

Reactie VPHB en FPG op internetconsultatie

Minimum energieprestatie-eisen voor huurwoningen

De Vereniging Particuliere Historische Buitenplaatsen (VPHB) en de Federatie Particulier Grondbezit (FPG) reageren hierbij graag op de voorgestelde wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) om huurwoningen met ingang van 1 januari 2029 te laten voldoen aan minimaal energielabel D.

Alhoewel VPHB en FPG het streven om woningen te verduurzamen in zijn algemeenheid toejuichen, maken wij ons ernstig zorgen over de impact die de voorgestelde wijziging heeft op de instandhouding van Nederlandse landgoederen en de karakteristieke huurwoningen die op deze landgoederen voorkomen.

Huurwoningen op NSW-landgoederen: geen monument, wel monumentaal

Op landgoederen die zijn gerangschikt onder de Natuurschoonwet 1928 (NSW) komen zowel erkende rijks- en gemeentelijke monumenten voor als historische, karakteristieke gebouwen die niet dezelfde beschermde monumentenstatus hebben. Beide categorieën gebouwen maken vaak onlosmakelijk onderdeel uit van hetzelfde landgoedensemble. Ook al krijgen en hebben deze type gebouwen geen monumentenstatus: ze zijn qua karakteristiek, ouderdom en bouwkundige eigenschappen vaak exact gelijk aan erkende monumenten. De verduurzamingsopgave zal voor deze niet-als-monument-erkende gebouwen net zo uitdagend en kostbaar zijn als het verduurzamen van woningen met een monumentenstatus.



Een voorbeeld op landgoed Weldam in Twente: links: geen erkend monument, rechts: erkend rijksmonument. De gebouwen staan 120 meter van elkaar, zijn in dezelfde tijd gebouwd (rond 1890) in exact dezelfde stijl, bevatten dezelfde authentieke details en maken beide onderdeel uit van hetzelfde landgoedensemble.

Energieprestatie-eisen voor dit type huurwoningen desastreus, niet uitvoerbaar en niet doelmatig en redelijk

De voorgestelde wijziging heeft voor deze categorie huurwoningen de volgende negatieve effecten:

- verlies van karakteristieke uitstraling van waardevol erfgoed op landgoederen;
- zeer ingewikkeld en kostbaar om uit te voeren omdat dit type woningen zeer lastig te verduurzamen is; en
- is niet redelijk en doelmatig gelet op het erg kleine aantal woningen waar het om gaat.

Verduurzaming leidt tot verlies van waardevol erfgoed op landgoederen

Om te moeten voldoen aan de energieprestatie-eisen uit de voorgestelde wijziging van het Bbl moeten landgoederen ingrijpende maatregelen treffen. De meeste niet-als-monument-erkende huurwoningen op landgoederen bevatten nog authentieke details, zoals enkel mondgeblazen glas, dunne, sierlijke roedes, gevels van oude bakstenen, versieringen aan daklijsten en goten, bijzondere interieurs en wandbekleding, etc. Door de verplichting om aan de energieprestatie-eisen te moeten voldoen is de kans zeer groot dat dit soort authentieke details zullen verdwijnen waarmee ook de karakteristieke uitstraling van waardevol erfgoed op landgoederen zal verdwijnen.

Verduurzaming zeer ingewikkeld en kostbaar

Omdat de huurwoningen op landgoederen historisch, karakteristiek en vaak ook groot zijn, is verduurzaming van deze woningen daarnaast een zeer ingewikkelde en kostbare opgave. Om aan de eis voor het energielabel D of hoger te kunnen voldoen, dienen de woningen veelal geheel gerenoveerd te worden, waarbij de huurders tijdelijk elders moeten worden gehuisvest. De kosten van een dergelijke renovatie bedragen gemiddeld EUR 300.000 per woning. Een dergelijke investering is veelal niet te bekostigen vanuit de exploitatie en het eigen vermogen van het landgoed. De financiering zal bekostigd moeten worden door de hoge verduurzamingskosten te verdisconteren in de huren. Dit leidt ertoe dat de huren flink zullen stijgen, terwijl de huurders op landgoederen vaak al decennialang voor zeer bescheiden huren in dezelfde woning wonen. Door zulke hoge huurprijsstijgingen zal de sociale samenstelling op landgoederen onvermijdelijk veranderen en kunnen straks alleen de hogere inkomensklassen in de unieke en karakteristieke gebouwen op landgoederen wonen, wat niet goed is voor de sociale diversiteit in het landelijk gebied.

