemeente Den Haag),
Rene Veeren, Lichen Chew, Gerda Bathoorn (gemeente Vlaardingen),
Leo Nootboom (Ministerie van Binnenlandse Zaken), EVA en Halsten Legal Department.

FIGUREN

PAS bv, BSP en Adviesbureau DWA

EINDREDACTIE EN PRODUCTIE

PAS bv en Lilian Verdoorn

ONTWERP EN OPMAAK

Publicita Communicatieregisseurs, Gert Besselsen

INHOUD

INLEIDING	4	CONSUMENTEN OVER DUURZAAMHEID	19
Doel onderzoek	5	Resultaten	19
Aanpak	5	Inschatting meerwaarde	21
Betrokken gemeenten	6	Aftopping	22
ACHTERGROND	6	FINANCIËLE VERTAALSLAG	25
Residuele grondwaarde	7	Residuele grondwaardebepaling	25
Grond(prijs)beleid	7	Uitgangspunten	27
Wet- en regelgeving	8	CONCLUSIE FINANCIËLE VERTAALSLAG	30
Total Cost of Ownership (TCO)	8	Vrijstaande woningen	31
Afbakening onderzoek	9	2-onder-1 kapwoningen	31
MEERKOSTEN DUURZAAM BOUWEN	8	Rijwoningen	32
Energieconcepten	10	Appartementen	32
Ambitieniveau	11	JURIDISCH KADER	34
Twee bouwfysische pakketten	12	Regelgeving tot 1 juli 2018	34
DESKRESEARCH MEERWAARDE	14	Wet VET	34
DUURZAAMHEID		Warmtenet en warmteplan	35
Bouwfonds Ontwikkeling	14	Afdwingen duurzamer bouwen dan wettelijk	
BPD	14	geregeld is in het bouwbesluit 2012	35
Brounen	14	Crisis en herstelwet en	
Griendt & van Estrik	14	duurzaamheidseisen bouwbesluit 2012	36
Van Groenestein	15	Omgevingswet	36
Motivaction	15	Aanbestedingsrecht	36
Möller	15	Vereisten overheidsopdracht	37
AM	15	Staatssteun	37
Planbureau voor de leefomgeving	16	LITERATUUR	39



INLEIDING

Het kan niemand ontgaan zijn: we gaan aardgasloos wonen. Anderhalf jaar geleden was dat nog niet zo vanzelfsprekend, maar in korte tijd zijn de politiek, corporaties, ontwikkelaars, energieleveranciers en consument ervan doordrongen geraakt. Dit voorjaar werd bekend dat de verplichte aansluiting van nieuwbouwwoningen op het gasnet vanaf 1 juli van dit jaar vervalt, wat feitelijk een verbod op aardgas bij nieuwbouw betekent.

Deze energietransitie vergt grote inspanning en investeringen voor de 7 miljoen bestaande aansluitingen in onder meer woningen, kantoren, kassen en industrie. Voor nieuwbouw lijkt de stap eenvoudiger. De technische alternatieven voor gas, en daarmee warmte in woningen, kristalliseren steeds verder uit en worden meer en meer geaccepteerd door de gebruiker. Zo beginnen zonnepanelen een vanzelfsprekendheid te worden en wint ook de warmtepomp aan naamsbekendheid.

Tot 2011 is veel onderzoek gedaan naar duurzame woningbouw en gebiedsontwikkeling. Vanaf dat jaar werden de gevolgen van de kredietcrisis voor de woningmarkt merkbaar; de bouw en het toegepaste onderzoek kwamen nagenoeg stil te liggen. Inmiddels ligt het bouwvolume weer ongekend hoog en kan de kennis van duurzaam bouwen in de praktijk worden gebracht. Echter, de lacunes in het eerder uitgevoerd onderzoek worden nu zichtbaar.

Over het algemeen geldt dat duurzame woningbouw om meer investering vraagt dan woningen die volgens het huidige Bouwbesluit zijn gebouwd. De vertaling van de meerkosten van duurzame maatregelen en de lagere exploitatiekosten, naar de meerwaarde in de verkoopprijs (VON-prijs), is tot op heden onderbelicht gebleven. Vooral over de financiering van de meerkosten (in de bouw) en de (verdeling van) opbrengsten bij duurzame woningbouw bestaat veel onduidelijkheid.

DOEL ONDERZOEK

Het doel van dit onderzoek is het in kaart brengen van de effecten van duurzame investeringen in nieuwbouwwoningen op de

VON-prijs en daarmee op de residuele grondwaarde. Aan de hand daarvan kan het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzame woningbouw in relatie tot grond(prijs)beleid worden aangepast

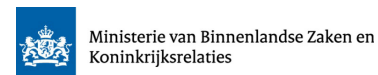
AANPAK

Daartoe hebben PAS bv, Bureau Stedelijke Planning (BSP) en Adviesbureau DWA onderzoek gedaan naar de vertaling van de meerkosten van duurzame maatregelen en de lagere exploitatiekosten naar de verkoopprijs (VON-prijs). Adviesbureau DWA heeft de (meer)investeringen en exploitatielasten van duurzame alternatieven inzichtelijk gemaakt. BSP heeft het onderdeel marktonderzoek verzorgd. De resultaten van deze onderzoeken, alsmede de resultaten van de uitgevoerde literatuurstudie zijn verwerkt in dit rapport. PAS bv heeft alle onderzoeksgegevens verwerkt in een financiële vertaalslag.

Daarnaast is in samenwerking met Halsten Law Firm en Halsten Legal Department, ingezoomd op het juridisch kader voor duurzaam bouwen en de mogelijkheden die de huidige wet- en regelgeving biedt om de duurzame ambities waar te maken.

BETROKKEN GEMEENTEN

De gemeenten Amstelveen, Assen, Den Haag, Deventer, Dordrecht, Kampen, Leek, Vlaardingen, Winsum, Zuidhorn en Zutphen hebben samen met het Ministerie van Binnenlandse Zaken voor de financiering van het onderzoek gezorgd. De pilotprojecten die de betrokken gemeenten hebben aangedragen voor het project waren van essentieel belang voor de toetsing van de resultaten.



ACHTERGROND

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van factoren die een rol spelen bij de grondwaardebepaling door gemeenten en worden kaders gesteld ten aanzien van dit onderzoek. Het laatste hoofdstuk van dit rapport, Juridisch kader, gaat dieper in op wet- en regelgeving die invloed heeft op behalen van duurzaamheidsambities en het vastleggen van afspraken hierover tussen ontwikkelaars en gemeente.

Residuele grondwaarde = VON prijs - stichtingskosten

DE DISCUSSIE

In de praktijk van gebiedsontwikkeling is duurzaamheid steeds meer verankerd in gemeentelijk beleid. Een veel gevoerde discussie in de onderhandeling tussen gemeenten en ontwikkelaars over duurzaam bouwen gaat over de hogere stichtingskosten van duurzaam bouwen, die niet leiden tot een objectief hogere VON-prijs. Bij de residuele benadering van de grondprijs betekent dit doorgaans dat de grondprijs wordt gedrukt. Het gevolg hiervan is dat gemeenten opbrengsten mislopen en de toegevoegde waarde van de duurzame maatregelen, de 'winst', terecht komt bij de eindgebruiker (lagere exploitatiekosten) en/of bij de bouwer/

ontwikkelaar (reguliere winstmarge bij verkoop). Een belangrijke opgave ligt daarom in het objectiveren en kwantificeren van deze meerwaarde.

GROND(PRIJS)BELEID

Om de ruimtelijke ambities op het gebied van duurzaamheid te behalen, zijn veel gemeenten bereid een financiële bijdrage te doen. Menig gemeente heeft de in nota grondprijsbeleid een financiële prikkel opgenomen om het nemen van extra duurzaamheidsmaatregelen te stimuleren, bijvoorbeeld door korting te geven op de grondprijs, het verstrekken van subsidies of het aanbieden van leningen.

Gemeente Ridderkerk stelt hierover: '[...] Hierbij wordt vooral gedacht aan het verlenen van een korting op de grondprijs, wanneer in een bouwproject kostenverhogende maatregelen op het gebied van milieu of duurzaamheid zijn opgenomen die verder gaan dan de standardeisen.' (p. 6). *Er zijn meer gemeenten die een dergelijke constructies toepassen, zoals de Gemeente Haarlemmermeer (p.8).*

Deze financiële tegemoetkoming impliceert dat duurzaamheidsmaatregelen meerkosten met zich meebrengen en dat deze 'gecompenseerd' moeten worden, omdat de investering alleen niet loont. De vraag of en in hoeverre een meerwaarde ontstaat op de VON-prijs is vooralsnog niet aan de orde.

Ten slotte kan de vraag worden gesteld in hoeverre in dergelijke gevallen sprake is van ongeoorloofde staatssteun. Bij gronduitgifte is een marktconforme grondprijs immers het uitgangspunt.

WET- EN REGELGEVING

Naast de discussie rond de hoogte van de grondprijs bij duurzaam bouwen, speelt ook de vraag hoe duurzame ruimtelijke ambities verwezenlijkt en vastgelegd worden; deze ambities gaan vaak verder dan het huidige Bouwbesluit voorschrijft. Het publiekrechtelijk instrumentarium van Bouwbesluit, Warmtewet en Woningwet lijkt tot op heden nog beperkend te werken voor het behalen van duurzaamheidsambities. Maar is dat ook zo?

Daarnaast is het afhankelijk van grondposities en het soort grondbeleid dat gemeenten voert (actief of faciliterend), in hoeverre gemeenten de regie in handen kunnen nemen.

