

## RAADSINFORMATIEBRIEF

**Van**

college van burgemeester en wethouders

**Vergadering van**

9 januari 2024

**Kenmerk**

Z/23/062430 / D/23/117762

**Portefeuillehouder**

Arjan Noorthoek

**Portefeuille**

Bouwen en Wonen

**Opsteller**

Hassink, Evert

**Onderwerp**

implementatietraject convenant duurzame woningbouw

**Kennisnemen van**

Het besluit van het college om het Convenant Duurzame Woningbouw Provincie Utrecht bij het ontwikkelen van woningbouwprojecten te gebruiken als referentiekader voor de gemeentelijke ambities duurzaam bouwen. Hierbij is niveau Zilver het uitgangspunt voor de thema's energie en circulair bouwen en Brons voor de overige thema's.

---

**Inleiding**

---

Het Convenant Duurzame Woningbouw is erop gericht om duurzamer bouwen dan het Bouwbesluit nu voorschrijft te stimuleren. Het Bouwbesluit loopt namelijk op veel gebieden achter op de technische ontwikkelingen en de urgentie van duurzaamheidsopgaven, waardoor cruciale kansen gemist worden. Daarom heeft Provincie Utrecht dit Convenant opgesteld, in overleg met bouwbedrijven, gemeenten en woningbouwcorporaties. Gemeente Woerden heeft het [Convenant](#) vorig jaar ondertekend (RIB nr. D/22/069751). Door het Convenant te gebruiken als referentiekader voor duurzaam bouwen, zetten we een stap richting een meer duurzame, leefbare, gezonde gemeente en zorgen we tegelijk voor duidelijkheid en standaardisering richting de bouwsector.

Inmiddels hebben meer dan 100 organisaties zich aangesloten bij het Convenant, waaronder de provincies Noord- en Zuid-Holland en Flevoland, de Metropoolregio Amsterdam, ontwikkelende bouwers zoals Ballast Nedam Development, Bolton Groep, Dura Vermeer Midden West, Timpaan, BAM en Trebbe, en andere organisaties, zoals Rabobank. Het Convenant Duurzame Woningbouw kent twee lijnen.

1. Het Convenant is een afspraak om samen te blijven zoeken naar duurzame oplossingen voor de woningbouwopgave in onze regio. En om de inhoud van het convenant te borgen in het eigen beleid.
2. Het Convenant bevat pakketten duurzaamheidsmaatregelen op de thema's energie, klimaatadaptatie, circulariteit, natuurinclusief bouwen, mobiliteit en gezondheid, met meetbare ondergrenzen op drie niveaus (Brons, Zilver, Goud). Door deze te gebruiken, wordt voorkomen dat bouwbedrijven en ontwikkelaars in verschillende gemeenten met steeds andere eisen en wensen worden geconfronteerd. Een gemeente kiest per thema een basisniveau

Door de provincies worden gemeenten en andere convenantpartners ondersteund met kennis en documenten, zoals een afwegingskader. Ook wordt onderlinge uitwisseling van kennis en ervaringen gestimuleerd. Meer hierover leest u op <https://toekomstbestendigbouwen.nl/nieuws/>.

## Waarom gebruiken we het convenant?

### *Het Convenant vereenvoudigt duurzame woningbouw en projectontwikkeling*

Het Convenant Duurzame Woningbouw bevat een set haalbare en betaalbare standaard maatregelen op het gebied van duurzaam bouwen. Dit maakt het voor de gemeente en ontwikkelaars eenvoudig om een ambitieniveau te bepalen (*Brons, Zilver of Goud*) en daar uitvoering aan te geven met een bijbehorend maatregelenpakket.

