

Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 597933
Zaaknummer: 776734

Houten, 30 augustus 2022



gemeente Houten

Onderwerp:

Ambitiebepaling Convenant Duurzame Woningbouw

Beslispunten:

1. In te stemmen met het aangaan van het Convenant Duurzame Woningbouw in de categorie Zilver door het college, met daarbij de constatering dat Houten op veel criteria tenminste het niveau Goud in haar vigerend beleid heeft vastgelegd.

Samenvatting

De Provincie Utrecht heeft samen met een aantal partners het Convenant Duurzame Woningbouw (verder Convenant) opgesteld om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de woningbouwopgave in de provincie Utrecht. In het Convenant worden verschillende duurzaamheidsthema's bij elkaar gebracht, waarbij er boven het wettelijk minimum extra pakketten mogelijk zijn in de vorm van de ambitieniveaus brons, zilver en goud. Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan, zilver stijgt daarboven uit en goud is een echte koplopersambitie. De gemeente Houten sluit aan bij het Convenant Duurzaam Bouwen op het niveau zilver. Het bestaande beleid van de gemeente scoort inmiddels op veel onderdelen het niveau goud. Keuze voor goud houdt echter in dat 100% circulair bouwen uitgangspunt is. Aan dit criterium kan niemand nog voldoen de komende jaren en daarmee is de kans op stagnatie in de projecten vanwege circulariteit aanzienlijk. De mogelijkheden van circulair bouwen worden wel verder onderzocht en het college overweegt een pilot op het gebied van circulariteit.

Aanleiding

De Provincie Utrecht heeft samen met een aantal partners het Convenant Duurzame Woningbouw (verder Convenant) opgesteld om de duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de woningbouwopgave in de provincie Utrecht. De provinciale ambitie is om jaarlijks 10.000 woningen te realiseren waarvan 50% betaalbaar.

In het Convenant worden verschillende duurzaamheidsthema's bij elkaar gebracht, waarbij er boven het wettelijk minimum extra pakketten mogelijk zijn in de vorm van de ambitieniveaus brons, zilver en goud. Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan, zilver stijgt daarboven uit en goud is een echte koplopersambitie. In het vigerend beleid heeft de gemeente Houten op dit moment al een groot aantal duurzaamheidsnormen opgenomen die voldoen aan de classificatie goud.

De provincie vraagt zoveel mogelijk gemeenten om het Convenant te ondertekenen op 29 september 2022 met daarbij een keuze voor de ambitieniveaus brons, zilver of goud.

Op 5 juli 2022 heeft de raad unaniem een motie vreemd aangenomen (motie nr. 056-2022), waarin de raad aangeeft voorstander te zijn van het Convenant zoals opgenomen in het (concept) coalitieakkoord. Het niveau brons is daarbij een minimaal gegeven. De raad geeft hierin aan geïnformeerd te willen worden over de consequenties van de niveaus goud, zilver en brons wat betreft betaalbaarheid en mogelijke invloed op het woningbouwprogramma in meer algemene zin. Daarbij ook de vraag in hoeverre het vigerend beleid t.a.v. duurzaamheid nu al aansluit bij de verschillende ambitieniveaus.

De volgende consequenties ten opzichte van het vigerend beleid, brons, zilver of goud i.r.t. het Convenant Duurzaam Bouwen zijn te onderkennen:

- a. Het convenant gaat over drie niveaus van ambities (brons, zilver, goud) op de terreinen:
 - i. Energie/BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw)/(strengere norm dan wettelijk)
 - ii. Circulair/MPG (De MilieuPrestatie Gebouwen) (strengere norm dan wettelijk)
 - iii. Duurzame mobiliteit (= lagere parkeernormen/meer deelmobiliteit, laadpaalnorm, versterken loop/fietsroutes)



597933

- iv. Klimaatadaptatie (water, droogte, hitte, biodiversiteit, groen)
- b. Extra kosten t.o.v. het wettelijk minimum (incl. BTW per voorjaar 2022) voor deze aanvullende ambities per woning van 60m² (zeer indicatief en per woningtype en bouwvorm weer anders)
- i. Wettelijk minimum € 0 (referentieniveau)
 - ii. Brons + € 6.000
 - iii. Zilver + € 8.000
 - iv. Goud + € 13.000

Het reeds opgenomen vigerend beleid binnen de gemeente Houten vraagt circa + € 8.000 inclusief BTW per woning en betreft veelal maatregelen op het niveau zilver of goud.

De kosten zijn gebaseerd op de bedragen genoemd in het Convenant Duurzaam Bouwen (prijspeil voorjaar 2022 incl. BTW)

Beoogd effect

Bevorderen toekomstgerichte duurzaamheid van (nieuwbouw)woningen.

Argumenten per beslispunt

1.1 *Keuze voor zilver voorkomt stagnatie in de projecten vanuit het criterium 100% circulair.*

Keuze voor het niveau goud houdt de verplichting in om 100% circulair te bouwen met een theoretische aanvullende verhoging van de investering per woning van circa € 5.000. Daarbij merkt de provincie op dat in de praktijk een norm van 100% circulair bij grootschalige woningbouwprojecten de komende jaren nog niet haalbaar zal zijn.

Om stagnatie in de voortgang van de projecten te voorkomen daarom een keuze voor zilver, waarbij het niveau goud nu al afgedekt wordt op een groot aantal criteria op basis van het vigerend beleid.