TOTAL COST OF OWNERSHIP (TCO)

Met het oog op de exploitatiekosten van woningen wordt steeds meer gesproken over de TCO van een woning. Bij TCO ligt de nadruk op de totale kosten (onder meer de energiekosten) van een woning voor een eindgebruiker over een bepaalde periode.

In 2016 heeft DWA in opdracht van Stedin een onderzoek gepubliceerd waarin de effecten van gasloos bouwen en de installatie van een warmtepomp op de TCO van verschillende woningsoorten worden geanalyseerd. De uitkomst van het onderzoek is dat het financieel lonend is om een warmtepomp te installeren in nieuwbouwwoningen. Voor alle onderzochte nieuwbouwwoningen geldt dat over een periode van 30 jaar de TCO lager is bij een warmtepomp dan bij woningen die op gas zijn aangesloten. Bij grondgebonden woningen zijn er voorbeelden waarbij de TCO over 15 jaar al lager zijn bij een warmtepomp dan bij een aansluiting op gas.

Uit de analyse van DWA blijkt onder meer dat hoe hoger het energieverbruik van een woning (hoe groter de woning), hoe meer het loont om een warmtepomp te installeren.

AFBAKENING ONDERZOEK

Duurzaam bouwen kent verschillende facetten. Hoe duurzaam een woning is, wordt mede bepaald door (duurzaam en natuurlijk)

materiaalgebruik, zonoriëntatie, circulariteit, compactheid, levensloopbestendigheid, klimaatbestendigheid en natuurinclusiviteit.

In de huidige discussie ligt de focus veelal op de energetische kant van duurzaam bouwen. Vragen over hoe de CO₂-uitstoot gereduceerd kan worden en hoe woningen (energetische) zelfvoorzienend kunnen worden gemaakt zijn hierbij leidend. Ook is dit onderwerp het meest eenvoudig te kwantificeren. Een investering in een andere manier van warmte- of elektriciteitslevering kan immers worden afgezet tegen een niet-duurzame variant, met als uitkomst een terugverdientijd (door een lagere TCO/woonlasten). Tevens kunnen lagere woonlasten leiden tot een hogere waarde van een woning.

Dit onderzoek gaat in op het vraagstuk wat het effect is van de ambities op het gebied van energetische maatregelen voor woningbouw die verder gaan dan het huidige Bouwbesluit op de grondprijs.

MEERKOSTEN DUURZAAM BOUWEN

Voor het bepalen van een eventuele meerwaarde van de VON-prijs van een woning door (extra) duurzaamheidsmaatregelen zijn in eerste instantie de meerkosten van verschillende energieconcepten ten opzichte van de referentiewoning (gebouwd conform het Bouwbesluit) inzichtelijk gemaakt. Tevens is een vergelijking gemaakt tussen de huidige EPC 0,4-eisen en de toekomstige BENG-criteria.

ENERGIECONCEPTEN

Bij de verbranding van fossiele brandstoffen, zoals kolen en aardgas, komt CO₂ vrij dat het broeikas-effect versterkt. De realisatie van een aardgasloze energievoorziening heeft tot doel om het gebruik van fossiele brandstoffen te reduceren. Om dit te realiseren zal de energiebron volledig hernieuwbaar/duurzaam moeten zijn.

Hiervoor kunnen diverse energieconcepten, waarbij gebruik wordt gemaakt van een duurzame warmte-opwekker, toegepast worden.

Ten behoeve van het onderzoek zijn de volgende energieconcepten doorgerekend, omdat deze het breedst toepasbaar zijn.

- Concept A: referentie op aardgas
- Concept B: individuele warmtepomp met een bodemwarmtewisselaar als warmtebron;
- Concept C: individuele warmtepomp met buitenlucht als warmtebron;
- Concept D: individuele houtpelletketel;
- Concept E: aansluiting op centrale duurzame warmtebron (WKO)

Deze energieconcepten zijn doorgerekend voor een breed bereik aan nieuwbouwwoningen, te weten een vrijstaande woning, 2-onder-1 kapwoning, rijwoning en appartement volgens de systematiek Referentiewoningen Nieuwbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Overigens, voor het appartementencomplex heeft geen doorrekening plaatsgevonden van de individuele houtpelletketel, omdat deze lastig inpasbaar is in een appartementencomplex.

AMBITIENIVEAU

In het Bouwbesluit is voorgeschreven aan welke energetische eisen een nieuwbouwwoning moet voldoen: de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Momenteel geldt vanuit het Bouwbesluit een minimum eis van EPC 0,4 voor nieuw te ontwikkelen woningen. In 2021 maakt de EPC plaats voor de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen). De BENG stelt, in verhouding tot de huidige minimum EPC, zeer strenge eisen aan de energiezuinigheid en duurzaamheid.

VOORWAARDEN BENG:

- energiebehoefte: maximaal 25 kWh/m²
- primair energieverbruik: maximaal 25 kWh/m²
- aandeel hernieuwbare energie: minimaal 50%

Onder energiebehoefte valt alle energie die in de woning wordt verbruikt voor verwarmen, ventileren, koelen en verlichting. Het primair energieverbruik indiceert de efficiëntie van energie-opwek. Het aandeel hernieuwbare energie geeft aan welk deel van het totale primaire energieverbruik duurzaam wordt opgewekt.

TWEE BOUWFYSISCHE PAKKETTEN

Een energieconcept bestaat uit een combinatie van bouwfysische maatregelen welke bepalend zijn voor de energiezuinigheid van de woning en een combinatie van installaties voor de opwek van warmte, koude en/of elektriciteit.

Ten aanzien van installaties zijn in totaal vijf installatieconcepten aan de analyse onderworpen. Deze concepten zijn elk twee maal aan een berekening onderworpen met een variërende mate van energiezuinigheid. Het ambitieniveau (EPC 0,4 of BENG) is bepalend voor de mate van energiezuinigheid.

Dit resulteert in twee bouwfysische pakketten. Onderstaande tabel toont de uitgangspunten die bij toepassing van de pakketten van kracht zijn.

Voor de verschillende energieconcepten zijn per woningtype en ambitieniveau de investeringen berekend. In tabel hieronder en hiernaast zijn de investeringen

		EPC 0,4	BENG
ISOLATIE			
Rc Dichte geveldelen	m²K/W	4,5	8,0
Rc Vloer begane grond	m²K/W	3,5	8,0
Rc Dak	m²K/W	6,0	8,0
U Glas, kozijn en deuren	W/m²K	1,5	1,1
INFILTRATIE			
Qv-10	dm³/s per m²	0,84	0,20
		(forfetair)	(maatwerk)
VENTILATIE			
Ventilatievoorziening	-	natuurlijke toevoer	balansventilatie,
	mechanische afvoer	CO²-sturing en WTW	

Bron: Onderzoek residuele grondwaarde aardgasvrije en duurzame woningen, DWA d.d. 6 maart 2018

per woningtype opgenomen. De tabel moet zo gelezen worden dat de kosten voor een woning EPC 0,4 met gas in de referentie € 6.400,- bedragen. De meerkosten van de opvolgende concepten zijn dan de investering van het betreffende concept minus de kosten van aanleg gas uit de referentie. Genoemde bedragen zijn exclusief btw en inclusief ISDE-subsidie.



AMBITIENIVEAU	REFERENTIE	WP BODEM	WP LUCHT	HOUTPELLETKETEL	WKO
VRIJSTAANDE WONING					
EPC 0,4	6.400	12.100	9.600	15.400	12.400
BENG	33.000	34.700	35.200	37.900	34.800
2 ONDER 1 KAPWONING					
EPC 0,4	5.800	10.400	8.400	14.600	11.200
BENG	21.400	22.300	21.900	26.600	23.300
RIJWONING					
EPC 0,4	5.300	8.400	6.900	11.900	9.700
BENG	11.400	11.800	11.600	15.800	13.100
APPARTEMENT					
EPC 0,4	4.600	7.700	6.600	n.v.t.	9.000
BENG	16.100	16.900	17.200	n.v.t.	18.200

Bron: Onderzoek residuele grondwaarde aardgasvrije en duurzame woningen, DWA d.d. 6 maart 2018

DESKRESEARCH MEERWAARDE DUURZAAMHEID

Tot 2011 is veel (markt)onderzoek verricht naar duurzame woningbouw en gebieds-ontwikkeling. De resultaten van deze onderzoeken boden aanknopingspunten voor onderhavig onderzoek, evenals recentere onderzoeken:

BOUWFONDS ONTWIKKELING (2010)

Voor consumenten is een lagere energierekening de voornaamste reden om extra te betalen voor een energiezuinige nieuwbouwwoning. De terugverdientijd speelt hierin een belangrijke rol. Woonconsumenten blijken afhankelijk van de terugverdientijd bereid meer te betalen. Zo'n 62% van de potentiële kopers is voorwaardelijk-afhankelijk van de terugverdientijd – bereid € 15.000 meer te betalen voor een energiezuinige nieuwbouwwoning.

BROUNEN (2010)

Woningen met een hoger energielabel worden sneller en tegen een gunstigere prijs verkocht. De meerwaarde van een woning met een A-label ten opzichte van een woning met een D-label is circa € 12.000. Hierbij zijn

andere factoren die van invloed kunnen zijn, zoals de algemene staat van een woning en bijvoorbeeld de locatie uitgesloten.

GRIENDT & VAN ESTRIK (2010)

De onvoorwaardelijke bereidheid om extra te betalen voor een energiezuinige nieuwbouwwoning ligt tussen de € 5.000 en € 10.000.

