

Gemeenteraad van Nijkerk  
Postbus 1000  
3860 BA NIJKERK

**Uw brief van** 12 september 2018

**Ons kenmerk** 1269567

**Uw kenmerk**

**Bijlage**

**Datum** 12 september 2018 **20 SEP. 2018**

**Behandeld door** F. Batterink

**Onderwerp** Raadsinformatiebrief inzake bijzondere gevallen  
BENG en aardgasloos nieuwbouwen

**Team** Vakspecialisten

Geachte heer, mevrouw,

Donderdag 22 februari 2018 hebt u besloten dat:

- Alle nieuwbouw in de gemeente Nijkerk aan de (per 2020 wettelijk verplichte) eisen voor energiezuinig bouwen (BENG-eisen) moet voldoen. Dit met uitzondering van 'bijzondere gevallen'.
- Alle nieuwbouw in de gemeente Nijkerk aardgasloos gebouwd moet worden. Dit met uitzondering van 'bijzondere gevallen'.

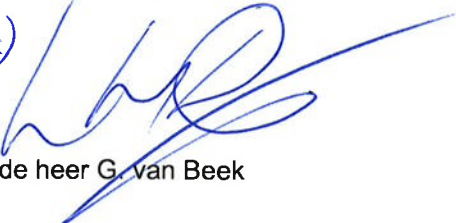
In de bijlage bij deze brief informeren wij u, conform de toezegging van oud wethouder Wim van Veelen destijds, wat wij onder 'bijzondere gevallen' verstaan en hoe daar mee om te gaan. Inmiddels wordt uw besluit ondersteund door landelijke ontwikkelingen. Per 1 juli 2018 verviel de aansluitplicht voor aardgasaansluitingen. In de praktijk komt het vervallen van de plicht neer op een verbod. Het verbod geldt voor kleinverbruiksaansluitingen. In de praktijk zijn dit woningen en MKB-bedrijven. Voor grote bedrijven geldt dus landelijk nog geen aansluitverbod.

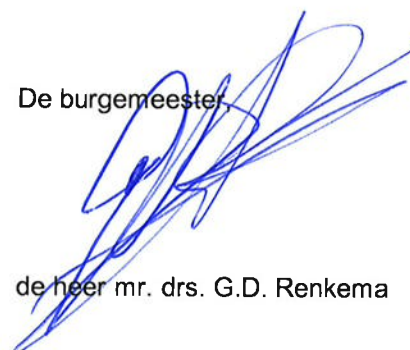
Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

De secretaris,

De burgemeester,

(b/a)   
de heer G. van Beek

  
de heer mr. drs. G.D. Renkema

## **BIJLAGE BIJ RAADSINFORMATIEBRIEF OVER BIJZONDERE GEVALLEN BENG EN AARDGASLOOS NIEUWBOUWEN**

In het raadsbesluit om alle nieuwbouw volgens de BENG-eisen en aardgasloos te realiseren, staat dat het college van Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid krijgt om hier in bijzondere gevallen 'onderbouwd met financiële, technische en/of ruimtelijke argumenten van af te wijken'. Als voorbeeld is genoemd een (kleinere) complexe binnenstedelijke (herstructurerings)opgave, zoals de inbreiding van twee of drie woningen in de binnenstad van Nijkerk. Op uw verzoek is onderstaand omschreven wat onder 'bijzondere gevallen' verstaan wordt en hoe daar mee om te gaan. In deze bijlage wordt een aantal voorbeelden van nieuwbouwwoningen gegeven. Het besluit om aardgasloos en conform de BENG-eisen nieuw te bouwen, geldt echter niet alleen voor woningen. Dit is ook van toepassing op utiliteitsgebouwen zoals winkels, scholen, kantoren, zorgcomplexen, sportgebouwen en maatschappelijk vastgoed.

### **Aardgasloos**

Per 1 juli 2018 is de gaswet gewijzigd waardoor nieuwe gebouwen geen gasaansluiting meer krijgen. Dit komt door een wijziging van de gasaansluitplicht. De wetswijziging heeft invloed op nieuwe gebouwen waarvan de bouwvergunning is aangevraagd na 30 juni 2018. Deze wijziging geldt voor alle kleinverbruikers (max 40 m<sup>3</sup> gas/uur), zoals woningen en kleine bedrijfsgebouwen.

Bij zwaarwegende redenen van algemeen belang is een uitzondering mogelijk. Het college van burgemeester en wethouders kan een gebied aanwijzen waar de gasaansluitplicht wel geldt. Er is een ministeriële regeling opgesteld om duidelijk te maken wanneer er sprake kan zijn van een zwaarwegende reden van algemeen belang. Gemeenten hebben ook de bevoegdheid gekregen om gebieden aan te wijzen waar helemaal geen nieuwe gasaansluitingen meer mogen komen. In de gemeente Nijkerk zijn op dit moment geen gebieden aangewezen waar de gasaansluitplicht wel geldt. Ook zijn geen gebieden aangewezen waar helemaal geen gasaansluitingen meer mogen komen.

Uitzondering op de regel aardgasloos bouwen kunnen in Nijkerk daarom alleen gelden voor:

- Bouwprojecten waarvoor de onderhandeling reeds was gestart vóór 22 februari 2018 en waarvan de bouwvergunning is aangevraagd vóór 1 juli 2018.
- Bouwprojecten voor grootverbruikers (meer dan 40 m<sup>3</sup> gas/uur). In de praktijk gaat het om (grotere) bedrijven. Bedrijven kunnen het aardgas nodig hebben voor hun processen, denk bijvoorbeeld aan de levensmiddelenindustrie. Een bedrijf moet bij de aanvraag aantonen dat zij voor dit doel aardgas nodig hebben en dat het alternatief minder energie-efficiënt is. Gebouwen zonder productie-functie, zoals kantoorgebouwen, kunnen vaak prima zonder aardgas aansluiting. Voor deze gebouwen is een warmte-koude opslag (WKO) bijvoorbeeld een goed alternatief.

