

Hoe krijg je geplande nieuwbouw nog aardgasvrij?

Sinds 1 juli 2018 worden geen vergunningen meer gegeven voor nieuwbouwwoningen waarin nog een aardgasaansluiting zit. Maar er zijn nog heel wat woningen gepland waarin wel aardgas is voorzien. Wat kan er nog worden gedaan om ook bij die woningen de switch naar aardgasvrij te maken?

Tekst Henk Bouwmeester

Gemeenten mogen sinds 1 juli 2018 geen vergunning meer geven aan nieuwbouwprojecten met een aansluiting voor aardgas. Voor ieder project waarvoor al een vergunning is aangevraagd of verleend, moet bekeken worden of het alsnog aardgasvrij kan worden gemaakt. Als dat niet mogelijk is, moeten de ontwikkelaars erop toezien dat de gebouwen over een aantal jaren gemakkelijk aardgasvrij gemaakt kunnen worden.

Akkoord Nieuwbouw Aardgasvrij

In het Akkoord Nieuwbouw Aardgasvrij (onderdeel van het Klimaatakkoord) hebben bouwpartijen, netbeheerders, energiebedrijven, woningcorporaties, milieu- en consumentenorganisaties, makelaars en overheden afgesproken zoveel mogelijk woningen die in de pijplijn zitten, alsnog aardgasvrij te maken. Alsnog switchen vraagt om overleg met alle betrokken partijen. Maar er zijn zeker mogelijkheden. Volgens onderzoek van Bouwtrend in opdracht van Bouwend Nederland, waren in april 2018

naar schatting 110.000 nieuwbouwwoningen in verschillende stadia van ontwikkeling. Hiervan waren zo'n 28.000 woningen in het ontwerp stadium (waarvan 10.000 met aardgas), 50.000 in het stadium van vergunning en verkoop (waarvan 21.000 met aardgas) en 23.000 in de bouwfase (waarvan 19.000 met aardgas). In totaal zijn er dus circa 50.000 woningen onderweg waarin een aardgasaansluiting is voorzien. Particuliere kopers maken zich grote zorgen. Zij zijn een koopverplichting aangegaan voor een huis dat er nog niet staat, maar dat in hun ogen nu al is verouderd.

Woningen in de ontwerpfase

Van de 10.000 aardgaswoningen in de ontwerpfase waarvoor op 1 juli nog geen vergunning was aangevraagd, moet het ontwerp in ieder geval worden herzien. Gebeurt dat niet, dan mag de betreffende gemeente de bouw niet toestaan. Ook projectontwikkelaars zien er het belang van in. Als zij nu nog huizen bouwen met aardgas, zal de waarde hiervan op langere

termijn dalen.

Een nieuw energieconcept heeft ongetwijfeld consequenties voor het ontwerp en waarschijnlijk ook voor de kosten, de VON-prijzen en de grondexploitatie. Maar aangezien het ontwerp hooguit voorlopig is, zijn die extra kosten beperkt. Gemeenten en institutionele opdrachtgevers zullen overigens graag meewerken aan planherziening. RVO.nl heeft hiervoor bijvoorbeeld een Switchteam in het leven geroepen.

Woningen in verkoop- en bouwfase

Ingewikkelder is het met woningen waarvoor de vergunning al is aangevraagd of verleend, die al in de verkoop zijn en misschien al in aanbouw zijn. Van de woningen in deze stadia zijn er 40.000 voorzien van een aardgasaansluiting. Voor zover deze al zijn verkocht, voelen de betreffende kopers zich in de klem: de woningen staan er nog niet, maar je weet nu al dat er op afzienbare termijn een flinke verbouwing zit aan te komen. Misschien kan het aardgas er



Als woningen aardgasvrij en nul op de meter zijn, kunnen corporaties de meerkosten terugverdienen via een hogere huur of met de Energieprestatievergoeding.

toch nog uit, zonder dat het ontwerp helemaal op de schop moet? Misschien is er een warmtenet in de buurt waar de woning vrij eenvoudig op kan worden aangesloten?

Als het aardgas er niet meer uit kan, zijn er misschien nog wel aanpassingen mogelijk die een switch naar aardgasvrij in de gebruiksfase vereenvoudigen: ingrepen die nu nog te doen zijn en later niet of nauwelijks, maar die belangrijke voorwaarde zijn voor een aardgasvrij energiesysteem.

Daarbij gaat het om extra goede isolatie en kierdichting, vloer- en/of wandverwarming in het hele huis, een technische ruimte waar te

Essentieel is controle op de kwaliteit waarmee isolatie wordt aangebracht

zijner tijd een warmtepomp kan staan en een goed regelbaar ventilatiesysteem. Essentieel is controle op de kwaliteit waarmee isolatie wordt aangebracht en naden en kieren in de construc-

tie worden afgedicht.

In de meeste gevallen kan kookgas achterwege blijven, ook al is dat in het definitief ontwerp nog voorzien: kookgas eruit en een extra elektrische groep voor inductiekoken erin. Nu kan het vrij gemakkelijk; later is het ingewikkeld en kostbaar.

Terug naar contractpartners

Voor iedere aanpassing moeten bouwbedrijven terug naar hun contractpartners. Wie dat zijn, hangt onder meer af van de fase waarin een project zich bevindt.

- De gemeente is partij bij de opzet van een plan en de voorwaarden voor gronduitgifte. Als er een anterieure overeenkomst is over de gronduitgifte, moet die deels worden herzien. Dat geldt zeker als er al een omgevingsvergunning al is aangevraagd of verleend. Van gemeenten mag worden verwacht dat zij soepel medewerking geven, bijvoorbeeld zonder tweemaal leges in rekening te brengen. Zij zijn immers partner in het Klimaatakkoord.

- Veel particulieren maken zich ongerust als de woning die zij hebben gekocht nog is voorzien van aardgas. Ook omdat aardgas duurder wordt en elektriciteit goedkoper. Als een switch naar aardgasvrij gecombineerd wordt met verdere verbetering van de energieprestatie, kunnen zij daarvoor tot maximaal € 25.000,- extra lenen.

- Woningcorporaties en institutionele beleggers willen met het oog op de toekomstwaarde van het vastgoed meewerken aan de switch naar aardgasvrij. Als de woningen bovendien nul op de meter zijn, kunnen zij de meerkosten terugverdienen via een hogere huur of met de Energieprestatievergoeding (EPV).

- Bij een switch naar aardgasvrij verandert de belasting op het net. Vooral bij grotere projecten heeft dat gevolgen. Het aardgasnet kan achterwege blijven, maar het elektriciteitsnet wordt zwaarder belast. Dit moet worden afgestemd met de betrokken netbeheerders. ■