VAN GROENESTEIN (2011)

Voor zijn afstudeerscriptie heeft Van Groenestein met marktonderzoek de meerwaarde van duurzame maatregelen in de VON-prijs aangetoond. De conclusie van het onderzoek is dat duurzame woningen hoger worden gewaardeerd dan de reguliere woningen. Over de hoogte van de meerwaarde bestaat echter geen overeenstemming onder ondervraagden. Bij een hoekwoning varieert de (extra) waardering van de

duurzame maatregelen tussen de € 1.000 en € 25.000. Van Groenestein geeft hiervoor als verklaring dat: 'Zowel de kennis als de ervaring met energiezuinige woningen is van invloed op de hoogte van de waardering. Meer kennis en ervaring van de ondervraagde vastgoedprofessionals leidt tot een hogere gemiddelde waardering van de energiezuinige woning.' (p. 64)

MOTIVATION (2013)

44% van de Nederlanders koopt liever een huis met zonnepanelen dan een huis zonder zonnepanelen. Een op de drie is bereid om hier meer voor te betalen, gemiddeld € 4.000.

MÖLLER (2016)

Zonnepanelen verdienen zich dubbel terug. Enerzijds omdat eigen zonnestroom goedkoper is dan stroom van een energiebedrijf, anderzijds omdat potentiële kopers bereid zijn meer te betalen voor een huis met zonnepanelen. Voor een woning met zonnepanelen is een significant prijseffect gevonden van 2,56% op de woningwaarde.

BPD (2017)

43% van de woonconsumenten is onafhankelijk van de terugverdientijd bereid om € 5000 extra te betalen voor een energiezuinige nieuwbouwwoning. Naarmate het prijsniveau toeneemt, neemt de bereidheid om meer te betalen echter sterk af. Ongeveer 28% van de consumenten is bereid onvoorwaardelijk € 10.000 extra te betalen.

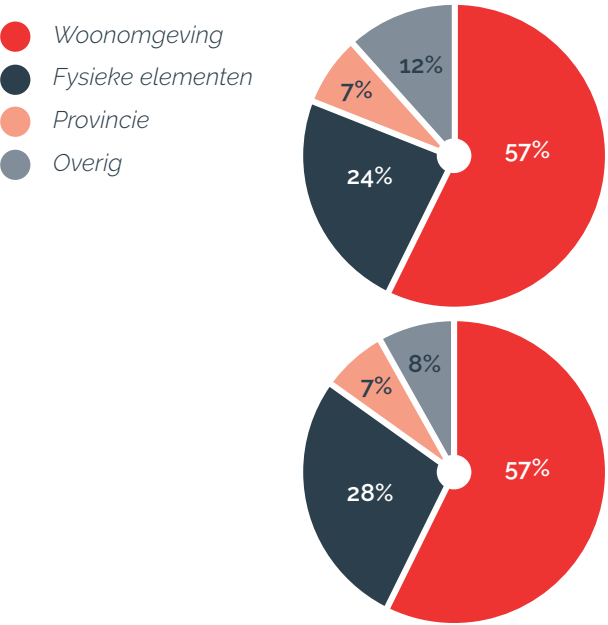
AM (2018)

Uit onderzoek van ontwikkelaar AM blijkt dat maar liefst 93% van de consumenten de voorkeur geeft aan een duurzame, in dit geval aardgasvrije woning. Daarnaast wil 90% zonnepanelen en 70% een warmtepomp. Maar liefst 46% wil nog veel verder gaan: zij willen een Nul op de Meter woning. Dit onderzoek toont aan dat er onder consumenten inmiddels een grote vraag bestaat naar duurzame woningbouw. In dit onderzoek is overigens niet ingegaan op de bereidheid van consumenten om meer te betalen voor een duurzame woning.

PLANBUREAU VOOR DE LEEFOMGEVING

In tegenstelling tot het berekenen van de kosten van verschillende energieconcepten, is het bepalen van de meerwaarde van deze maatregelen op de koop prijs minder eenvoudig. Het Planbureau voor de Leefomgeving deed onderzoek naar factoren die de koop prijs van een woning beïnvloeden en het effect van een sterke en een zwakke woningmarkt op de verkoopprijs.

Afbeelding: Waardebepalende elementen voor een woning (stedelijk en landelijk gebied)



Bron: Planbureau voor de Leefomgeving, bewerking Bureau Stedelijk Planning, 2017

1. Factoren die koop prijs beïnvloeden

Diverse factoren beïnvloeden de prijs van een woning (zie ook afbeelding hiernaast):

KWALITEIT VAN DE WOONOMGEVING

De kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijke factor bij de prijsbepaling van koopwoningen. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen stad en platteland, maar voor beide bepaalt de woonomgeving voor meer dan de helft (57%) de prijs per vierkante meter.

FYSIEKE WONINGKENMERKEN

Fysieke woningkenmerken zijn ook van invloed op de prijs van (grondgebonden) woningen. Waar in stedelijk gebied de kenmerken van de woning voor 24% bepalend zijn voor de prijs van een woning, is dit in landelijk gebied 28%.

PROVINCIE

Ook de provincie waarin een woning is gelegen heeft invloed op de prijsvorming van woningen; de provincie is voor 7% bepalend voor de prijs van een woning.

De overige 8 tot 12% van de woning prijs wordt bepaald door andere factoren, waarvan duurzaamheid er één is.

2. Effect sterke en zwakke woningmarkt

DUURZAAMHEID VAN MINDER BELANG IN STERKE WONINGMARKTEN

In een oververhitte woningmarkt zijn bereikbaarheid, beschikbaarheid en betaalbaarheid belangrijke factoren die de waarde van woningen en woongebieden beïnvloeden. Duurzaamheid speelt in deze gebieden een ondergeschikte rol.

BELANG DUURZAAMHEID IN EEN ZWAKKE WONINGMARKT

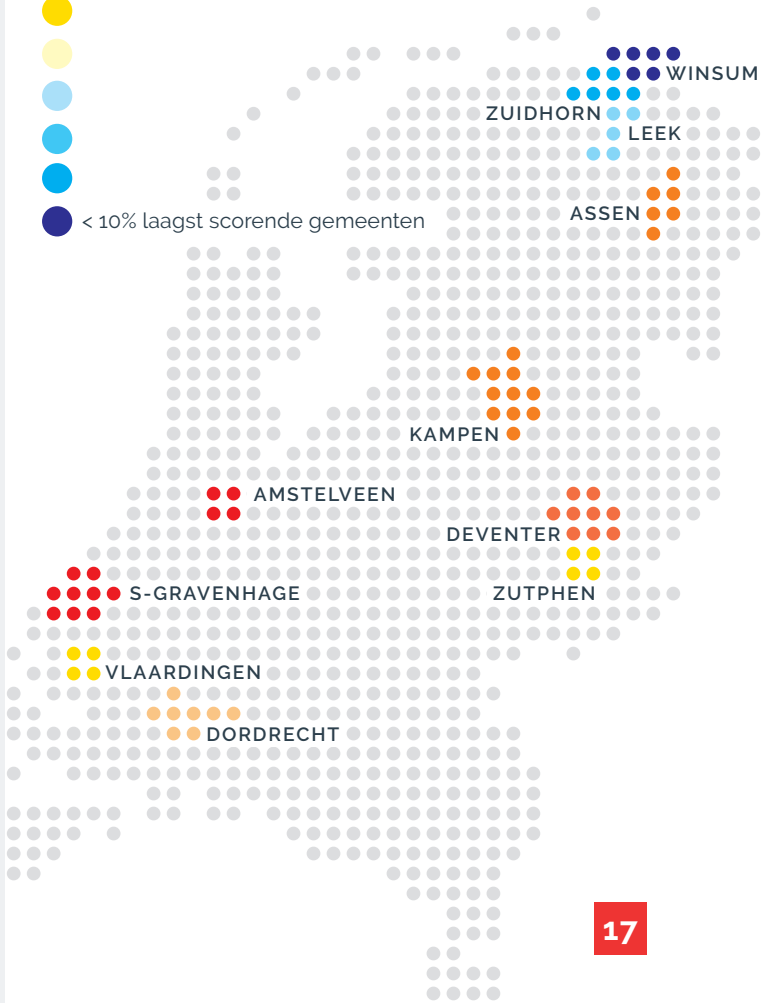
Hoewel zichtbaar is dat de druk op de woningmarkt zich vanuit de Randstad langzaam verspreidt naar de provincie is in 101 gemeenten nog sprake van een ruime woningmarkt, namelijk in gemeenten in Groningen, Friesland, Drenthe, de Achterhoek, Limburg en Zeeland.

In gebieden met een ruime woningmarkt is te verwachten dat factoren als beschikbaarheid en betaalbaarheid een minder grote rol spelen dan in gebieden met een krappe woningmarkt. Op deze plekken wordt de kwaliteit van een woning belangrijker gevonden dan in gebieden met een krappe woningmarkt. Hier zou duurzaamheid dus meer invloed kunnen hebben op de waarde van een woning. In een ruime woningmarkt hebben kopers immers meer keuze en hebben zij ook de mogelijkheid om kritisch te zijn.

Hittekaart woningmarkt op basis van markt-volume 2016 en huishoudensontwikkeling tot 2025.