### *Het Convenant sluit aan op de ambities uit de Warmtevisie Woerden en de Omgevingsvisie Woerden*

Woerden heeft als beleidsdoel om de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030 te halveren, om in 2050 netto op nul uit te komen. Hiervoor zijn het Afwegingskader Grootschalige Energie en de Warmtevisie Woerden vastgesteld. Om onze doelen te halen, is het van belang dat de omvangrijke nieuwbouwpoging niet zorgt voor extra uitstoot van CO<sub>2</sub>. De omgevingsvisie legt het verband tussen de energie-opgaves in de gebouwde omgeving en die in het buitengebied: 'Door ons energiegebruik te beperken, te kiezen voor efficiënte verwarming en op onze daken energie op te wekken, beperken we het aantal extra zonnepanelen en windturbines waarvoor in de toekomst ruimte moet worden gevonden in het buitengebied'.

### *Het Convenant sluit 1 op 1 aan op het Convenant Klimaatadaptief Bouwen Utrecht*

Het 'Beleidsplan gemeentelijk water en klimaatbestendig 2023-2027' stelt: Nemen we klimaatadaptatie niet vanaf het begin mee, dan kost het in een later stadium veel geld om de problemen op te lossen. Gemeente Woerden heeft zich daarom geschaard achter het *Convenant Klimaatadaptief Bouwen Utrecht*. De afspraken van dit convenant zijn verwerkt in de inrichtingseisen en -principes." Het *Convenant Klimaatadaptief Bouwen Utrecht* is overgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw als invulling van het hoofdstuk klimaatadaptatie. Er wordt daarom op dit thema geen onderscheid tussen *Brons, Zilver of Goud*.

### *Het Convenant biedt duidelijkheid en een gelijk speelveld richting alle marktpartijen*

Het Convenant sluit, ook voor de overige thema's, aan op bestaand beleid en/of de praktijk in gemeente Woerden. Door het Convenant als referentiekader te gebruiken voor duurzaam bouwen, werken we met 3 ambitieniveaus die herkenbaar zijn voor ontwikkelaars. Standaardisering zorgt zo voor helderheid. Juist voor kleine marktpartijen is het van belang dat niet bij iedere inschrijving nieuwe beleidsdocumenten bestudeerd moeten worden. Het is voor de gemeente zelf ook efficiënt om het convenant als referentiekader te gebruiken. We kunnen daarmee eenduidig met partijen communiceren wat de duurzaamheidsambities op verschillende thema's zijn in een plan: op niveau *Brons, Zilver of Goud*. Vanzelfsprekend blijft het mogelijk om aanvullend op het convenant eisen en wensen te formuleren.

### *Het convenant vereenvoudigt het ontwikkel- en bouwproces en draagt bij aan kostenvoordeel door schaalgrootte*

Voor ontwikkelaars en bouwers loont het om te investeren in producten en ontwerpen die aansluiten bij de ambitieniveaus van het Convenant Duurzame Woningbouw, omdat deze in meerdere projecten kunnen worden toegepast. Dit leidt tot kostenvoordelen bij ontwikkelaars en bouwers.

### *Duurzaamheidsambities makkelijker te realiseren als deze vroegtijdig worden meegenomen*

Gemeente Woerden spant zich in om minimaal de ambitieniveaus te realiseren die door het college zijn vastgesteld. De gemeente gaat hierover in gesprek met ontwikkelaars, bijvoorbeeld op basis van ervaringen elders en ontwikkelingen in de bouwwereld.

Als al in de ontwerpfase de duurzaamheidsambities worden meegenomen, zijn deze gemakkelijker te realiseren. Bovendien dalen eventuele meerkosten doordat duurzaam bouwen steeds meer gemeengoed wordt. In projecten in Snellerpoort lijken de aanvullende eisen op het gebied van klimaat geen effect te hebben op de inschrijvingen door ontwikkelaars. Door gebruik te maken van subsidies kunnen kosten lager uitvallen. Bovendien zijn consumenten inmiddels bereid te betalen voor een energiezuinige woning en een duurzaam leefbare woning en woonomgeving. Een energiezuinige woning levert voor de eigenaar van een woning financieel voordeel op.

