

RAADSINFORMATIEBRIEF

Van

college van burgemeester en wethouders

Vergadering van**Kenmerk**

Z/25/088451 / D/25/195699

Portefeuillehouder

Arjan Noorthoek

Portefeuille

Bouwen en Wonen

Opsteller

Hassink, Evert

Onderwerp

Toekomstbestendig Bouwen

Kernboodschap

Het college van de gemeente Woerden heeft in collegebesluiten de ambitieniveaus voor het duurzaam bouwen van nieuwbouwwoningen in Woerden vastgesteld. Om deze ambities haalbaar en betaalbaar te maken is gekozen voor ambitieniveaus die aansluiten bij het convenant Toekomstbestendig Bouwen (voorheen het Convenant Duurzame Woningbouw). Dit is in 2022 door de gemeente ondertekend. Zo stimuleren we duurzamere woningbouw en houden we de bouwkosten beheersbaar, door het gebruiken van een heldere, overzichtelijke en breed gebruikte set ambities. Het convenant biedt duidelijkheid en maakt standaardisatie in de bouwsector mogelijk.

Toelichting

In gemeente Woerden worden de komende jaren duizenden nieuwe woningen gebouwd. Woerden streeft naar gezonde, leefbare en duurzame nieuwbouw. Daarom is het [convenant Duurzame Woningbouw](#) in 2022 namens gemeente Woerden ondertekend door het college (RIB nr. D/22/069751). Het convenant stelt geen eisen. Het bevat wel inspanningsverplichtingen voor gemeenten en voor ontwikkelaars, waarbij geldt dat de ontwikkelaar duurzaamheidsambities realiseert, of uitlegt waarom dat niet mogelijk is. Het convenant is ontstaan omdat het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl, voorheen het bouwbesluit) op veel gebieden achterloopt op de technische ontwikkelingen, waardoor kansen gemist worden om energiezuinige, leefbare, gezonde en duurzame nieuwbouw te realiseren.

Door met onze Woerdense ambities aan te sluiten bij het convenant, realiseren we in Woerden duurzame woningbouw zonder veel extra ontwikkel- of bouwkosten. Dat wordt bereikt doordat bouwbedrijven in de deelnemende gemeenten steeds dezelfde ambities krijgen voorgelegd. Meer dan 100 organisaties hebben zich aangesloten bij het convenant, waaronder de provincies Noord- en Zuid-Holland en Flevoland, de Metropoolregio Amsterdam, en ontwikkelende bouwers zoals Ballast Nedam Development, Bolton Groep, Dura Vermeer Midden West, Timpaan en Trebbe, naast andere organisaties, zoals Rabobank.

Sinds oktober 2024 is er een nieuwe versie van het convenant, onder de titel '[Convenant Toekomstbestendig Bouwen 2.0](#)'. In dit nieuwe convenant zijn enkele indicatoren duidelijker geformuleerd en zijn er indicatoren toegevoegd, met name op het gebied van gezondheid (ventilatie, geluid). Het college heeft besloten om de nieuwe versie van het convenant ook in Woerden te gaan gebruiken.

Op de meeste thema's van het convenant zijn er in Woerden bestaande beleidsregels, die aansluiten op de indicatoren in het convenant. Die waren er echter nog niet voor energie-efficiëntie, circulair en natuurinclusief bouwen. Omdat dit belangrijke thema's zijn voor het realiseren van de CO2-neutrale gemeente, heeft het college voor deze thema's vastgesteld dat wordt gestreefd naar waarden die overeenkomen met niveau zilver uit het Convenant Toekomstbestendig

Bouwen en hierop te gaan sturen. Het Convenant is daarbij een hulpmiddel, voor ontwikkelaars, bouwers en de gemeente.

Evaluatie Convenant Duurzame Woningbouw

Er is een informatieve bijeenkomst voor projectontwikkelaars en lokale bouwers over het werken met het convenant georganiseerd. Deze goed bezochte bijeenkomst werd erg gewaardeerd. Enkele ontwikkelaars gaven aan dat ze in de aanbestedingsfase graag meer ruimte zouden krijgen om hun duurzame aanpak over het voetlicht te brengen. Anderen vroegen aandacht voor de wisselwerking tussen circulair bouwen (bepreken materiaalgebruik) en energiezuinig bouwen (wat vaak extra installaties en dus meer materiaalgebruik vergt).

In de afgelopen maanden is ontwikkelaars door middel van een enquête gevraagd naar hun ervaringen met het werken met het convenant. Hierop kwamen nauwelijks reacties binnen. We trekken daar de conclusie uit dat duurzaam bouwen voor ontwikkelaars geen ontwikkeling is waarover zorgen leven die ze bij de gemeente onder de aandacht willen brengen.

De Woerdense ambitieniveaus

Om beleidsambities op onderwerpen als energietransitie en klimaatadaptatie te realiseren, moeten goede afspraken met ontwikkelaars worden gemaakt. Het gebruik van het Convenant wordt daarom geïntegreerd in het projectmatig ontwikkelen van nieuwbouw. In Tenderprocedures en in projecten van ontwikkelaars die op eigen grond woningbouwprojecten willen realiseren streven we naar het bereiken van de resultaten zoals hieronder toegelicht.

