

Praktijkboek Duurzaam bouwen

Praktijkboek Duurzaam bouwen

redactie:

mr. J.J. Karens

mr. N. van Wijk - van Gilst

prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis



instituut voor bouwrecht

's-Gravenhage, 2020

ISBN 978-94-6315-050-7
NUR 820-823

© 2020, Stichting Instituut voor Bouwrecht

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

Voorwoord

Sinds de club van Rome in 1972 het rapport ‘De grenzen aan de groei’ publiceerde, zijn wij voortdurend op steeds uitvoeriger wijze geconfronteerd met de nadelige gevolgen van de manier waarop wij met de planeet aarde omgaan. Wie dit onderwerp bijhoudt, kan daarvan heel somber worden. Kijk immers alleen maar naar een paar recente berichten over de stijging van de zeespiegel, de aardbevingen in Groningen, het aantal kinderen met astma waar Nederland mee aan kop loopt in Europa, de PAS uitspraak en de PFAS problematiek.

Het ene probleem wordt aangepakt en een ander probleem doemt weer op of wordt ons duidelijk gemaakt. Het lijkt soms wel alsof we niets goed kunnen doen. En dan zijn er nog de glasharde ontkenningen van wat we zien gebeuren.

Het Instituut voor Bouwrecht is van mening dat we iets moeten en kunnen doen; en dat een ieder zijn steentje moet bijdragen. Dat betekent voor het instituut dat de vraag van velen uit de praktijk: ‘hoe kan juridisch bijgedragen worden aan de bestrijding van de klimaatproblematiek’ heeft geleid tot het uitnodigen van een aantal juristen om over deze praktijkvraag na te denken. Wetenschappelijk -juridisch is er al het nodige verschenen. De praktijk heeft echter behoefte aan een vertaalslag waardoor op de ‘juridische werkvloer’ uitvoering gegeven kan worden aan de vele voorstellen die gedaan zijn om aan de bestrijding van het monster van de klimaatverandering bij te dragen.

Dat heeft geresulteerd in dit praktijkboek. De onderwerpen bestrijken tal van gebieden die relevant zijn voor die bijdrage aan de strijd: van het contractenrecht tot appartementsrecht, financiering, eigendomsrecht, omgevingsrecht en veel meer. Daarbij staat steeds de vraag voorop: hoe kan de wens om duurzaam te werken in de brede bouwwereld juridisch vorm gegeven worden. Hoe doe je dat nu? Daarop worden hier antwoorden gegeven.

Ik zie dit boek als een ‘groei-document’. De ontwikkelingen gaan snel en daar zullen steeds weer juridische reacties op moeten volgen om alles goed te regelen. Er zijn ook onderwerpen die in deze eerste druk nog niet in beeld zijn gebracht. Een tweede druk zal dan ook ongetwijfeld verschijnen.

Voor het Instituut voor Bouwrecht zijn de klimaatontwikkelingen een speerpunt. Om die reden is er voor gekozen om het afgelopen jaar (2019) het jaarlijkse congres van de Europese Vereniging voor Bouwrecht (ESCL) dat in Nederland plaatsvond omdat ondergetekende dat jaar president van deze Vereniging was, te wijden aan dit onderwerp. Andere publicaties zullen in de nabije toekomst volgen. Ik roep dan ook alle lezers van dit mooie boek op om suggesties voor wetenschappelijke en praktische publicaties over dit onderwerp bij het Instituut onder de aandacht te brengen (publicaties@ibr.nl).

We kunnen somber zijn over de problemen, maar dat ontslaat ons niet van de verplichting om er iets aan te doen. Dus: gebruik dit boek. Dank aan allen zonder wie het niet tot stand zou zijn gebracht!