### *Realiseren van bovenwettelijke ambities is lastiger als er niet wordt ontwikkeld op gemeentegrond*

De ambities uit het convenant zijn bovenwettelijk en niet afdwingbaar. Bij projecten die worden ontwikkeld op gronden die in bezit zijn van de gemeente, is het maken van afspraken over duurzaamheid goed mogelijk via de tenderprocedure. Het convenant wordt nu al ter inspiratie meegestuurd. Afspraken worden vastgelegd in het contract dat met de ontwikkelaar wordt gesloten bij de overdracht van de grond. Dit gebeurt bijvoorbeeld in Snellerpoort.

Als een grondeigenaar op eigen terrein ontwikkelt, heeft de gemeente minder handvatten om te sturen op bijvoorbeeld duurzaamheid. De ervaring in een gemeente als Amersfoort leert dat door vroegtijdig in gesprek gaan met ontwikkelaars, er ook dan veel is te bereiken. Bij alle grootschalige projecten gaan we investeren in dit gesprek. Door te leren van goede voorbeelden, zal duurzaam bouwen steeds normaler worden.

Het college heeft besloten om vervolgstappen te zetten om het werken volgens het Convenant Duurzame Woningbouw te bevorderen en de raad hierover jaarlijks te informeren. Hierover heeft het college besloten:

1. Bij woningbouwprojecten het Convenant Duurzame Woningbouw te gebruiken als referentiekader voor de gemeentelijke ambities duurzaam bouwen in alle relevante procedures voor nieuwbouwplannen.
2. Voor de thema's energie en circulariteit te streven naar minimaal het bereiken van niveau *Zilver* uit het Convenant, als dat technisch en financieel haalbaar is en daarover het gesprek aan te gaan met de ontwikkelaars
3. Voor de overige thema's (duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit, gezonde leefomgeving) te streven naar minimaal het niveau *Brons*, als dat technisch en financieel haalbaar is en daarover het gesprek aan te gaan met de ontwikkelaars. Daarbij blijft de door de Raad vastgestelde Nota Parkeerbeleid leidend.
4. Zorg te dragen voor communicatie, implementatie en actualisatie van het Convenant Duurzame Woningbouw, door de eigen organisatie en in samenwerking met marktpartijen.

## Financiën

De uitvoering van dit convenant heeft op zichzelf geen financiële consequenties. Het kan mogelijk wel invloed hebben op de hoogte van huur- en koopprijzen, maar ook op woonlasten (zowel positief als negatief).

---

## Vervolg

Binnen de gemeentelijke organisatie wordt het werken met het Convenant Duurzame Woningbouw onderdeel van beleidsontwikkeling, uitvoering en projectontwikkeling. Hiervoor is een implementatietraject gestart, met ontwikkelaars en aannemers en intern binnen onze eigen organisatie. Voor beide groepen worden bijeenkomsten belegd waarop we in gesprek gaan over het gebruiken van het convenant in de projectontwikkeling.

Ook de monitoring van het daadwerkelijk realiseren van de beloofde duurzaamheid is belangrijk en wordt daarom binnen de organisatie georganiseerd. Dit proces loopt parallel met het leren werken volgens de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging bouwen. We maken daarbij gebruik van de kennis en handvatten die worden aangeboden door het project 'Duurzame Woningbouw', dat door de provincie wordt gefinancierd en georganiseerd. De provincie werkt samen met de partners van het convenant aan een vernieuwde versie van het convenant, het convenant 'Toekomstbestendig Bouwen'. Deze nieuwe versie nemen we mee in het implementatietraject.

De gemeenteraad wordt jaarlijks geïnformeerd over de resultaten die zijn bereikt in het kader van het Convenant Duurzame Woningbouw en straks het convenant Toekomstbestendig Bouwen.

---

## Bijlagen

1. Convenant Duurzame Woningbouw - D/23/120332
2. Afwegingskader Convenant Duurzame Woningbouw - D/23/120332