Energie

Gemeente Woerden werkt aan een CO₂-neutrale gemeente. Door uit te gaan van niveau zilver voor nieuwbouw, kan de nieuwbouwpoging eraan bijdragen dat de gemeentelijke klimaatambities sneller en makkelijker zijn te realiseren. Dat geldt zowel voor energiebesparing als voor de zonne-energieambitie van de gemeente. Ambitieniveau zilver betekent:

BENG 1 'Energiebehoefte is lager dan 52,5 kWh voor grondgebonden en lager dan 60 kWh voor gestapelde woningen. (Wettelijke eis is lager dan 55 kWh en 65 kWh per vierkante meter per jaar.)

BENG 2 'Indirect gebruik fossiele energie is 0 of minder voor grondgebonden woningen en kleiner dan 17,5 kWh voor gestapelde woningen. (Wettelijke eis is kleiner dan 30 kWh en kleiner dan 50 kWh per vierkante meter per jaar.)

BENG 3 aandeel hernieuwbare energie is groter dan 125% voor grondgebonden woningen en groter dan 80% voor gestapelde woningen. (Wettelijke eis is groter dan 50% en groter dan 40%)

Met name de ambitie voor het opwekken van duurzame energie is dus aanzienlijk hoger dan de minimeisen in de wet. Dit sluit aan bij de wens om zonnepanelen zoveel mogelijk op panden te realiseren en zo min mogelijk op landbouwgrond.

Circulariteit

Circulair bouwen zorgt voor een forse besparing op CO₂-uitstoot en materiaalgebruik in de bouwfase. Bouwen met hernieuwbare of biobased materialen of met gerecyclede materialen past bij onze beleidsambities. Het installeren van bijvoorbeeld zonnepanelen of accu's om de CO₂-uitstoot tijdens het gebruik van het gebouw te reduceren gaat bij de bouw wel gepaard met extra materiaalgebruik en dus een hogere MPG-score. Om flexibiliteit te bieden en zo te voorkomen dat de MPG (milieuprestatie-gebouw)-eis ervoor zorgt dat maatregelen voor energiebesparing niet passen, is in de omschrijving van onze ambitie voor de volgende en/of formulering gekozen: "Het college besluit voor het thema circulariteit te streven naar het bereiken van niveau *zilver* uit het convenant voor de indicator 'MPG' en/of de indicator 'hernieuwbaar'." De eisen voor zilver betekenen het volgende:

De MPG is kleiner dan 0,40 voor grondgebonden woningen en kleiner dan 0,45 voor gestapelde woningen. (De wettelijke eis is dat de MPG lager is dan 0,8 euro per vierkante meter bruto vloeroppervlak per jaar)

Hernieuwbaar: De herkomst van materialen is voor meer dan 45% hernieuwbaar (biobased), hergebruikt of gerecycled, voor grondgebonden woningen en voor meer dan 40% bij gestapelde woningen.

Biodiversiteit

Natuurinclusief bouwen levert een belangrijke bijdrage aan het behoud van biodiversiteit in de gemeente. Ontwikkelaars van nieuwbouwprojecten blijken in te zetten op niveau goud uit het convenant. Het college kiest daarom ook voor dit thema voor niveau zilver als minimum. Woerden maakt gebruik te maken van het 'toetsingskader natuurinclusief bouwen voor gemeenten', zorgen we ervoor dat groene maatregelen leiden tot leefgebieden (habitats) voor planten en dieren. De eis voor zilver in het convenant is:

Realiseer een hoogwaardige habitat voor minimaal de gebouwbewonende soorten en nog 1 andere soortgroep. Realiseer bij middelgrote projecten 2 extra habitat en bij grote projecten 3 extra habitats.

Het realiseren van schuilplekken voor gebouwbewonende soorten (vleermuizen, mussen en gierzwaluwen) is ook een verplichting vanuit het Soortenmanagementplan op basis waarvan in Woerden geïsoleerd en verbouwd mag worden.

Overige thema's

Voor de overige thema's (thema's (duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, gezonde leefomgeving) werkt de gemeente Woerden op basis van bestaand beleid. Dit komt neer op het niveau brons (en op onderdelen zilver) van het convenant.

Financiën

De stichtingskosten van een toekomstbestendige woning zijn in theorie enkele duizenden euro's hoger dan die van een standaard woning. In de praktijk zien we dat bouwbedrijven duurzame nieuwbouw op niveau brons en zilver zonder veel meerkosten realiseren, door slim te ontwerpen en standaardisatie. De raad heeft de motie 'Grip op GREX' aangenomen. Als blijkt dat bepaalde maatregelen niet passen binnen vastgestelde grondexploitaties, wordt dit voorgelegd aan de gemeenteraad.

Vervolg

De raad wordt jaarlijks in een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de voortgang van het Toekomstbestendig Bouwen.

Bijlagen