



Onderwerp Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen
Woningbouw 2022

Datum 1 maart 2022

Raadsvoorstel

2022-101

Afdeling Ruimtelijk Domein

E-mailadres opsteller r.knuivers@nieuwegein.nl

Portefeuillehouder Hans Adriani

Onderwerp

Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022

Gevraagd besluit

1. Het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022 vast te met daarin uitgangspunten voor alle zes de duurzaam bouwen thema's energie, klimaatadaptatie, gezondheid, duurzame mobiliteit, circulair bouwen en biodiversiteit/natuurinclusief bouwen en prestatie-eisen voor de thema's energie en klimaatadaptatie.
2. Het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen geldig te verklaren voor de gehele stad met uitzondering van City Nieuwegein.
3. De volgende prestatie-eis, die ambitieuzer is dan de omgevingsvisie, vast te stellen: voor nieuwbouw appartementen is de energieprestatie beter dan BENG 3 100% tot en met zes woonlagen;
4. De prestatie-eisen van het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022 als basis te gebruiken voor maatwerkregels voor de themagewijze herziening Omgevingsplan Nieuwegein op het thema duurzame woningbouw 2022;
5. Het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om periodiek de volgende prestatie-eisen aan te passen aan de actuele situatie:
 - Voor alle nieuw te realiseren woongebouwen (tot en met zes woonlagen) moet de energieprestatie beter zijn dan: BENG 3 = 100%.
 - Voor alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen moet de energieprestatie beter zijn dan Nul-op-de-meter (NoM-plus).
 - Bij alle nieuw te realiseren grondgebonden woningen en woongebouwen geldt minimaal: gemiddelde GPR Gebouw-score = 8.
6. Het wijzigen van het omgevingsplan voor de onder 5 genoemde gevallen te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders.
7. Te bepalen dat het onder 6 genoemde besluit in werking treedt met ingang van de dag waarop de Omgevingswet in werking treedt.
8. Het Duurzaam Bouwenbeleid (2007-380) voor wat betreft woningbouw in te trekken;

Inleiding

In de *omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent* spreken we de ambitie uit dat we de groei van de gemeente op een groene en duurzame wijze willen realiseren. Dit betekent dat duurzaam bouwen het uitgangspunt is bij alle nieuwe woningbouwontwikkelingen in Nieuwegein. De beleidsnota duurzaam bouwen van de gemeente Nieuwegein (2007-380) sluit niet meer aan bij de vastgestelde ambities, keuzes en spelregels voor duurzaam bouwen uit de omgevingsvisie. Het eerste *onderzoek Wat kan de stad aan?* (2021-368) maakt duidelijk dat er heldere prestatie-eisen nodig zijn om duurzame en klimaatbestendige woningen te realiseren. Het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw geeft hier invulling aan.

Zoals u kunt lezen in het omgevingsprogramma zijn tijdens de totstandkoming diverse stakeholders betrokken, zoals de woningcorporaties, brancheverenigingen en een aantal projectontwikkelaars. Het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen: Woningbouw is daarnaast gebaseerd op de vastgestelde Nieuwegeinse omgevingsvisie en de regionale afspraken Klimaatadaptief Bouwen, waar voor beide trajecten reeds een intensief co-creatietraject met relevante stakeholders heeft plaatsgevonden.

Daarnaast geeft dit Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen mede invulling aan de motie Duurzaam Veilig Bouwen (M250), doordat de GPR Gebouwmethoediek van dit programma ook ingezet kan worden om aan te tonen of een woningbouwinitiatief het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) heeft.

Gewenst effect

We willen dat nieuwe woningen een significante bijdrage leveren aan de toekomstbestendigheid van Nieuwegein en niet leiden tot een toename van de energiebehoefte binnen onze gemeente en bijdragen aan de lokale klimaatadaptatie.

Argumenten

1.1a Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw vloeit voort uit de Omgevingsvisie Nieuwegein

In de Omgevingsvisie Nieuwegein verstedelijkt en vergroent spreken we de ambitie uit dat we de groei van de gemeente op een groene en duurzame wijze willen realiseren. Zo zijn in de omgevingsvisie de spelregels voor bouwinitiatieven vastgesteld. De prestatie-eisen van het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw komen voort uit de ambities, keuzes en spelregels uit de vastgestelde de Omgevingsvisie Nieuwegein. Met dit Omgevingsprogramma vertalen we de spelregels uit de omgevingsvisie logisch door. Daarmee leggen we met de prestatie-eisen een basis voor juridische regels in het Omgevingsplan en met de uitgangspunten voor andere beleids-, juridische-, financiële, samenwerkings-, kennis- en communicatie-instrumenten.