LEGENDA

- > 10% hoogst scorende gemeenten
- < 10% laagst scorende gemeenten





CONSUMENTEN OVER DUURZAAMHEID

Aanvullend op de diverse bestaande onderzoeken heeft BSP ten behoeve van onderhavig onderzoek, in samenwerking met onderzoeksbureau EVA, een enquête uitgevoerd onder 1.000 respondenten. In dit hoofdstuk worden de resultaten vermeld. Vervolgens wordt een inschatting van de meerwaarde van energiezuinige nieuwbouw gemaakt en stilgestaan bij de aftopping van deze meerwaarde.

RESULTATEN

Uit de enquête blijkt een grote interesse voor duurzaamheid en ook een bereidheid hier meer voor te betalen. Opvallend hierbij is dat het belang dat aan duurzaamheid wordt gehecht, de bereidheid meer te betalen en de voorkeur voor gasloze woningen nauwelijks verschilt onder verschillende groepen. Leeftijd, provincie en verhuisgeneigdheid hebben geen of slechts een marginale invloed.

BEREIDHEID MEER TE BETALEN

Om het belang dat consumenten aan duurzaamheid hechten bij de aanschaf van een woning te meten, zijn aan de respondenten twee scenario's voorgelegd:

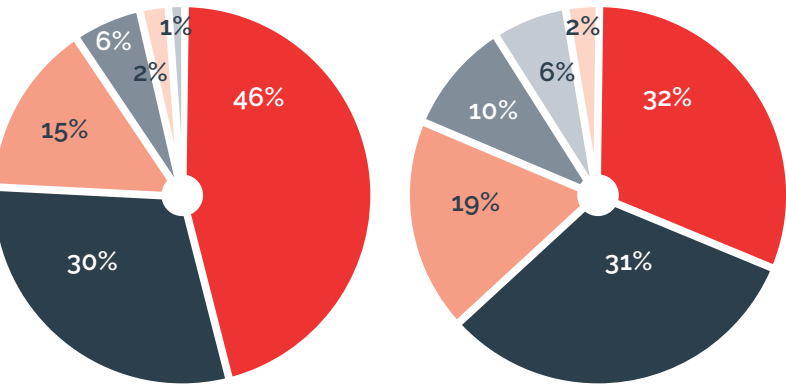
SCENARIO 1

Stel, u bent op zoek naar een koopwoning en hebt twee vrijwel identieke woningen op het oog. Het enige verschil tussen deze woningen is de energiezuinigheid. Woning A heeft een maandelijkse energierekening van € 175, woning B een maandelijkse energierekening van € 50. Hoeveel zou u bereid zijn extra uit te geven voor de aanschaf van woning B?

Duurzaamheid en gasloze woningen zijn thema's die in de belangstelling van een zeer brede groep consumenten staan.

SCENARIO 2

Stel, u bent op zoek naar koopwoning en hebt twee vrijwel identieke woningen op het oog. De enige verschillen tussen deze woningen zijn de energiezuinigheid en de vraagprijs: woning a kost € 250.000 en heeft een maandelijkse energierekening van € 200 en woning b kost € 275.000 en heeft een maandelijkse energierekening van € 65. Welke woning kiest u?



Afbeelding x: Bereidheid meer te betalen voor duurzame woning

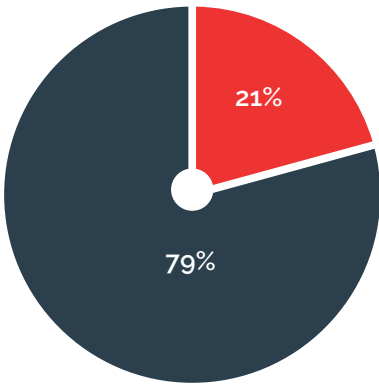
Afbeelding X: Bereidheid meerkosten voor energieuw woning te lenen bij financier

- 0 tot 5.000
- 5.000 tot 10.000
- 10.000 tot 15.000
- 15.000 tot 20.000
- 20.000 tot 25.000
- 25.000 tot 30.000

Als de respondenten vervolgens het scenario wordt voorgelegd waarin een financier de meerkosten voor een duurzame woning betaalt, neemt de bereidheid meer te betalen nog verder toe (afbeelding).

CONCLUSIE

Demeesteconsumenten(46%)zijn bereid € 0 tot € 5.000 meerte betalen voor een duurzame woning, een aanzienlijk deel (30%) wil € 0 tot € 10.000 extra betalen. Ook in het tweedescenario blijkt de grote bereidheid onder consumenten om meer te betalen voor een energiezuinige woning: bijna 80% heeft een voorkeur voor de duurdere, energiezuinige woning.



Afbeelding X: Voorkeur voor duurdere, maar energiezuiniger woning

- Woning A
- Woning B

ABN AMRO DUURZAAMHEIDSKORTING

ABN Amro biedt meerdere mogelijkheden om een duurzame woning te financieren:

- 0,2% korting op de hypotheekrente: deze korting geldt voor nieuwbouwwoningen met een EPC van maximaal 0,4% of voor bestaande woningen met een energie-index tussen de 0 en 0,7.
 - Duurzame mogelijkheden binnen een hypotheek: Wanneer een woning wordt gekocht en de koper deze duurzaam wil gaan verbouwen, kan meer worden geleend op basis van de waarde van de woning. De maximale hypotheek op de energiezuinige woning mag dan 106% van de waarde van de woning zijn. Het bedrag boven de 100% moet dan wel besteed worden aan energiebesparende voorzieningen in de woning.
 - Duurzame lening: GreenLoans, een dochteronderneming van ABN Amro, biedt leningen aan voor investeringen die energie besparen. Het geld dat op deze manier geleend wordt, komt uit fondsen die bijdragen aan een duurzame wereld.
- Bron: ABN Amro, 2018

GASLOOS WONEN

Consumenten geven een grote voorkeur (circa 75%) voor gasloos wonen. Dit komt voornamelijk voort uit de energietransitie die is ingezet en de daar uit voortvloeiende ambities van gemeente en steeds meer ontwikkelaars/ bouwers. Het 'voorbereid zijn op de toekomst' is de voornaamste reden voor respondenten om gasloos te willen wonen (afbeelding X).

INSCHATTING MEERWAARDE ENERGIEZUINIGE NIEUWBOUW

Aan de hand van de resultaten van het onderzoek is een inschatting in procenten gemaakt van de meerwaarde van zeer energiezuinige nieuwbouw ten opzichte van een reguliere nieuwbouwwoning volgens Bouwbesluit. Daarbij is gewerkt met bandbreedtes, die bedoeld zijn om rekening te houden met vele verschillende situaties qua woning en woningmarkt en niet zozeer met energie- en installatieconcepten.



TRIODOS BANK

Triodos wil de verduurzaming van de woningmarkt stimuleren door kopers van duurzame woningen te belonen: hoe energiezuiniger de woning, hoe lager de rente is die de koper betaalt. Bij woningen met een energielabel A krijgen klanten 0,6% rentekorting. Daarnaast biedt Triodos op dit moment extra rentekorting voor zeer energiezuinige woningen: een korting van 0,1% op de actuele rente die hoort bij energielabel A bij een EPC van 0,39 of lager, 0,2% korting bij een EPC van 0,19 of lager.

Bron: Triodos Bank, 2018

AFTOPPING

Bij voornoemde conclusie dient een kanttekening te worden geplaatst: de hogere VON-prijs van een zeer energiezuinige woningen ten opzichte van een reguliere woning gebouwd volgens de eisen uit het Bouwbesluit zal nooit meer dan € 25.000 bedragen. Uit de consumentenenquête blijkt dat er niet of nauwelijks consumenten zijn die meer dan € 25.000 extra willen betalen voor een duurzame woning, ook niet als zij meer kunnen lenen. Het onderzoek van TIAS bevestigt deze grens voor duurzame woningen in de bestaande voorraad.

Zonder deze aftopping kan in een ruime woningmarkt de meerwaarde van een zeer energiezuinige nieuwbouwwoning oplopen tot meer dan 10% voor rijwoningen en appartementen. De VON-prijs van deze woningtypen ligt in de meer ontspannen woningmarkten doorgaans onder of rond de € 200.000. De meerwaarde van maximaal € 25.000 zou zich dan vertalen in een procentuele meerwaarde van meer dan 10%.

In sterk gespannen woningmarkten is de relatieve meerwaarde van energiezuinigheid kleiner dan in meer ontspannen woningmarkten. Dit heeft te maken met het hogere

prijsniveau in sterk gespannen woningmarkten (de meerwaarde van energiezuinig uitgedrukt in een geldbedrag vormt een kleiner aandeel in de VON-prijs) en de beperktere beschikbaarheid van woningen (consumenten hebben minder te kiezen en kunnen hierdoor minder kritisch zijn op de energiezuinigheid van een woning).

De ingeschatte meerwaarde, zoals weergegeven in de tabel, is gebaseerd op de volgende bevindingen:

Woningtype	Meerwaarde duurzame nieuwbouw t.o.v. reguliere nieuwbouwwoning in sterk gespannen woningmarkt	Meerwaarde duurzame nieuwbouw t.o.v. reguliere nieuwbouwwoning in meer ontspannen woningmarkt
Vrijstaand	1 - 3 %	3 - 5 %
2-1 kapwoning	3 - 5 %	5 - 10 %
Rijwoning	5 - 10 %	10 - 15 %
Appartement	5 - 10 %	10 - 15 %
Tabel: Inschatting meerwaarde zeer energiezuinige nieuwbouwwoningen. Bron: Bureau Stedelijke Planning (2018)		

In de bestaande voorraad is nu al een flink prijsverschil waarneembaar tussen A-labelwoningen en D- en G-labelwoningen. Dit verschil bedraagt respectievelijk circa € 12.000 (A- t.o.v. D-labelwoning) en € 25.000 (A- t.o.v. G-labelwoning). Uitgedrukt in procenten is dit 5 tot 10%.

