



Nieuwbouw aardgasvrij

Akkoord | 26 juni 2018



Sectortafel Gebouwde omgeving

Akkoord Nieuwbouw Aardgasvrij

Nieuwbouw zonder aardgas: klaar voor de toekomst

Nederland gaat de komende decennia van het aardgas af. Dat is nodig om CO₂-uitstoot te verminderen en zo klimaatverandering tegen te gaan. Daarnaast willen we zo snel mogelijk de gaswinning in Groningen afbouwen. Gelukkig zijn er inmiddels duurzame alternatieven beschikbaar waarmee huishoudens net zo goed kunnen koken en stoken: all electric, elektrische luchtwarmtepompen, bodemwarmtepompen en aansluiting op een bestaand of nieuw warmtenet.

Direct klaar voor de toekomst

Voor nieuwbouwwoningen is de overgang naar aardgasvrij het gemakkelijkst, omdat ze al zonder aansluiting op aardgas gebouwd kunnen worden. Nieuwbouwhuizen zijn goed geïsoleerd en geschikt voor duurzame verwarming. Nieuwbouwwoningen én hun eigenaren zijn dan direct klaar voor de toekomst. Zij krijgen de meest comfortabele en zuinige woning met de modernste en meest duurzame installatie.

Akkoord Nieuwbouw Aardgasvrij - Geplande nieuwbouw alsnog zonder aardgas

Op dit moment wordt slechts 55% van alle nieuwbouw aardgasvrij of vrijwel aardgasvrij opgeleverd. Dat is niet zo gek: bouwprojecten hebben een doorlooptijd van jaren en tot voor kort was verwarming op aardgas nauwelijks punt van discussie. De nieuwbouw die nu opgeleverd wordt, is soms jaren geleden op de tekentafel ontworpen, inclusief aansluiting op aardgas.

Alsnog aardgasvrij bouwen vraagt om allerlei aanpassingen. Toch hebben bouwers, netbeheerders, energiebedrijven, woningcorporaties, milieu- en consumentenorganisaties, makelaars en overheden in het **Akkoord Nieuwbouw Aardgasvrij** afgesproken om ook geplande en lopende bouwprojecten alsnog zoveel mogelijk aardgasvrij te maken. Immers, uiteindelijk moeten toch alle huizen van het aardgas af. En een huis achteraf aanpassen is veel lastiger en duurder.

Doelen

Gemeenten mogen in principe geen vergunning geven aan nieuwbouwprojecten met een aansluiting voor aardgas waar na 1 juli 2018 een vergunning voor wordt aangevraagd. Voor ieder project waarvoor al een vergunning is aangevraagd of verleend, zullen de betrokken partijen de vraag stellen of het mogelijk is om het alsnog aardgasvrij te realiseren of zodanig aan te passen dat de gebouwen aardgasvrij-ready zijn en over een aantal jaren gemakkelijk aardgasvrij gemaakt kunnen worden. Dat draagt meteen bij aan de klimaatdoelstellingen.

Hoofdlijnen van het akkoord

Alle partijen zetten zich in om nieuwbouw voortaan **zoveel mogelijk aardgasvrij** te realiseren. Ze zijn bereid ook bij projecten met aardgas die al in de pijplijn zitten te bekijken of het alsnog mogelijk is die aardgasvrij te realiseren.

Daarvoor bestaat geen uniforme oplossing. Het vraagt om overleg met alle betrokken partijen om een **maatwerkoplossing** te zoeken. Het alsnog aardgasvrij realiseren van nieuwbouw kan gevolgen hebben voor kosten en planning en bestaande contracten blijven natuurlijk geldig. Het zal dus niet altijd mogelijk zijn. Maar er is commitment om serieus te kijken waar het nog wel kan.

De ondertekenaars van het akkoord streven ernaar dat **minstens 75% van alle nieuwbouw** (woningen en gebouwen) die opgeleverd wordt tussen 1 juli 2018 en eind 2021 aardgasvrij is. Ze doen hun best een nog hoger percentage te realiseren.

Alle (branche)organisaties informeren hun achterbannen actief en stimuleren om actief mee te werken. Bij bouwprojecten zijn veel partijen betrokken, het initiatief om het gesprek aan te gaan om een plan alsnog aardgasvrij te maken kan van iedere partij komen. Kennis en informatie die kan helpen, wordt uitgewisseld.

“Partijen hebben afspraken gemaakt om te zorgen dat ook de projecten in de pijplijn zoveel mogelijk aardgasvrij worden opgeleverd.

De afspraken gaan in op 1 juli 2018 en lopen tot eind 2021.

De partijen werken toe naar het aardgasvrij realiseren van 75% van de totale nieuwbouw in de periode van 1 juli 2018 tot eind 2021.”