*1.2b Regionale afspraken 'Klimaatadaptief Bouwen' (Provincie Utrecht)
vormen de basis voor prestatie-eisen klimaatadaptatie*

De Provincie Utrecht heeft het initiatief genomen om met zoveel mogelijk gemeenten, bouwers, ontwikkelaars, brancheverenigingen en waterschappen regionale afspraken te maken over klimaatadaptief bouwen. Tijdens een intensief co-creatietraject met verschillende werksessies en (bestuurlijke) afstemmingsmomenten, zijn de partijen tot breed gedragen afspraken gekomen. Deze regionale afspraken hebben de basis gelegd voor de prestatie-eisen voor dit Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw voor het thema klimaatadaptatie. De regionale afspraken Klimaatadaptief Bouwen (2021-489) worden één op één overgenomen in het naderende provinciale convenant Duurzaam Bouwen Utrecht.

2.1 Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw geldt niet voor City Nieuwegein

Voor City Nieuwegein zijn concrete prestatie-eisen voor duurzaam bouwen vastgesteld in de kaderstellende 'Integrale duurzaamheidsvisie & systeemkeuzes City Nieuwegein' (2021-121). Deze prestatie-eisen komen voort uit diverse gebiedsanalyses en zijn op maat gemaakt voor dit type gebiedsontwikkeling op deze plek. Daarmee is het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw niet van toepassing voor de gebiedsontwikkeling City Nieuwegein.

3.1 Met het huidige vermogen per zonnepanelen kan een zeslaags appartementengebouw energieneutraal worden gerealiseerd

Voor de prestatie-eis "BENG3 is beter dan 100% voor vier hoog appartementengebouw" in de Omgevingsvisie is gerekend met zonnepanelen met een vermogen van 340 Wp / paneel. Daarmee heeft een appartementengebouw tot en met vier woonlagen ruim voldoende netto dakoppervlak om energieneutraal (BENG3 = 100%) te worden gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat het dak niet altijd voor 100% benut kan worden; denk aan luchtkokers of technische installaties. Doordat het vermogen van zonnepanelen is toegenomen tot 400 Wp/paneel kan met deze zonne-panels een appartementengebouw tot en met zes woonlagen energieneutraal (BENG3 = 100%) worden gerealiseerd. Ook hierbij is rekening gehouden met het feit dat het dak niet altijd voor 100% benut kan worden.

4.1 In het Omgevingsplan Nieuwegein worden prestatie-eisen juridisch bindend voor alle ontwikkelende partijen

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het mogelijk om – aanvullend op landelijke wetgeving – lokale regels te formuleren voor duurzame woningbouw. Na de vaststelling van het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw hebben de prestatie-eisen voor woningbouw uit dit programma nog geen juridische status.

Om ervoor te zorgen dat de prestatie-eisen lokale wetgeving worden moeten de prestatie-eisen als juridische planregels opgenomen worden in het

Omgevingsplan Nieuwegein. Dit traject start nadat het Omgevingsprogramma is vastgesteld.

5.1 Bijstellen kan nodig zijn aan de hand van technologische ontwikkeling of gewijzigde methodieken

We willen de prestatie-eisen adequaat laten meegroeien met de actuele situatie. De actuele situatie kan bijvoorbeeld veranderen als gevolg van technologische ontwikkelingen. Zo neemt de efficiëntie van zonnepanelen per vierkante meter bijvoorbeeld steeds verder toe, waardoor de prestatie-eisen voor energietransitie (BENG 3 = 100% voor woongebouwen en NoM-plus voor grondgebonden woningen) mogelijk onvoldoende hierop aansluiten. Daarnaast wordt de GPR Gebouw scoringsmethodiek (2021: versie 4.3.1.) steeds door ontwikkeld, waardoor in de toekomst de gemiddelde GPR Gebouwscore uit de omgevingsvisie/omgevingsprogramma mogelijk onvoldoende hierop aansluit. Daarom vragen we de gemeenteraad het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid te geven om deze drie prestatie-eisen bij te stellen als dat nodig is. Na deze aanpassing worden de prestatie-eisen ook juridisch verankerd in het omgevingsplan.

6.1 Voor juridische verankering van bijgestelde prestatie-eisen is wijziging van het omgevingsplan nodig

Om de bijgestelde prestatie-eisen juridisch bindend te maken is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Om adequaat te handelen op de actuele situatie (technologische ontwikkeling en gewijzigde methodieken) vraagt het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad om hiertoe bevoegd te zijn. Dit leidt er toe dat deze relatief kleine wijzingen drie maanden sneller doorgevoerd kunnen worden.

7.1 De Omgevingswet is nu nog niet van kracht

Voor de vaststelling van een omgevingsprogramma is het niet nodig dat de Omgevingswet van kracht is. Met dit omgevingsprogramma leggen we de basis voor de juridische verankering van de prestatie-eisen duurzaam bouwen in het omgevingsplan. Het Kabinet heeft besloten de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking te laten treden en daartoe is een ontwerp-Koninklijk Besluit aangeboden aan de Eerste en Tweede Kamer. Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen regels bekend gemaakt worden, maar vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet kunnen regels ook daadwerkelijk toepasbaar worden.

