



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties  
De heer drs. S.A. Blok  
Postbus 20011  
2500 EA DEN HAAG

Datum: 11 november 2014

Betreft: EPC aanscherping voor woongebouwen per 1 januari 2015

Geachte heer Blok,

De afgelopen maanden hebben de partners van het Lente-akkoord in goede samenwerking met uw ambtenaren van RVO en BZK de te verwachten knelpunten bij de EPC-aanscherping per 1 januari 2015 besproken en onderzocht. De focus lag hierbij op de nieuwbouw binnen de reikwijdte van de partners van het Lente-akkoord, zijnde woningbouw en commercieel vastgoed.

Uit dit onderzoek werd duidelijk dat er een knelpunt is dat op korte termijn grote aandacht behoeft. Het blijkt zeer moeilijk om woongebouwen (appartementengebouwen) met een EPC van 0,4 of lager te realiseren. Uit recent onderzoek van Nieman in opdracht van RVO blijkt dat er tot nu toe slechts één woongebouw is gerealiseerd dat voldoet aan de aangescherpte EPC-eis. Dit is een project met stadsverwarming in Amsterdam.

Er blijken nauwelijks woongebouwen te zijn gerealiseerd die op gebouwniveau voldoen aan de aangescherpte EPC van 0,4 per 1 januari 2015. Dit ligt niet aan het ambitieniveau van de opdrachtgevers: diverse corporaties en ontwikkelaars hadden wel degelijk hoge ambities en hebben hun uiterste best gedaan. Bij appartementen lijken we, op gebouwniveau, bij het eindpunt van de huidige technische mogelijkheden te zijn aangekomen.

Er zijn verschillende oorzaken voor het feit dat woongebouwen veel moeilijker een EPC van 0,4 kunnen realiseren dan grondgebonden woningen: een lager rendement voor collectieve systemen, onvoldoende mogelijkheden om bij het gebouw duurzame energie op te wekken (bijvoorbeeld te weinig dakoppervlak voor zonnecellen bij meer dan 5 bouwlagen), meer warmteverlies door een hoger glaspercentage en meer aansluitingen in de gevel voor balkons en galerijen.

In de EPG is voorzien dat gebouwen niet alleen met gebouwmaatregelen een lage EPC kunnen realiseren, maar ook met de EMG (Energie Maatregelen Gebiedsniveau). In de praktijk blijkt deze mogelijkheid, behalve voor stadsverwarming, weinig toepasbaar. Dat komt doordat de EMG als voorwaarde stelt dat de duurzame energie binnen een straal van 10 km moet worden opgewekt en dat er een gelijktijdigheid moet zijn in het ontwikkelen van de duurzame energiebron en het project.

De eerste praktijkervaringen van ontwikkelaars met projecten waarbij duurzame energie met windmolens wordt opgewekt, laten grote knelpunten zien in het verkrijgen van medewerking door gemeenten bij het aanpassen van bestemmingsplannen en door langdurige processen waar ontwikkelaars geen invloed op uit kunnen oefenen. Soortgelijke uitvoeringsproblemen doen zich voor bij andere vormen van duurzame energieopwekking buiten de projecten, zoals het aanbrengen van PV-cellen (waaronder saldering). Ook hier zien wij geen spoedige oplossing.

Conclusie: de maximaal mogelijke energieprestatie voor woongebouwen is op dit moment een EPC van 0,5. En ook daarvoor moeten alle technische mogelijkheden uit kast worden gehaald, waaronder warmteterugwinning uit ventilatielucht en/of WKO. Daarbij doen zich in de uitvoeringspraktijk helaas vaak nog grote problemen voor, met alle nadelige consequenties voor de bewoners. Alleen waar een aansluiting op stadsverwarming voorhanden is kan een EPC van 0,4 gerealiseerd worden. Het



gebruikmaken van EMG-maatregelen om daarmee aan de eis van 0,4 te voldoen is op korte termijn geen haalbare optie (afgezien van stadsverwarming).

Om bovengenoemde knelpunten het hoofd te bieden stellen we aan u voor om tijdelijk (bijvoorbeeld gedurende 2 jaar) een EPC van 0,5 voor woongebouwen met meer dan 5 bouwlagen als eis te hanteren. De extra tijd moet benut worden om verder te onderzoeken hoe de EPC bij woongebouwen verder naar beneden kan worden gebracht dan wel hoe gebiedsmaatregelen toepasbaar kunnen worden gemaakt.

In het verlengde daarvan stellen we aan u voor om de grens voor opwekking van duurzame energie bij gebiedsmaatregelen op te rekken van 10 km naar 200 km, zodat de windmolens kunnen worden geplaatst op de plekken met het hoogste rendement en het minste overlast. Daarbij dient ook de eis van gelijktijdigheid in ontwikkeling van bouwproject en energievoorziening te vervallen omdat dit in de praktijk vrijwel niet is uit te voeren. De windlocatie-ontwikkeling heeft een eigen dynamiek. De doorlooptijd voor het ontwikkelen van een windmolen is al snel 7 jaar of meer. Het moet daarom mogelijk worden dat een ontwikkelaar één windmolen ontwikkelt of laat ontwikkelen (of aandelen koopt) om daarmee al zijn gestapelde nieuwbouwprojecten te compenseren.

Overigens zijn er fundamentele bezwaren aan te voeren tegen het compenseren van gebouwmaatregelen met gebiedsmaatregelen. Die bezwaren worden steeds pregnanter bij verdere aanscherpte energieprestatie-eisen. In de praktijk blijkt (gelukkig) dat ontwikkelaars de voorkeur hebben om wat het energievraagstuk betreft, eerst maatregelen te treffen op gebouwniveau.

Wij willen graag met het ministerie in overleg treden om op de route naar Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG), te zoeken naar een oplossing voor deze fundamentele problemen, waarbij ons uitgangspunt is dat de ontwikkelaar/ bouwer op gebouwniveau doet wat binnen zijn potentie ligt. En dat hij niet verantwoordelijk wordt voor het benutten van duurzame energiebronnen buiten het project.

Naast het knelpunt bij woongebouwen zien we praktische knelpunten bij de aanscherping van de EPC voor winkels, bij balansventilatie en bij warmte/koude opslag. Hierover zullen we u in een volgende brief nader informeren.

Het terugdringen van het energiegebruik in de gebouwde omgeving is uiterst noodzakelijk. Onze leden en onze verenigingen zetten zich daar met volle kracht voor in, waarvan het Lente-akkoord het tastbare bewijs is. Wij vragen echter extra tijd om het knelpunt rond de aanscherping van de EPC bij woongebouwen te tackelen. Wij willen vasthouden aan onze gezamenlijke ambities die er op gericht zijn en blijven om vanaf 2020 nog uitsluitend bijna energieneutrale nieuwbouw te realiseren.

Met vriendelijke groet,

Namens de brancheverenigingen verbonden aan het Lente-akkoord Energiezuinige Nieuwbouw, zijnde Aedes, Bouwend Nederland, NEPROM en NVB,



voorzitter NEPROM  
ir. W.J. Bodewes

c.c.: Vaste Commissie voor Binnenlandse Zaken