Hoofdlijnen van het akkoord (2)



Er komen switchteams met specialisten die kunnen ondersteunen bij het aanpassen van nieuwbouwprojecten. Partijen kunnen zo'n team inschakelen om een quick-scan te maken en een advies te krijgen of en zo ja op welke manier een nieuwbouwproject kan worden aangepast naar aardgasvrij.

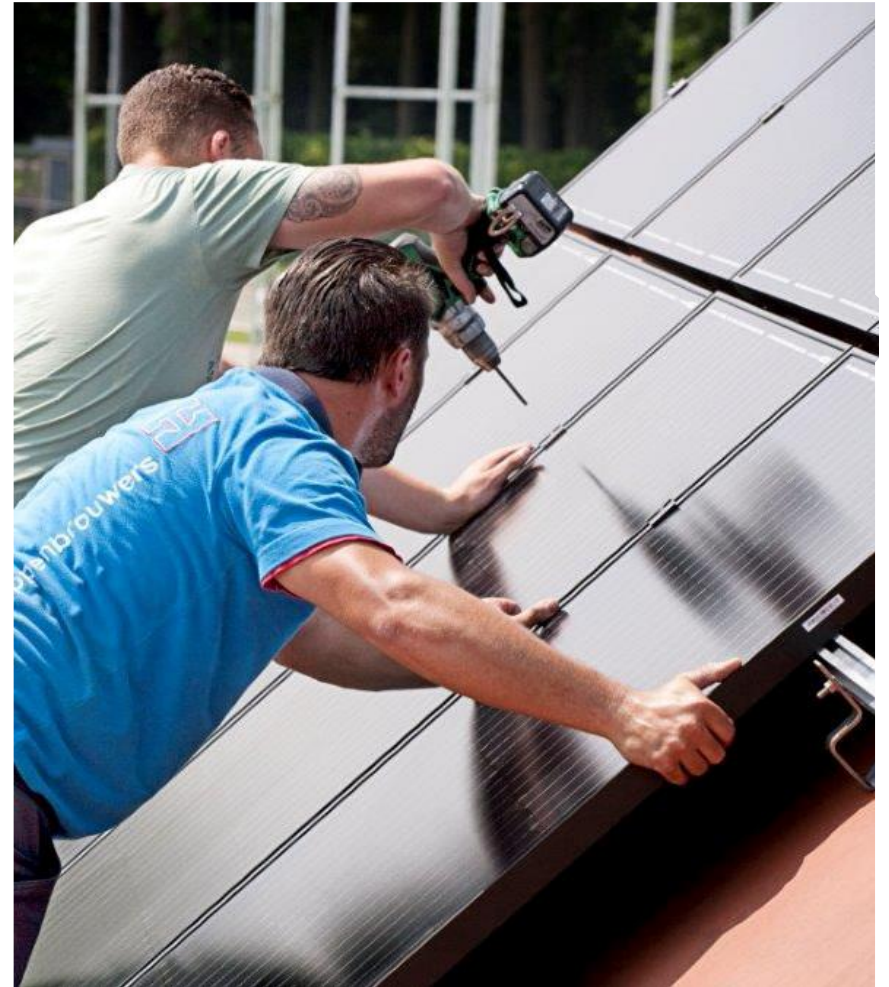
Er zullen projecten zijn die niet meer aardgasvrij te maken zijn. De vraag is dan of er nog aanpassingen mogelijk zijn om ze aardgasvrij-ready te maken. Dat betekent dat de huizen en gebouwen op een later moment eenvoudiger over kunnen gaan op aardgasvrij. Kopers en bewoners kunnen daar nu al voor kiezen. Individuele kopers krijgen zo mogelijk individuele aanbiedingen (minder-/meerwerk-pakketten).

De intentie is om kopers van nieuwbouwwoningen de mogelijkheid te bieden om een (nog vorm te geven) aanvullende lening af te sluiten voor het alsnog aardgasvrij maken van hun woning bij het Nationaal Energiebesparingsfonds (NEF).

Daarnaast ontwikkelt Netbeheer Nederland met de netbeheerders een methode om snel antwoord te geven op vragen van ontwikkelaars of gemeenten over de mogelijkheid om (op korte termijn) projecten aardgasvrij(-ready) te realiseren. Meestal betekent dat namelijk dat er aanpassingen aan de elektriciteitsinfrastructuur nodig zijn en moet dat voor een bepaalde tijd gebeuren.

Triple A: Alsnog Aardgasvrij Award

Partijen die voortvarend aan de slag gaan verdienen het om in het zonnetje gezet te worden, vinden de ondertekenaars van het akkoord. Daarom roepen ze de *Alsnog Aardgasvrij Award (triple A)* in het leven. Die zal worden uitgereikt aan partijen die veel nieuwbouw alsnog aardgasvrij realiseren. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, verantwoordelijk voor Wonen en Bouwen, zal de prijs uitreiken.