Energiezuinig en duurzaam wonen wint snel aan populariteit: het is het nieuwe normaal aan het worden. Nu al zijn prijsverschillen zichtbaar in de bestaande voorraad tussen A-, D-, en G-labelwoningen. Op korte termijn (1 tot 3 jaar) zullen ook verschillen ontstaan tussen reguliere Bouwbesluitwoningen (EPC 0,4) en zeer energiezuinige woningen.

Consumenten hechten veel waarde aan energiezuinigheid en zijn bereid hier extra voor te betalen. 76% geeft de voorkeur aan een gasloze woning. Datzelfde percentage wil tot € 10.000 extra betalen voor een zeer energiezuinige woning. De overige 24% wil nog meer betalen (tot € 25.000).

Financiële arrangementen maken het bovendien mogelijk om extra geld te lenen voor de aankoop van een zeer energiezuinige woning. Als de meerkosten van een zeer energiezuinige woning geleend kunnen worden, neemt de betalingsbereidheid verder toe: 82% wil dan tot € 15.000 extra betalen voor een energiezuinige woning. De overige 18% wil nog meer extra betalen (bovengrens: € 25.000).



FINANCIËLE VERTAALSLAG

Dit onderzoek is gericht op de effecten van duurzaam bouwen op de grondprijs. Naar verwachting leiden de meerkosten van duurzame aardgasvrije woningbouw in de nabije toekomst tot een hogere verkoopprijs. Anders gezegd; duurzame woningen leveren meer op dan woningen die alleen voldoen aan het huidige bouwbesluit. Deze ontwikkeling resulteert mogelijk in een hogere (residuele) grondwaarde voor duurzame woningen.

In de financiële vertaalslag is het effect van duurzaam bouwen op de grondwaarde inzichtelijk gemaakt.

RESIDUELE GRONDWAARDEBEPALING

De manier waarop de grondwaarde berekend wordt, is bepalend voor het resultaat van de grondexploitatie. Bij gebiedsontwikkeling is het sinds de jaren negentig van de twintigste eeuw gebruikelijk om de grondwaarde residueel te berekenen. De rekenmethode gaat er vanuit dat de grondwaarde (het residu) ontstaat als de opbrengsten van een woning worden verminderd met de kosten. Concreet: de VON-prijs van een woning, minus de bouwkosten van de woning, levert de grondwaarde van de woning op. Deze benadering gaat er vanuit dat de waarde van de grond wordt bepaald door de functie

of bestemming die het heeft. Dit maakt dat grond bestemd voor woningbouw of bedrijventerrein meer waard is dan grond voor agrarische doeleinden. Dit betekent ook dat het tegenovergestelde niet het geval is; de woningwaarde wordt niet bepaald door de grondwaarde.

Deze methode zorgt ervoor dat de grondprijs altijd een afspiegeling is van de markt, de locatie en woning- of gebouwspecifieke kenmerken. Immers, bouwkosten voor vergelijkbare woningen verschillen niet (veel) per regio,

maar vanwege marktwerking verschilt de VON-prijs van woningen wel degelijk. Onder de gebouwspecifieke kenmerken vallen ook duurzame maatregelen.

De consument bepaalt in principe wat het effect van dergelijke maatregelen is op de waarde van een woning is. Wanneer een duurzame woning meer waard is, moet dit terugkomen in de VON-prijs. Verrekend met de (extra) bouwkosten voor onder andere installaties en extra isolatie, moet er iets te zeggen zijn over de residuele grondwaarde van duurzame woningen.

UITGANGSPUNTEN

In deze financiële vertaalslag zijn de meer-kosten van de gekozen duurzaamheids-concepten op basis van het onderzoek van DWA in combinatie met de meerwaarde op de VON-prijs dat uit het onderzoek van BSP is gekomen residueel doorgerekend. Voor de berekening van de residuele grond-waarde van een duurzame woning, volgens de verschillende energieconcepten, zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1 Er is uitgegaan van vier verschillende woningtypes: vrijstaand, twee-onder-een-kap, rijwoning en appartement. De kenmerken/

afmeting van de verschillende woningtypes zijn gebaseerd op de referentiewoningen van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland .

2 De bouwkosten zijn bepaald met behulp van de Bouwkostenkompas, die een indicatie geeft van de bouwkosten per type woning. De bouwkosten zijn regionaal bepaald. Bij de bouwkostenberekening wordt uitgegaan van het huidige Bouwbesluit, EPC 0,4 met gasaansluiting. Voor de meerkosten per energieconcept is uitgegaan van het onderzoek van DWA.



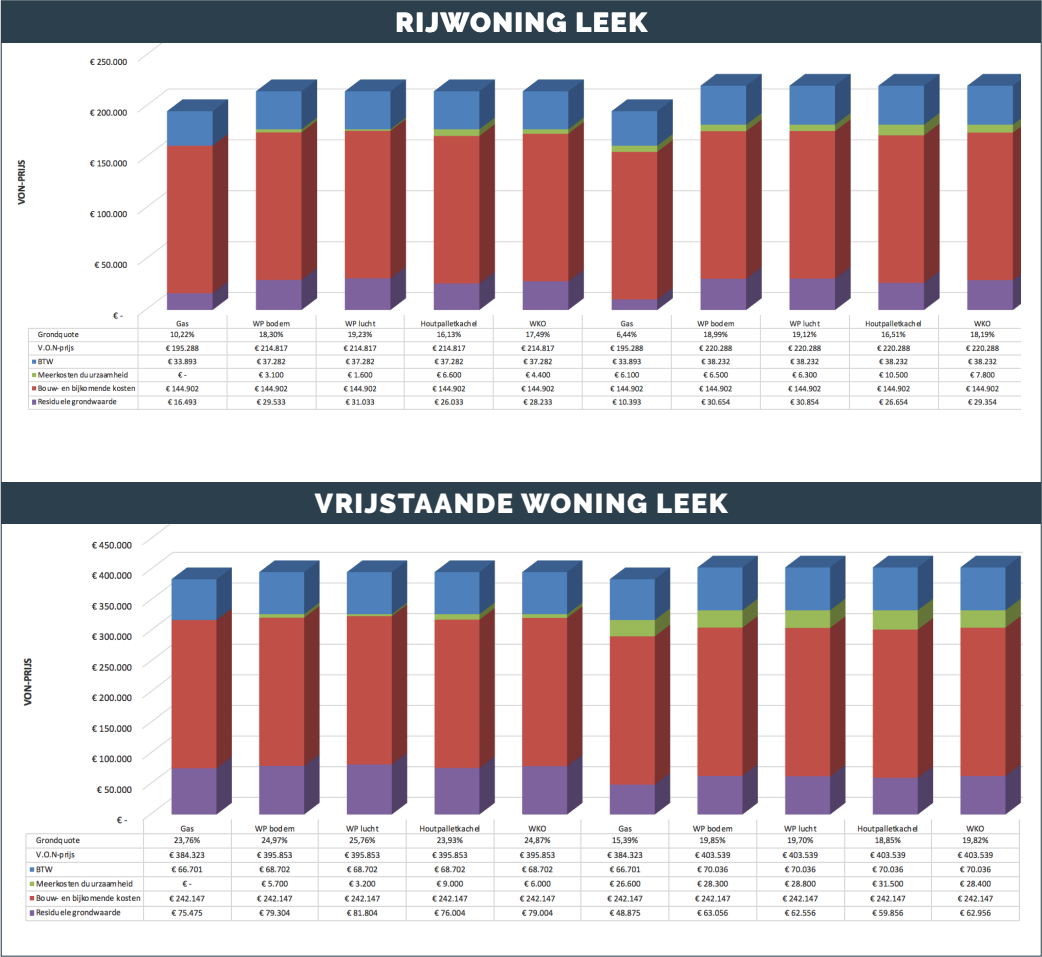
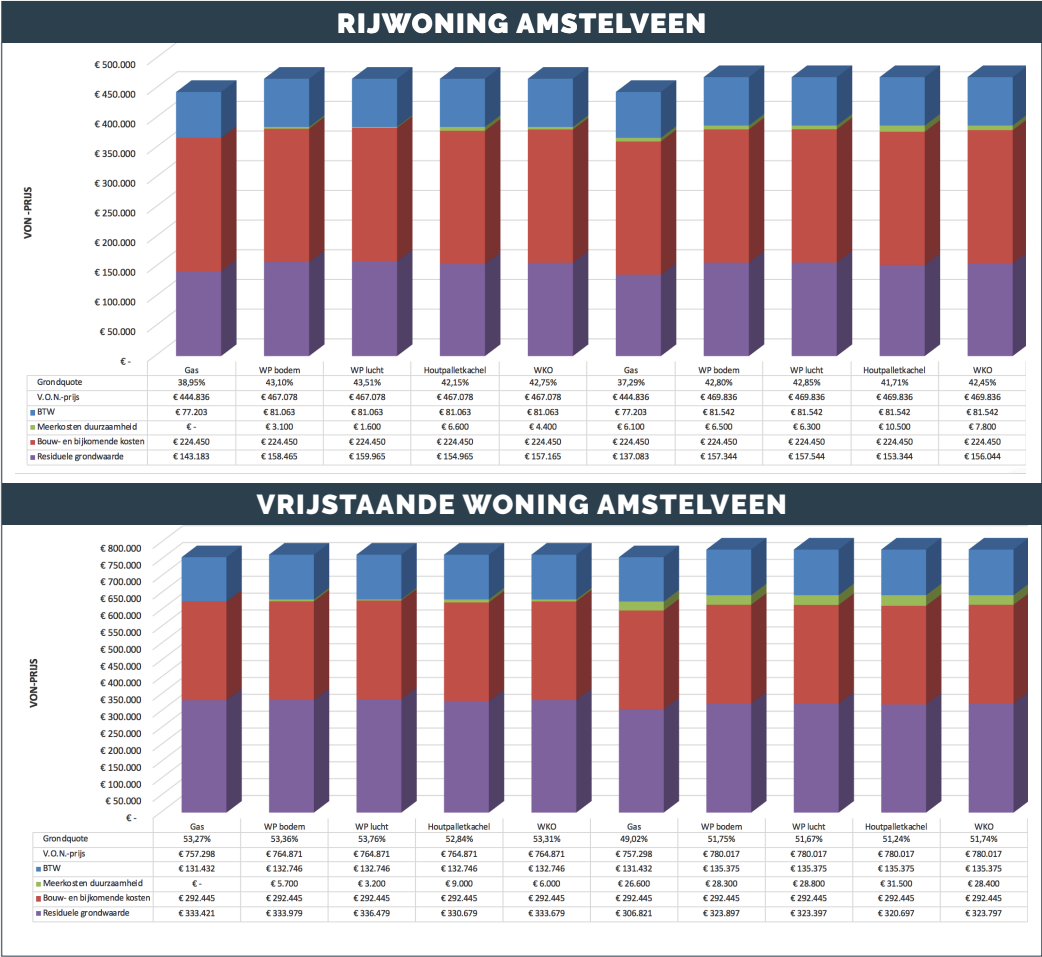
WONINGTYPE	Vrijstaand	2 onder 1 kap	Rijwoning 5.40 x 9.70	Appartement
Kaveloppervlak in m²	500	248	149	75
				