## BENG

Gebouwen moeten minimaal aan het Bouwbesluit voldoen. In 2018 geldt in het bouwbesluit een EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) van maximaal 0,4. De BENG (Bijna Energieneutraal Gebouwd) norm is de opvolger van de EPC. Landelijk wordt deze norm op 1 januari 2020 ingevoerd. Overheidsgebouwen moeten landelijk al per 1 januari 2019 BENG worden gebouwd. De gemeente Nijkerk gaat iets verder dan het landelijk beleid, door al in 2018 de BENG norm te eisen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid gekregen om hier in bijzondere gevallen van af te wijken, onderbouwd met financiële, technische en/of ruimtelijke argumenten. Hieronder lichten we deze argumenten toe.

### Financieel

Een gebouw dat aan de BENG-normen voldoet is duurder in de aanschaf dan een gebouw dat aan de nu geldende wettelijke energieprestatie-eisen voldoet. Een deel van die meerkosten verdient de eigenaar echter terug door een besparing op de energielasten. Een aantal banken biedt hypothecaire leningen aan met een lagere rente, naarmate een woning energiezuiniger is; ook door hiervoor te kiezen kan een koper de meerkosten dus deels terugverdienen. In het geval van bijvoorbeeld een kantoorpand dat verhuurd wordt, kan sprake zijn van een zogenaamde 'split-incentive': de eigenaar investeert in het energiezuinig maken van het gebouw, de huurder profiteert van lage energielasten. De verhuurder zal in zo'n geval duidelijk moeten maken aan de huurder dat de huur relatief hoog is, maar de energielasten daarentegen laag zijn. Dit vereist goede voorlichting van bijvoorbeeld verhuurmakelaars.

Financiële argumenten vormen daarom voor ons *geen* reden om een uitzondering te maken.

### Technisch

Technische argumenten kunnen reden zijn om een uitzondering te maken. De RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) is bezig met een onderzoek naar de haalbaarheid van alle BENG eisen. Uit de ervaringen blijkt dat er issues zijn met betrekking tot BENG 1 (maximale energiebehoefte) voor woningen en BENG 3 (minimaal aandeel hernieuwbare energie  $\geq 50\%$ ) voor grote gebouwen. Deze issues vormen input voor de kostenoptimaliteitsstudie welke de rijksoverheid in 2018 uitvoert. Mogelijk worden de definitieve BENG eisen hierop aangepast. Hierover wordt in 2019 besloten.

Een ontwikkelaar zal moeten aantonen of en waarom er niet voldaan kan worden aan één of meerdere BENG eisen. De reden zal verschillen per gebouw. Ieder geval moet daarom individueel beschouwd worden.

### Ruimtelijk

Bij de situering en het ontwerp van een gebouw, moet al rekening gehouden worden met de BENG-eisen. Niet ieder gebouw kan zodanig gesitueerd worden, dat bijvoorbeeld voldoende gebruik gemaakt kan worden van passieve zonne-energie. Ook het ontwerp van het gebouw zelf kan beperkt worden door de BENG-normen. Ruimtelijke argumenten kunnen daarom, in uitzonderlijke situaties, reden zijn om van de BENG-norm af te wijken.

## Kanttekening

Formeel zijn de BENG eisen nog niet definitief, en de bepalingsmethode voor BENG ook nog niet. Wel heeft de RVO een handreiking bepalingsmethode geschreven met rekenbladen welke gebruikt kunnen worden om een berekening van de BENG-indicatoren uit te voeren. De indicatoren worden dan bepaald uit tussenresultaten van de EPC-berekening op basis van de huidige NEN 7120.

In 2018 wordt er een nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie, de NTA 8800 verder ontwikkeld. Deze Nederlandse Technische Afspraak (NTA) komt in de plaats van NEN 7120, de norm waarmee nog tot en met 2019 de EPC wordt berekend. Op 20 november 2018 wordt de nieuwe bepalingmethode gepresenteerd tijdens een congres dat door NEN wordt georganiseerd. De NTA zal per 1 januari 2020 aangewezen worden.

## **Conclusie**

Een uitzondering op het besluit om aardgasloos nieuw te bouwen geldt alleen voor productiebedrijven en voor trajecten waarvoor vóór 22 februari 2018 reeds afspraken waren gemaakt met ontwikkelende partijen.

Een uitzondering op het besluit om BENG nieuw te bouwen kan alleen gemaakt worden op basis van technische en/of ruimtelijke argumenten. Specifieke situaties zullen door ons beoordeeld worden en kunnen reden zijn om een uitzondering te maken op het besluit om alle nieuwbouw volgens de BENG-eisen te realiseren. Hierbij houden wij ook in de gaten wat de landelijke ontwikkelingen zijn rondom BENG. Tevens wordt een uitzondering gemaakt voor trajecten waarvoor vóór 22 februari 2018 reeds afspraken waren gemaakt met ontwikkelende partijen.

U hebt aangegeven dat wat u betreft maximaal 10% van de nieuwbouw als 'bijzonder geval' beschouwd mag worden. Wij zullen jaarlijks evalueren voor hoeveel gevallen een uitzondering is gemaakt. Zo nodig kan het beleid hierop aangepast worden.