Verduurzaming niet redelijk en doelmatig

De zeer hoge kosten voor het verduurzamen van huurwoningen op landgoederen drukt onevenredig op de instandhouding van het landgoed. Het geld dat nodig is voor de verduurzaming kan niet voor andere instandhoudingsopgaven van het landgoed worden ingezet, zoals het onderhouden van natuur, tuinen en de monumentale gebouwen op het landgoed, waarmee de algehele instandhouding van het landgoed in gevaar komt. Daarmee zet de voorgestelde wijziging van het Bbl een bijl aan de wortel van de gedachte achter de Natuurschoonwet, namelijk om ervoor te zorgen dat dit culturele erfgoed en natuurschoon blijft bestaan.



De voorgestelde wijziging is daarbij voor deze categorie absoluut niet doelmatig. Vanuit cultureel erfgoed perspectief betreft het weliswaar een zeer waardevolle categorie, maar qua aantallen gaat het naar realistische schatting zeer waarschijnlijk om niet meer dan 5.000 huurwoningen. Het opleggen van de voorgestelde energieprestatie-eisen op deze categorie woningen draagt dan ook slechts in zeer beperkte mate bij aan CO2-besparing.

Oplossing: behandel op landgoederen voorkomende NSW-gerangschikte huurwoningen van vóór 1950 gelijk aan monumenten

De voorgestelde wijziging van het Bbl is gebaseerd op de Richtlijn (EU) 2024/1275 over de energieprestatie van gebouwen (EPBD IV). De EPBD IV geeft in artikel 5 lid 2 expliciet aan dat lidstaten niet alleen officieel erkende monumenten, maar ook gebouwen met “*bijzondere architectonische of historische waarde*” kunnen uitzonderen van de energieprestatie-eisen.

Op grond van de Natuurschoonwet kunnen op landgoederen in beginsel alleen gebouwen worden gerangschikt die voor 1950 zijn gebouwd en hun originele karakter nog hebben.¹ Het gebouw moet passen bij het karakter van het landgoed en mag het natuurschoon niet schaden. Met andere woorden: dit betreft woningen met bijzondere architectonische of historische waarde. Het moeten voldoen aan de voorgestelde energieprestatie-eisen zou het karakter of aanzicht van deze onder de Natuurschoonwet gerangschikte woningen op onaanvaardbare wijze veranderen.

VPHB en FPG menen dan ook dat deze zeer specifieke categorie huurwoningen (op landgoederen voorkomende NSW-gerangschikte huurwoningen van voor 1950) dezelfde behandeling moet krijgen als erkende rijks- en gemeentelijke monumenten en moet worden opgenomen op de lijst met uitzonderingen waarop deze energieprestatie-eisen niet van toepassing zijn.

Op deze manier wordt gewaarborgd dat landgoederen hun cruciale maatschappelijke bijdragen kunnen blijven vervullen door onder andere natuur- en landschapsbehoud, cultuurhistorische waarde, recreatie en educatie.

¹ Ook gebouwen van na 1950 kunnen in beginsel onder de Natuurschoonwet worden gerangschikt, maar dit kan alleen als het gaat om gebouwen die “*grotendeels functioneel zijn voor de instandhouding of voor het beheer*” van het landgoed. Omdat woningen van na 1950 makkelijker te verduurzamen zijn en hiervoor dus niet dezelfde bezwaren gelden als voor woningen van voor 1950, is het redelijk dat voor de NSW-gerangschikte woningen van na 1950 de voorgestelde energieprestatie-eisen wel gelden.