Monika Chao-Duivis

Inhoudsopgave

Voorwoord		v
1	Ten geleide	
1.1	Inleiding	1
1.2	Opzet van het praktijkboek	1
1.3	Begrippenkader	2
1.3.1	Duurzaamheid	2
1.3.2	Klimaatneutraal, klimaatmitigatie en klimaatadaptatie	4
1.3.3	Energie neutraal en Nul-op-de-meter	4
1.3.4	BENG	4
1.4	Duurzaamheidsconcepten	5
1.4.1	Circulair bouwen	5
1.4.2	Energie-efficiëntie/energietransitie	5
1.5	Duurzaamheidsinstrumenten- en certificering	6
1.5.1	Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM)	6
1.5.2	Greencalc+	7
1.5.3	GPR Gebouw	8
1.5.4	EnergiePrestatieGarantie van Bouwgarant	8
1.5.5	CO ₂ -prestatieladder	8
1.5.6	LEED	9
1.6	Recent beleid op het gebied van duurzaam bouwen	9
1.6.1	Energieakkoord voor duurzame groei 2013	9
1.6.2	Akkoord van Parijs	10
1.6.3	Energierapport, Energiedialoog en Energieagenda	10
1.6.4	Bouwagenda	11
1.6.5	Nationale Woonagenda 2018-2021	11
1.6.6	Klimaatwet en Klimaatakkoord	12
1.7	Tot slot	15
2	Het publiekrechtelijk kader van duurzaam bouwen	
2.1	Inleiding	17
2.2	De rol van publiekrecht bij duurzaam bouwen	17
2.3	Duurzaam bouwen en ruimtelijke ordening	18
2.3.1	Duurzaam bouwen en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	19
2.4	Duurzaam bouwen en milieurecht	20
2.4.1	De milieueffectrapportage	20
2.4.2	Duurzaam bouwen en milieuvoorschriften	21
2.5	Bouwtechnische voorschriften en duurzaam bouwen	22
2.5.1	Milieuprestatie gebouwen	22
2.5.2	De bepalingsmethode van MPG en de Nationale Milieudatabase	23
2.5.3	De berekening van MPG	24
2.5.4	Rekeninstrumenten	25

2.5.5	Energieprestatie van gebouwen: energielabels	25
2.5.6	Energieprestatie van nieuwe gebouwen: EPC	26
2.5.7	Berekening EPC	27
2.5.8	Isolatiewaarden	27
2.5.9	Energieprestatie van nieuwe gebouwen: BENG	28
2.5.10	De opbouw van BENG	28
2.5.11	De balans tussen milieuprestaties en energieprestaties	29
2.5.12	Afwijken van bouwtechnische eisen in het Bouwbesluit	30
2.6	Specifieke milieurechtelijke eisen ten aanzien van circulair bouwen	32
2.6.1	Afvalstoffen en hergebruik	32
2.6.2	Materialenpaspoort	33
2.6.3	LAP3 en circulariteit	33
2.6.4	Afvalstoffenregelgeving	34
2.6.5	Besluit bodemkwaliteit	36
2.6.6	Nuttige toepassing	37
2.6.7	Rol in bouwproces	37
2.7	Duurzaam bouwen en de transitie naar de Omgevingswet	38
2.7.1	Duurzaam bouwen en het Besluit Crisis- en herstelwet (BuChw)	38
2.7.2	Duurzaam bouwen en de Omgevingswet	40
3	Duurzame warmtevoorziening en warmtenetten	
3.1	Rol van de warmtevoorziening in het Klimaatakkoord	43
3.1.1	Uitfasering aardgas	43
3.1.2	Wat is een warmtenet?	43
3.1.3	Andere alternatieven voor aardgas	45
3.1.4	Opbouw	45
3.2	Warmtenetten: warmtetransport en netbeheer	46
3.2.1	Inleiding	46
3.2.2	Klimaatakkoord: de RES, de warmtetransitievisie en het uitvoeringsplan	46
3.2.3	Warmtewet 2.0	48
3.2.4	Gemeentelijke rol bij de aanleg en exploitatie van een warmtenet	49
3.2.5	Regulering van de vraag naar warmte	53
3.2.6	Steunmaatregelen voor warmtenetten	56
3.2.7	Eigendom van een warmtenet	57
3.3	Duurzame warmtebronnen	58
3.3.1	Inleiding	58
3.3.2	Geothermie	59
3.3.3	Bodemenergiesystemen en WKO-installaties	61
3.4	Warmtelevering	62
3.4.1	Inleiding	62
3.4.2	Leveringsvergunning krachtens de Warmtewet	62
3.4.3	Tariefregulering in de Warmtewet	63
3.4.4	Recente wijziging van de Warmtewet	64
4	Financiering van verduurzaming	
4.1	Inleiding op financiering van verduurzaming	67
4.2	Fiscaal kader	67
4.2.1	Begrippen roerend en onroerend	68
4.2.2	Wet inkomstenbelasting 2001	68