m² BVO per bouwlaag (exclusief toeslag)	75	68	52	134
Totaal m² BVO	226	209	168	134
NVO/BVO factor	0,75	0,71	0,74	0,77
Totaal m² NVO	169	148	124	103
Bruto inhoud in m³ (evt. inclusief toeslag)	578	543	437	387

3 De VON-prijzen van de woningtypen zijn bepaald aan de hand van marktonderzoek, op basis van transactieprizen nieuwbouw van de NVM. Hierbij is aansluiting gezocht met de kenmerken (gebruiksoppervlakte e.d.) van de gebruikte referentie-woningen.

4 In de doorrekening van de grondwaarde is in de procentuele waardestijging van de VON-prijs rekening gehouden met een aftopping van € 25.000. Voor de 11 deelnemende gemeenten zijn per woningtype in de variant EPC 0,4 en BENG de vijf gekozen

energieconcepten residueel doorgerekend. Het gaat te ver om al deze berekeningen op te nemen in deze rapportage. Om een beeld te krijgen van de berekeningen en de resultaten is er voor gekozen om van twee gemeenten de resultaten voor de woningtypen 'vrijstaande woning' en 'rijwoning' te laten zien, namelijk voor de gemeente Leek en de

gemeente Amstelveen. Deze gemeenten geven meteen een goed beeld van de regionale verschillen (Randstad vs provincie) en daarmee ook het verschil tussen een krappe versus een ruime woningmarkt, respectievelijk een lagere VON-prijs en een hoge VON-prijs. In de figuren betreffen de vijf linker resultaten EPC 0,4 en de rechter vijf de resultaten BENG.



CONCLUSIE FINANCIËLE VERTAALSLAG

Als de resultaten per woningtype en de vijf energieconcepten per variant van de 11 deelnemende gemeenten naast elkaar gezet worden, volgt de volgende 'overall' conclusie van de financiële vertaalslag: duurzaam bouwen heeft geen negatief effect op de grondwaarde, met uitzondering van het bouwen van vrijstaande woningen conform BENG.

Dit betekent niet per se dat de grondwaarde positiever zal worden (zal toenemen) en uiteraard zijn er een aantal nuances te maken. Deze nuances worden hieronder per woningtype en voor de twee gehanteerde soorten woningmarkten (ruim en krap) nader toegelicht.

- ROOD** = negatief effect op grondprijs
- ORANJE** = gelijkblijvend (geen effect)
- GROEN** = positief effect op grondprijs

VRIJSTAANDE WONINGEN

	Ruim EPC 0,4		Krap EPC 0,4	
	BENG		BENG	
Gas	ORANJE	ROOD	ORANJE	ROOD
WP bodem	ORANJE	ROOD	ORANJE	ROOD
WP lucht	ORANJE	ROOD	ORANJE	ROOD
Houtpellet	ORANJE	ROOD	ORANJE	ROOD
WKO	ORANJE	ROOD	ORANJE	ROOD

Voor de vrijstaande woning geldt dat duurzaam bouwen conform EPC 0,4 bij alle energieconcepten geen negatief effect heeft op de grondwaarde. In het geval van bouwen conform BENG komt de grondwaarde onder druk te staan. Verder heeft het energieconcept houtpellet-kachel in woningmarkten met een relatief lagere VON-prijs een drukkend effect op de grondwaarde. Als voorbeeld kunnen genoemd worden de gemeente Vlaardingen en de gemeente Dordrecht.

2-ONDER-1 KAPWONINGEN

	Ruim EPC 0,4		Krap EPC 0,4	
	BENG		BENG	
Gas	GROEN	ORANJE	GROEN	ORANJE
WP bodem	GROEN	ORANJE	GROEN	ORANJE
WP lucht	GROEN	ORANJE	GROEN	ORANJE
Houtpellet	GROEN	ORANJE	GROEN	ORANJE
WKO	GROEN	ORANJE	GROEN	ORANJE

Voor de twee-onder-een kapwoning geldt dat duurzaam bouwen op alle fronten geen negatief effect heeft op de grondwaarde. Dus ook niet in het geval er conform BENG wordt gebouwd. Hierbij vallen aantal zaken op:

- 1** In de variant EPC 0,4 in een krappe woningmarkt is er een duidelijk regionaal verschil in het resultaat. In het westen van het land heeft duurzaam bouwen een positief effect op de grondwaarde. Het energieconcept houtpelletkachel is een uitzondering; hierbij blijft de grondprijs gelijk. In het oosten blijft de grondwaarde gelijk.

Duurzaam bouwen heeft geen negatief effect heeft op de grondwaarde, met uitzondering van het bouwen van vrijstaande woningen conform BENG.

2 In de variant BENG in een krappe woningmarkt heeft het energieconcept houtpelletkachel een drukkend effect op de grondwaarde. Dit geldt met name voor de regio oost.

RIJWONINGEN

	Ruim EPC 0,4		Krap EPC 0,4	
	BENG		BENG	
Gas				
WP bodem				
WP lucht				
Houtpellet				
WKO				

Bij rijwoningen heeft duurzaam bouwen een positief effect op de grondprijs, ongeacht het energieconcept. Wel geldt ook hier dat het energieconcept houtpelletkachel in een krappe woningmarkt met een lagere VON-prijs (regio oost) een drukkend effect kan hebben op de grondwaarde.

APPARTEMENT

	Ruim EPC 0,4		Krap EPC 0,4	
	BENG		BENG	
Gas				
WP bodem				
WP lucht				
Houtpellet	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
WKO				

Net als de rijwoningen heeft duurzaam bouwen bij appartementen een positief effect op de grondprijs, ongeacht het energieconcept. Zoals eerder aangegeven is het energieconcept houtpelletkachel niet meegenomen bij dit woningtype aangezien dit concept lastig toepasbaar is in appartementen.



JURIDISCH KADER

In samenwerking met Halsten Law Firm en Halsten Legal Department zijn het juridisch kader voor duurzaam bouwen en de mogelijkheden die de wet- en regelgeving biedt om de duurzame ambities waar te maken onderzocht. Hierbij is gekeken naar 1) gasloos bouwen en 2) overige duurzame maatregelen die afwijken van het Bouwbesluit.

REGELGEVING TOT 1 JULI 2018

Op grond van het huidige art. 10 lid 6 Gaswet en de regelgeving omtrent de gasaansluitingen in het Bouwbesluit 2012 heeft een netbeheerder tot 1 juli 2018 de verplichting om elke (aanstaande) gebruiker die hierom verzoekt te voorzien van een gasaansluiting.

Er bestaan twee uitzonderingen op voornoemde gasaansluitplicht, te weten:

- *Indien een warmtenet aanwezig is of de aanleg hiervan in de toekomst gerealiseerd wordt; of*
- *Indien de locatie van de verzoeker buiten de bebouwde kom is waardoor gasvoorzieningen financieel onrendabel zijn.*

Slechts enkele gemeenten hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de gasaansluitplicht te omzeilen door te kiezen voor de aanleg van een warmtenet.

Vanuit de Gaswet is er tot 1 juli 2018 voor een gemeente geen belemmering om bij de ontwikkeling van nieuwbouw te kiezen voor gasaansluitingen.