Extra financiële ruimte

Kopers

Het kan zijn dat er mogelijkheden ontstaan om woningen die al verkocht zijn alsnog aardgasvrij te realiseren. Dat brengt als extra complicatie met zich mee dat de kopers een hogere hypotheek nodig kunnen hebben. Daarvoor zijn de volgende oplossingen mogelijk.

- Uiteraard kunnen kopers zelf een extra financiering regelen via hun eigen hypotheekverstrekker, via een consumptief krediet of uit eigen middelen.
- Als de hypotheekakte nog niet is gepasseerd, kunnen hypotheekverstrekkers hun klanten maximale ruimte bieden om de hypotheek alsnog te verhogen. De bestaande regels bieden daarvoor al ruimte op basis van de LTI (loan to income). Er kan extra geleend worden bovenop het maximale bedrag op basis van het inkomen:
 - Tot maximaal €9.000 extra leencapaciteit voor alle nieuwbouw woningen.
 - Tot maximaal €25.000 extra bij een energieneutrale woning, hiervoor is een energieprestatiegarantie verplicht.
- Er wordt onderzocht of een aanvullende lening voor kopers van een nieuwbouwwoning mogelijk is die deze alsnog willen verduurzamen naar aardgasvrij (of misschien zelfs [Nul-Op-de-Meter-woningen \(NOM\)](#)). De lening is mogelijk voor woningen die voor 1 september 2018 worden verkocht en nog niet opgeleverd zijn. De mogelijkheid wordt onderzocht om zo'n lening via het [Nationaal Energiebesparingsfonds \(NEF\)](#) af te kunnen sluiten.
- Kopers kunnen ook gebruik maken van de [belastingvrije schenking](#) die dit jaar € 100.800 bedraagt. Dit geld kan gebruikt worden voor de aankoop van een woning en voor onderhoud en verbetering van het huis. Er gelden wel voorwaarden voor, zo is de maximumleeftijd 40 jaar.

Verhuurders en huurders

Voor het financieren van het aardgasvrij maken van een (nieuwbouw)woning kunnen verhuurders, als aan alle voorwaarden wordt voldaan, de [Energieprestatievergoeding \(EPV\)](#) inzetten. Huurders betalen op die manier mee aan het aanpassen van het huis, maar daar staat tegenover dat hun energierekening omlaag gaat. Onderzocht wordt of de regeling op termijn kan worden uitgebreid, zodat die ook bij iets minder energiezuinige huizen toegepast kan worden.

Switchteam

- Er komen switchteams van deskundigen die partijen gaan ondersteunen die nieuwbouwprojecten willen aanpassen van aardgas naar een alternatieve vorm van warmtevoorziening. De teams gaan hulp bieden aan gemeenten, projectontwikkelaars, woningcorporaties, particuliere verhuurders, institutionele beleggers en maatschappelijke organisaties (maatschappelijk vastgoed).
- Een switchteam bestaat uit minimaal 3 experts. Zij adviseren in maximaal 5 werkdagen of en zo ja op welke manier kan worden geswitcht. Het advies heeft het karakter van een quick scan.
- Switchteams worden gevormd uit een pool van experts van projectontwikkelaars, bouwbedrijven, installatiebedrijven, netbedrijven en warmtebedrijven. Daarnaast stelt BZK ruimtelijk ontwerpers beschikbaar. In ieder team zit in ieder geval een bouwexpert, een installateur en een bouwkostenexpert.
- Teamleden nemen deel op basis van vrijwilligheid van en toestemming van de uitlenende organisaties. Inhurende partijen betalen samen aan de werkgever van de teamleden een tegemoetkoming van € 500 per dag per persoon. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) beheert de pool en selecteert de teams.

“Het switchteam ondersteunt - deskundig en snel - partijen die plannen voor nieuwbouwprojecten willen wijzigen om te kunnen switchen van gas naar een alternatieve vorm van warmtevoorziening (aardgasvrij).”

Ondertekenaars

vereniging
eigen huis



vereniging van
woningcorporaties



NATUUR
& MILIEU



Bouwend Nederland
de vereniging van bouw- en infrabedrijven



stroom
versnelling

netbeheer  nederland
energie in beweging



GREENPEACE

 **Eneco**



ENERGIE
NEDERLAND



Stadsverwarming Purmerend



NEPROM



de natuur en
milieufederaties

NVVB



Nederlandse
Vereniging van Banken



Rijksoverheid



Vereniging voor
ontwikkelaars & bouwondernemers


milieudefensie
anders kijken, anders kiezen





Sectortafel

Gebouwde omgeving

Werkgroep Nieuwbouw aardgasvrij