4.2.3	Beleggen (box 3) vs ondernemen (box 1)	69
4.2.4	Box overgang	70
4.2.5	Investeren	70
4.2.6	Afschrijvingsmogelijkheden	70
4.2.7	Afwaardering	71
4.2.8	Investeringsaftrek	72
4.2.9	Milieu- investeringsaftrek	72
4.2.10	Energie- investeringsaftrek	73
4.2.11	Verkoop bedrijfsmiddel	74
4.2.12	Wet op de vennootschapsbelasting 1969	75
4.2.13	Wet op de omzetbelasting 1968	75
4.2.14	Aftrek van btw	77
4.2.15	Vervaardiging van een gebouw	78
4.2.16	Verkoop van een onroerende zaak	78
4.2.17	Wet op de belastingen van rechtsverkeer	79
4.2.18	Verkrijging opstalrecht of recht van erfpacht	79
4.2.19	Samenloopvrijstelling - verkrijging nieuw pand	79
4.2.20	Opstalrecht ten behoeve van zonnepanelen	80
4.2.21	Wet waardering onroerende zaken	80
4.2.22	Verhuurderheffing	81
4.2.23	Heffingsvermindering voor verduurzaming van huurwoningen	81
4.3	Subsidies	82
4.3.1	Rijks- en provinciale subsidies van belang voor verduurzaming van de bebouwde omgeving	82
4.3.2	SDE+ en SDE++	83
4.3.3	Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE)	84
4.3.4	Lokale subsidies	84
4.3.5	Milieusteunkader (MSK)	85
4.4	Financieringsinstrumenten	85
4.4.1	Gebouwgebonden financiering	85
4.4.2	Groenprojecten (financiering van projecten)	86
4.4.3	Leaseovereenkomsten	87
4.4.4	Warmtefonds	88
5	Aanbesteden	
5.1	Inleiding	89
5.2	Wat is duurzaam aanbesteden (in relatie tot duurzaam bouwen)	89
5.3	Juridisch kader (duurzaam) aanbesteden	89
5.4	De aan te besteden opdracht: voorbeeld warmtenet	90
5.5	Vorbereiding van een duurzame aanbesteding (in relatie tot duurzaam bouwen)	92
5.5.1	Marktanalyse	92
5.5.2	Marktconsultatie	93
5.5.3	Marktinitiatief (unsolicited proposal)	93
5.5.4	Pre-commercieel inkopen	94
5.5.5	Vaststellen voorwerp van de opdracht	94
5.5.6	Keus voor de procedure	94
5.6	Duurzame aanbestedingsprocedure	97