WET VET

Vanaf 1 juli 2018 is het echter niet meer nodig om een beroep te doen op de uitzonderingen van de gasaansluitplicht om gasloos te bouwen. Op 1 juli 2018 treedt een deel van de Wet Voortgang Energietransitie (Wet VET) in werking. De Wet VET zorgt er voor dat de huidige gasaansluitplicht komt te vervallen. Op grond van het nieuwe artikel 10 lid 7 Gaswet is de hoofdregel dat een gasaansluiting de uitzondering is

in plaats van een verplichting. Enkel indien er sprake is van zwaarwegende redenen van algemeen belang kan een gemeente besluiten dat er toch een gasaansluitplicht geldt en een gebied aanwijzen waarvoor de gasaansluitplicht strikt noodzakelijk is.

In de Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht wordt uitgewerkt wanneer een gemeente een gebied kan aanwijzen waar de gasaansluitplicht toch moet gelden. Deze Regeling is echter nog niet definitief. In de conceptversie worden situaties genoemd waarin de (financiële) haalbaarheid van het gemeentelijk beleid of een bouwproject in gevaar komt of gasvrij bouwen technisch onmogelijk is. Ook is in het concept een vangnetbepaling opgenomen voor andere denkbare situaties die kunnen leiden tot de conclusie dat een gasaansluiting toch strikt noodzakelijk is.

Daarnaast wordt in het concept van de Regeling gebiedsaanwijzing gasaansluitplicht rekening gehouden met mogelijke tijdelijke gevolgen van de afschaffing van de gasaansluitplicht, zoals situaties waarin de bouwplannen voor 1 juli 2018 al in een vergevorderd stadium waren maar waarvoor nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd. Of de situatie dat door het schrappen van de gasaansluitplicht de krapte op de woningmarkt toeneemt omdat de omschakeling voor vertraging in de bouw zorgt.

Ook biedt het nieuwe artikel 10 lid 7 Gaswet de gemeente de mogelijkheid om gebieden aan te wijzen waar geen nieuwe gasaansluitingen meer bij kunnen komen. Dit is mogelijk als de gemeente heeft besloten om dat gebied aan te wijzen

als een gebied waarin een warmtenet of andere energie-infrastructuur moet worden gerealiseerd, of als er in dat gebied reeds een warmtenet of een andere energieinfrastructuur reeds aanwezig is.

WARMTENET EN WARMTEPLAN

Nu de gasaansluitplicht per 1 juli 2018 vervalt, zal naar verwachting veel vaker dan voorheen worden gekozen om een warmtenet aan te leggen. De Warmtewet en het Bouwbesluit 2012 bevatten regels omtrent warmtenetten en het aanleggen daarvan.

Een belangrijke regel is dat een Warmteplan door de gemeenteraad moet zijn vastgesteld. Ook een Warmteplan moet aan de nodige eisen voldoen. In een Warmteplan moet zijn opgenomen:

- A** *het gebied waarin de aanleg van een warmtenet wordt bepaald;*
- B** *dat er een aansluitplicht geldt;*
- C** *de hoeveelheid aansluitingen die er komen die nodig zijn om een rendabel warmtenet te exploiteren; en*
- D** *de mate van energiezuinigheid en de bescherming van het milieu.*

Een Warmteplan heeft echter ook beperkingen, zo geldt het bijvoorbeeld slechts voor 10 jaar. Een Warmteplan wordt niet automatisch verlengd na deze 10 jaar, hiervoor is opnieuw een gemeenteraadsbesluit nodig.

Een Warmteplan kan ook worden ingetrokken door de gemeenteraad. Hierdoor vervalt de aansluitplicht op dit warmtenet. En wat zijn de consequenties indien de maximale hoeveelheid aansluitingen benoemd in het Warmteplan is bereikt?

Of deze beperkingen in de praktijk grote problemen veroorzaken, is maar de vraag. Als er meer met warmtenetten en dus warmteplannen wordt gewerkt doordat er steeds

minder gasaansluitingen zijn, zal de praktijk de oplossingen wel vinden waarna de wetgeving waarschijnlijk ook wel zal volgen. Maar onder de huidige Warmtewet en het Bouwbesluit 2012 verdienen deze eisen wel de nodige aandacht.

AFDWINGEN DUURZAMER BOUWEN DAN WETTELIJK GEREGLD IS IN HET BOUWBESLUIT 2012

In hoofdstuk 5 Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen ten aanzien van energiezuinigheid en milieu. Nieuwbouw moet vol-doen aan deze regels. Een gemeente kan in beginsel niet afwijken van deze regels, niet via een omgevingsvergunning, maar in principe ook niet via een overeenkomst (bijv. een verkoopovereenkomst, een anterieure overeenkomst, bouwclaimovereenkomst, een grondexploitatieovereenkomst). Dat laatste is specifiek voor de regels van het Bouwbesluit bepaald in artikel 122 Woningwet (Ww).

Hoeverde bepaling uit artikel 122 Ww reikt, is niet geheel duidelijk. Uit de literatuur lijkt te volgen dat artikel 122 Ww niet in de weg staat als partijen gezamenlijk op basis van gelijkwaardigheid afspreken dat zij strengere regels dan de regels van het Bouwbesluit willen hanteren. Echter, een overeenkomst die deze gelijkwaardigheid van partijen niet in zich heeft, loopt het risico nietig verklaard te worden. In hoeverre bij een overeenkomst kan worden vastgesteld dat er sprake is van gelijkwaardigheid van partijen en dat de afspraak vrijwillig is gemaakt, zal steeds weer getoetst moeten worden. Deze toets lijkt niet eenvoudig.

Benut de mogelijkheden
die de wetgeving biedt om
duurzaamheidsambities
te behalen.

Ten slotte wordt opgemerkt dat art. 122 Ww enkel en alleen geldt voor de eisen uit het Bouwbesluit. Daar waar het Bouwbesluit 2012 geen eisen stelt, kunnen dus wel civielrechtelijke voorwaarden worden overeengekomen. In de memorie van toelichting (MvT) van de Ww wordt in dit kader genoemd dat partijen dergelijke afspraken in een convenant zouden kunnen aangaan. Ook voor een convenant geldt dat er sprake moet zijn van de hiervoor besproken gelijkwaardigheid van partijen, aldus de MvT. Daarbij komt dat aan een convenant doorgaans niet veel juridische waarde wordt toegekend. Een convenant is veelal een document waarin partijen slechts hun goede wil jegens elkaar uitspreken en waarvan het de vraag is in hoeverre de hierin opgenomen 'afspraken' juridisch afdwingbaar zijn.

CRISIS EN HERSTELWET EN DUURZAAMHEIDSEISEN BOUWBESLUIT 2012

De Crisis en Herstelwet (Chw) biedt een mogelijkheid om de duurzaamheidseisen (EPC-norm) van het Bouwbesluit 2012 buiten werking te stellen en andere, bijv. strengere, duurzaamheidseisen te stellen. De Chw stelt wel een aantal cumulatieve voorwaarden voor dergelijke experimenten. Deze zijn:

- A** *Het experiment moet bijdragen aan innovatieve ontwikkelingen;*
- B** *Het moet voldoende aannemelijk zijn dat de uitvoering van het experiment bijdraagt aan het bestrijden van de economische crisis en aan de duurzaamheid;*
- C** *Er geldt een beperkte tijdsduur voor het experiment.*

Om een experiment te laten opnemen in het Besluit uitvoering Chw, moet een procedure worden doorlopen waarin beoordeeld wordt of het experiment voldoet aan de gestelde eisen en het experiment in het

Besluit uitvoering Chw kan worden opgenomen. Het doorlopen van deze procedure geeft daarom enerzijds onzekerheid en anderzijds kost dit natuurlijk tijd.

OMGEVINGSWET

In 2021 treedt naar verwachting de Omgevingswet (Ow) in werking. In deze nieuwe wet wordt een groot deel van het omgevingsrecht vastgelegd.

In de Ow (versie 2017) zijn een aantal algemene (zorg)plichten opgenomen om duurzaam te ontwikkelen (art. 1.3, 1.6 en 2.1 Ow, versie 2017). Deze (zorg)plichten gelden voor alle betrokken partijen, dus overheden, burgers en bedrijven.

Teruitvoering van de Ow gaan vier Omgevingsbesluiten gelden. Een van die Omgevingsbesluiten is het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bkl). In dit besluit komen onder andere de regels die nu in het Bouwbesluit 2012 zijn opgenomen terecht. Dit zal gebeuren in ongeveer eenzelfde of in een aangepaste vorm. De duurzaamheidsparaagraaf (afdeling 4.4 Bkl) bevat echter ook de mogelijkheid om maatwerkregels te stellen om de EPC-norm aan te scherpen (art. 4.150 Bkl). Dit wordt mogelijk in aangewezen gebieden en gebruiksfuncties. Ten aanzien van aangewezen gebieden wordt dan bedoeld op fysieke gebieden die in een omgevingsplan (een nieuwe ruimere vorm van het nu bestaande bestemmingsplan) als zodanig worden aangewezen.

In de Ow is ook een experimenteerartikel opgenomen (art. 23.3 Ow), waarin het mogelijk wordt gemaakt om voor experimenten die voldoen aan bepaalde voorwaarden af te wijken van de Ow zelf, maar ook van de Warmtewet, de Elektriciteitswet en de Wet Milieubeheer. Dit biedt mogelijk ook kansen om duurzaam te bouwen.

AANBESTEDINGSRECHT

Op grond van art. 1.1 van de Aanbestedingswet (Aw) dienen gemeenten als aanbestedende dienst overheidsopdrachten, met een waarde boven de Europese drempelwaarde, Europees aan te besteden. Ook als de geraamde waarde van dergelijke opdrachten beneden de Europese drempelwaarde blijft, is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht, zoals transparantie, proportionaliteit en non-discriminatie.