1.2 *Op veel onderdelen ligt het bestaande beleid t.a.v. duurzaamheid al op het niveau goud.*

Het bestaand beleid t.a.v. duurzaamheid scoort als volgt op de verschillende duurzaamheidscriteria:

BENG1+3:	goud
MPG score:	geen beleid
Massapercentage:	goud
Parkeernorm:	brons (beperkte korting op parkeernorm in stedelijk gebied)
Laadpalen:	goud
Loop en fietsroutes:	goud
Deelmobiliteit:	brons
Klimaatadaptatie:	goud
Hoogwaardige habitats:	geen beleid
Groenblauwe structuren:	goud
Toxiciteit:	geen beleid
TOjuli (temperatuuroverschrijding):	goud
Circulariteit:	geen beleid

1.3 *Het Convenant Duurzaam Bouwen is een aanvulling op het bestaand beleid t.a.v. duurzaamheid.*

Dit Convenant komt niet in de plaats van het beleid zoals vastgesteld door de raad (bijvoorbeeld de nota parkeren) maar is inzet bij de gesprekken met stakeholders over de verschillende plannen en initiatieven.

Het Convenant is gebaseerd op de volgende juridische uitgangspunten:

- De ondertekenaars streven ernaar om alle nieuwe afspraken over nieuwbouwlocaties en gebiedstransformaties te ontwikkelen op basis van het toetsingskader in het convenant.

- De ondertekenaars streven naar een integrale aanpak op basis van de duurzaamheidsthema's genoemd in het Convenant.
- De ondertekenaars streven ernaar om de regels uit het Convenant te borgen in het eigen beleid.
- Afwijkende keuzes die langs een andere weg bijdragen aan duurzaamheid zijn toegestaan.
- Afspraken gelden voor publiek en privaat grondbezit.
- Na ondertekening geldt tenminste het niveau brons en streven partijen ernaar het halen van een hoger ambitieniveau (zilver of goud).
- Met betrekking tot technische- en financiële beperkingen vindt nadere uitwerking plaats.
- Per project kan, wanneer maatwerk nodig is, per indicator een passend ambitieniveau worden gekozen.
- We hanteren de in het Convenant gemaakte afspraken bij nieuwe woningbouwprojecten. Binnen al lopende projecten zoeken we naar aansluiting voor zover redelijkerwijs mogelijk.
- Ieder gemeente is anders en heeft eigen prioriteiten. Om recht te doen aan de diversiteit tussen de verschillende gemeenten en vooral het type ontwikkeling binnen de provincie werkt het Convenant met prestatie-indicatoren die op lokaal niveau met verschillende maatregelen kunnen worden bereikt. Er kan in overleg met de stakeholders besloten worden de prestatie indicatoren naar beneden of boven bij te stellen afhankelijk van de lokale situatie.
- Nakoming van dit Convenant is niet in rechte afdwingbaar.

Kanttekeningen

1.1 Keuze voor hoge duurzaamheidsambities is niet vrijblijvend of gratis

Het kiezen voor een hoog ambitieniveau t.a.v. duurzaamheid leidt tot een verhoging van de stichtingskosten. Dit heeft consequenties voor de haalbaarheid van met name de betaalbare woningen (50% van het programma) met gemiddelde stichtingskosten van € 275.000 in BTW op basis van het wettelijk minimum qua duurzaamheid en daarmee met de integrale haalbaarheid van plannen. Verder heeft de gemeente beperkt eigen grondposities als sturingsmechanisme zodat het stapelen van ambities de kans vergroot op vertragingen tijdens de onderhandelingen met marktpartijen.

Participatie

Bij het opstellen van het vigerend beleid rond duurzaamheid is met een groot aantal stakeholders op het gebied van duurzaamheid gesproken.

Financiën en formatie

In basis leidt het aangaan van het Convenant niet tot meerkosten voor de gemeente in directe zin. Indirect zal er wel sprake zijn van een wellicht intensiever onderhandelingstraject met (markt)partijen, gezien het oplopen van de kosten binnen gemaximaliseerde stichtingskosten. Dit vraagt in basis wellicht meer ambtelijke inzet vanuit de gemeentelijke organisatie.

Communicatie

Op 29 september a.s. volgt de ondertekening van het Convenant in een gezamenlijke bijeenkomst met de Provincie en andere ondertekenaars van het Convenant (gemeenten, marktpartijen, etc.). Rond de ondertekening zal vanuit communicatie aandacht besteed worden in de richting van de stakeholders inclusief inwoners.

Voortgang

Het Convenant heeft na ondertekening een looptijd van één jaar en wordt telkens met een periode van één jaar verlengd. Na ondertekening worden de voorwaarden uit het Convenant geacht de inzet uit zijn van de gemeentelijke voorwaarden bij nieuwbouwprojecten en bij renovatie- c.q. transformatieprojecten voor zover toepasbaar en niet in tegenspraak met het vastgelegd beleid.

Raadsbesluit

Voorstelnummer: 597933



gemeente Houten

Onderwerp

Ambitiebepaling Convenant Duurzame Woningbouw

De raad van de gemeente Houten heeft het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 30 augustus 2022 gelezen en besluit:

1. In te stemmen met het aangaan van het Convenant Duurzame Woningbouw in de categorie Zilver door het college, met daarbij de constatering dat Houten op veel criteria tenminste het niveau Goud in haar vigerend beleid heeft vastgelegd.

Dit is besloten in de openbare vergadering van de raad op 20 september 2022.

De raad van de gemeente Houten,
de griffier,
{{?esl:Signer2:Capture:size(200,100)}}}

de voorzitter,
{{?esl:Signer1:Capture:size(200,100)}}}

C.M.S. Visser

G.P. Isabella