5.6.1	Selectie	97
5.6.2	Gunning	98
5.7	Monitoring na de gunning (doorwerking in de overeenkomst)	101
6	Duurzaamheid en de keuze voor het juiste contract	
6.1	Inleiding	105
6.2	Duurzaamheidsmethoden	106
6.2.1	De schillen van het gebouw	106
6.2.2	Businessmodel per schil	108
6.3	Contractvormen	109
6.3.1	Inleiding	109
6.3.2	Contractvormen in de bouw	109
6.3.3	Kiezen voor een contractvorm	113
6.4	Bespreking verschillende contracten	116
6.4.1	Inleiding	116
6.4.2	Het bouwteam	116
6.4.3	Ketensamenwerking	119
6.4.4	Onderhoudsovereenkomst	121
6.4.5	Afnameovereenkomst	123
6.4.6	UAV 2012	124
6.4.7	UAV-GC 2005	128
6.4.8	DBFMO-overeenkomst	131
6.4.9	Samenwerkingsovereenkomst	134
6.5	Praktijkcasus	136
6.5.1	Inleiding	136
6.5.2	Ambitie	136
6.5.3	Duurzaamheidsmethode	137
6.5.4	Selectie opdrachtnemer	138
6.5.5	Contractvorm	138
6.5.6	Uitvoering	139
7	Goederenrechtelijke aspecten bij verduurzaming in de gebouwde omgeving	
7.1	Inleiding	141
7.2	Het goederenrechtelijk systeem	141
7.3	Duurzaamheidstoepassingen en de uitgifte van grond in erfpachtrecht	142
7.3.1	Goederenrechtelijke werking van erfpachtvoorwaarden	143
7.3.2	Een kwestie van formulering?	144
7.3.3	Conclusie opleggen duurzaamheidsmaatregelen middels erfpachtvoorwaarden	145
7.4	Kettingbedingen	146
7.4.1	Kettingbedingen bij uitgifte grond in eigendom	147
7.5	Erfdienstbaarheden	148
7.6	Kwalitatieve verplichting	148
7.7	Conclusie	149
7.8	Natrekking in het kader van circulair bouwen	149
7.9	Zonnepanelen	151
7.9.1	Zonneparken	152
7.10	Natrekking van zonnepanelen	153

7.10.1	Inleiding	153
7.10.2	Natrekking van ‘klassieke zonnepanelen’	153
7.10.3	Gevolgen van natrekking van de zonnepanelen	154
7.10.4	Het vestigen van opstalrechten ten behoeve van klassieke zonnepanelen	154
7.10.5	Opstalrecht en in erfpacht uitgegeven grond	155
7.10.6	Geïntegreerde zonnepanelen	155
7.10.7	Conclusie	156
7.11	Warmte koude opslag (WKO)	156
8	Duurzaamheid en appartementsrechten	
8.1	Appartementsrecht	159
8.2	Vereniging van Eigenaars (VvE)	160
8.2.1	De organen van een VvE	160
8.3	Wet- en regelgeving	161
8.3.1	Akte van splitsing	161
8.3.2	Splitsingsreglement	161
8.3.3	Modelreglement	162
8.3.4	Huishoudelijk reglement	163
8.3.5	Vergaderbesluiten	163
8.4	Besluitvorming	164
8.4.1	VvE beslist over verduurzaming	164
8.4.2	Stemmen	165
8.4.3	Gekwalificeerde meerderheid	166
8.4.4	Tweede vergadering	166
8.5	Overzicht besluitvorming in een VvE	167
8.6	Aantasting van besluiten	168
8.6.1	Nietige besluiten	168
8.6.2	Vernietiging van besluiten	169
8.6.3	Termijn	169
8.6.4	Wie kan vernietiging vragen?	170
8.6.5	Vervangende machtiging	170
8.7	Enkele concrete duurzaamheidsmaatregelen	171
8.7.1	WKO - Opstalrecht	171
8.7.2	Zonnepanelen	171
8.7.3	Collectieve panelen	172
8.7.4	Privé-panelen	173
8.8	Oplaadpunten voor elektrische auto	174
8.9	Financiering	176
8.9.1	Lening voor privé gedeelten?	177
8.9.2	Bescherming van hen die niet willen lenen	177
8.9.3	Opt-out?	177
8.10	Diversen	178
8.11	Aanbevelingen en conclusies	179
9	Conclusie: de juridische keuzes in het tijdpad van een duurzaam project	
9.1	Inleiding	181
9.2	Het Klimaatakkoord	182
9.3	Duurzaam bouwen van nieuwbouw	182

9.4	Duurzaam bouwen en renovatie	190
9.5	Conclusie	194
10	Interviews: praktijkervaringen met duurzaam bouwen	
10.1	Interview met Jochem Spaans en Werner Runge van Allen & Overy LLP	197
10.2	Interview met Patrick Biesboer van Mitros	204
	Literatuurlijst	211
	Personalialia	213
	Trefwoordenlijst	215