De enkele verkoop van een stuk grond door een gemeente zonder aanvullende voorwaarden is geen overheidsopdracht in de zin van de Aw en zal in beginsel niet (Europees) aanbesteed worden. Echter, als de verkoop onder aanvullende (strikttere) voorwaarden gebeurt, zoals een bouwplicht gecombineerd met nadere, strengere duurzaamheidseisen, dan kan mogelijk sprake zijn van een 'overheidsopdracht voor werken' die op grond van de Aw (Europees) aanbesteed moet worden.

VEREISTEN OVERHEIDSOPDRACHT

Over het begrip 'overheidsopdracht voor werken' is vooral tussen 2000 en 2010 veel jurisprudentie verschenen, met name over gebiedsontwikkeling. Het Hof van Justitie van de Europese Unie heeft in het Müller-arrest de definitie 'overheidsopdracht voor werken' in het kader van stedenbouw en grondexploitatie nader uitgewerkt.

Er is daarmee sprake van een 'overheidsopdracht voor werken' indien:

- 1** *er een rechtstreeks economisch belang voor de aanbestedende dienst (lees: gemeente) is;*
- 2** *er sprake is van een directe of indirecte verbintenis van de aannemer tot uitvoering van het werk en de uitvoering van die verbintenis kan worden afgedwongen naar nationaal recht (in dit kader: een bouwplicht);*
- 3** *de aanbestedende dienst maatregelen heeft genomen om de kenmerken van het werk te definiëren of althans een beslissende invloed op het ontwerp ervan uit te oefenen (indien de gemeente verdergaande eisen stelt dan de eisen die zij op publiekrechtelijke grond mag stellen).*

Deze voorwaarden zijn cumulatief. Er moet dus voldaan zijn aan alle eisen. Indien aan één criterium niet wordt voldaan, dan is er in beginsel geen sprake van een overheidsopdracht voor werken en hoeft er niet aanbesteed te worden.

Hoewel jurisprudentie na het Müller-arrest met betrekking tot gebiedsontwikkeling schaars is, laten de aanwezige (Europese) rechtspraak en een advies van de Commissie van Aanbestedingsexperts zien dat de Müller-criteria nog steeds leidend en beslissend zijn bij de beoordeling of een grondtransactie onder aanvullende duurzaamheidseisen als een overheidsopdracht voor werken te kwalificeren is.

STAATSSTEUN

Een van de aanleidingen voor het onderzoek was dat gemeenten bereid zijn een financiële bijdrage te doen om de ruimtelijke ambities op het gebied van duurzaamheid te behalen. Dergelijke financiële bijdrages – zij het in de vorm van subsidies, een verkoop onder een niet-marktconforme prijs of andere steunmaatregelen door de (decentrale) overheid – kunnen onder omstandigheden verboden staatssteun opleveren.

Art. 107 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie (VwEU) verbiedt ongeoorloofde overheidsmaatregelen die als niet toegestane staatssteun kunnen worden aangemerkt. Een voorgenomen overheidsmaatregel wordt als staatssteun in de zin van het VwEU gekwalificeerd als aan een vijftal voorwaarden wordt voldaan:

- *De begunstigde (de entiteit aan wie staatssteun verleend wordt) is een onderneming, in dit kader een entiteit die economische activiteiten verricht;*
- *De steunmaatregel is afkomstig van of toe te rekenen aan de gemeente;*
- *De maatregel levert de onderneming een economisch voordeel op;*
- *De maatregel is selectief (wat inhoudt dat het ten goede komt aan een bepaalde onderneming/bepaalde ondernemingen);*
- *De maatregel leidt tot (potentiële) vervalsing van de mededinging en een ongunstige beïnvloeding van de handel tussen lidstaten.*

Deze criteria zijn cumulatief, een steunmaatregel moet aan alle vijf vereisten voldoen om aangemerkt te worden als staatssteun in de zin van het VwEU. Indien aan de voorwaarden wordt voldaan dan is er zonder meer sprake van staatssteun. Elk voorplan tot invoering of wijziging van dergelijke steunmaatregelen dient tijdig bij de EC aangemeld te worden, waarna de EC bepaalt of de maatregel ongeoorloofd is of niet.

Gemeenten kunnen aldus voorkomen dat een maatregel als (ongeoorloofde) staatssteun wordt aangemerkt door marktconform te handelen. De begunstigde onderneming zal dan immers geen economisch voordeel verkrijgen. Om te toetsen of sprake is van marktconform handelen hanteert de Europese commissie het zogenaamde MEO-principe. Relevant hierbij is of een particuliere marktdeelnemer onder normale omstandigheden ook de transactie (onder dezelfde voorwaarden) zou zijn aangegaan. Indien het antwoord op deze vraag bevestigend is, dan is er sprake van marktconform handelen en aldus geen sprake van staatssteun. De maatregel hoeft dan ook niet te worden aangemeld bij de EC.

Waar in het verleden de Mededeling Grondtransacties het MEO-principe ten aanzien van grondtransacties verder inkleurde, wordt het MEO-principe ten aanzien van grondtransacties vanaf juli 2016 nader ingekleurd door de 'Mededeling van de Commissie betreffende het begrip "staatssteun" in de zin van artikel 107 lid 1, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie' (hierna: 'Mededeling Staatssteun'). Marktconformiteit kan op grond van de Mededeling

Staatssteun worden aangenomen indien de grondtransactie op voet van gelijkheid heeft plaatsgevonden of indien de grondtransactie via een openbare inschrijvingsprocedure heeft plaatsgevonden. Dit levert direct en specifiek bewijs op dat de transactie marktconform is. Daarnaast kan marktconformiteit op grond van overweging 97 van de Mededeling Staatssteun worden beoordeeld via (I) 'benchmarking' methoden of (II) andere algemeen geaccepteerde waarderingsmethoden. In geval van verkoop van grond is een taxatie die een onafhankelijke deskundige vóór de aanvang van de onderhandelingen uitvoert om de marktwaarde te bepalen op grond van algemeen aanvaarde marktindicaties en taxatiecriteria, in beginsel voldoende.

Er bestaan echter uitzonderingen op de aan-meldingsplicht bij de EC. Enkele mogelijke relevante uitzonderingsgronden voor de grondtransactie onder aanvullende duurzaamheidseisen zijn bijvoorbeeld de 'de-minimis'-verordening (Nr. 1407/2013) en de vrijstelling op grond van Deel 7 in de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (staatssteunmaatregelen ten behoeve van milieubescherming en energie, AGVV, Nr. 651/2014). Gemeenten dienen iedere individuele steunmaatregel te toetsen aan een mogelijke uitzonderingsgrond.

Duurzaamheid stimuleren?
Toetsing aan
staatssteunregels een must.

LITERATUUR

- Aedes (2017). *Energieprestatievergoeding van kracht*. <https://www.aedes.nl/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/energieprestatievergoeding-van-kracht.html>
- AM (2018). *Hoe groen wilt u het hebben? Consumenten over duurzame woonwensen*
- Aydin, Erdal & Brounen, Dirk (2016). *Het Debuutjaar van het Definitieve Energielabel onder de loep*, TIAS school for Business and Society.
- Bouwfonds Ontwikkeling (2010). *Consument en Duurzaamheid*. https://www.bpd.nl/media/83735/bpd_consument-en-duurzaamheid_naw_dossier_baat_lr_2.pdf
- BPD (2017). *Middelgrote steden steeds meer in trek*. <https://www.bpd.nl/actueel/blog/integrale-gebiedsontwikkeling/middelgrote-steden-steeds-meer-in-trek>
- Brounen, Dirk & Kok, Nils (2010). *On the economics of energy labels in the housing market*, Elsevier.
- Cobouw (2017). *Oververhitting woningmarkt breidt uit als olievlek*. <https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2017/08/oververhitting-woningmarkt-breidt-uit-als-olievlek-101251939>
- Dynamis (2017). *Sprekende Cijfers Woningmarkten 2017 Q3*. Dynamis B.V.
- Griend, Bas van de & Gijsbert van Estric (2010). *Consument en Duurzaamheid 'Baat het niet, dan gaat het niet!'*. Real Estate Research Quarterly.
- Groenestein, J.G. van (2011). *De waarde van duurzaamheid: een onderzoek naar de meerwaarde van een energiezuinige nieuwbouwwoning*. Amsterdam School of Real Estate.
- Möller, Joost (2016). *De waarde van zonnepanelen bij woningverkoop*. Master Thesis MRE TIAS.
- Motivaction (2013a). *Woning met zonnepanelen aantrekkelijk*. <https://www.motivaction.nl/kennisplatform/in-de-media/woning-met-zonnepanelen-aantrekkelijk>
- Motivaction (2013b). *Vijf tinten groen: input voor effectieve duurzaamheidsstrategieën*. Motivaction Research and Strategy.
- Planbureau voor de Leefomgeving (2006). *De prijs van de plek: woonomgeving en woning*. NAI Uitgevers, Rotterdam. Ruimtelijk Planbureau, Den Haag.
- Gemeente Ridderkerk (2016). 'Nota Richtlijnen Grondprijzen Ridderkerk 2016', vastgesteld 17 februari 2016
- Gemeente Haarlemmermeer (2014). 'Vaststelling grondprijs Nassaupark', vastgesteld 23 september 2014



 **PAS bv**
Consultancy & Interim
PLANECONOMIE & GEBIEDSONTWIKKELING

Dwa

<BUREAU >>>>
<STEDELUKE >>>>
<PLANNING >>>>