8.1 Duurzaam Bouwenbeleid (2007-380) is niet meer actueel voor woningbouw

De Omgevingsvisie Nieuwegein en het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw zijn gebaseerd op de meest recente inzichten voor duurzame woningbouw. Het oude Duurzaam Bouwenbeleid dateert uit 2007. Met de komst van de omgevingsvisie en dit omgevingsprogramma is het Duurzaam Bouwenbeleid (2007-380) niet meer actueel voor het onderdeel woningbouw. Datgene wat nog wel relevant is voor hedendaagse woningbouw uit het oude beleid, is opgenomen in het nieuwe omgevingsprogramma.

Daarmee kan het onderdeel woningbouw uit het oude beleid ingetrokken worden.

Kanttekeningen

1.1a Er zijn voor drie duurzaam bouwen thema's nog geen prestatie-eisen te formuleren

Voor de duurzaam bouwen thema's duurzame mobiliteit, circulair bouwen en biodiversiteit/natuurinclusief bouwen zijn voor woningen nog geen eenduidige eenvoudige prestatie-eisen te formuleren. Hiervoor zijn dan ook geen prestatie-eisen opgenomen maar wel uitgangspunten die aan ontwikkelaars worden meegegeven aan het begin van een traject voor woningbouwontwikkeling.

Verwacht wordt dat de landelijke ontwikkeling van duurzaam bouwen gaat leiden tot bruikbare prestatie-eisen voor de drie duurzaam bouwen thema's duurzame mobiliteit, circulair bouwen en biodiversiteit/natuurinclusief bouwen. Die worden dan bij een actualisatie van dit Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw en het Omgevingsplan Nieuwegein meegenomen.

1.2a Het provinciaal convenant duurzaam bouwen Utrecht laat op zich wachten

Op het moment van schrijven van dit raadsvoorstel is er nog geen zicht op een provinciaal Convenant Duurzaam Bouwen. Dit betekent dat er geen ambitieniveaus uit het convenant kunnen worden overgenomen in het Nieuwegeinse Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw. De verwachting is dat het grootste deel van de prestatie-eisen en uitgangspunten uit het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen – en dus de reeds vastgestelde omgevingsvisie en regionale afspraken Klimaatadaptief Bouwen – in lijn zijn met de ambities van het provinciale convenant.

3.1 Het vermogen van de zonnepanelen die nodig zijn voor energieneutrale zes hoog appartementengebouwen is nu nog top van de markt

Voor de prestatie-eisen (BENG 3) in de omgevingsvisie is gerekend met zonnepanelen met een vermogen van 340 Wp / paneel. De zonnepanelen met een vermogen van 400 Wp / paneel zijn nu (jan 2022) nog de top van de markt. De kosten van deze zonnepanelen zullen wat hoger liggen dan zonnepanelen met minder vermogen per paneel. Gezien de ontwikkeling in het toenemende vermogen per zonnepaneel is de verwachting dat een vermogen van 400 Wp/paneel binnen niet al te lange tijd een regulier vermogen is voor een zonnepaneel.

4.1a De betaalbaarheid van (sociale) woningbouwinitiatieven kan onder druk komen te staan

Op dit moment is onduidelijk of de prestatie-eisen financieel haalbaar zijn voor sociale woningbouwprojecten. De businesscase van woningcorporaties wijkt af van de businesscase van andere ontwikkelende partijen, omdat zij bijvoorbeeld gebonden zijn aan landelijke huurplafonds. Tegelijkertijd ontbreekt op dit moment ook een concrete financiële onderbouwing waarom de uitvoering van de prestatie-eisen voor duurzame woningbouw niet betaalbaar zou zijn voor woningcorporaties. In het kader van de

prestatieafspraken met de woningcorporaties worden op dit moment procesafspraken gemaakt over de implementatie van het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022.

8.1 Het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw geldt niet voor utiliteitsbouw

Op dit moment is de keuze gemaakt om het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen niet over utiliteitsbouw (o.a. detailhandel, kantoren, bedrijven, maatschappelijk vastgoed) te laten gaan. Dit zou er toe kunnen leiden dat utiliteitsbouw niet voldoet aan de meest actuele prestatie-eisen voor duurzaamheid. De voornaamste reden om utiliteit buiten de scope van dit omgevingsprogramma te laten is dat utiliteitsbouw uit zoveel verschillende categorieën bestaat dat maatwerk per ontwikkeling meer voor de hand ligt dan standaard prestatie-eisen. Daarnaast hebben we in veel gevallen van utiliteitsbouw meer directe invloed op het uiteindelijke resultaat, zoals bij gemeentelijk vastgoed, de ontwikkelingen in City Nieuwegein en daar waar we zelf grondposities hebben zoals op Het Klooster. We benutten deze directe invloed op het resultaat.

Financiële aspecten

Voor het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw worden geen extra financiële middelen aangewend. Zodra de prestatie-eisen van dit omgevingsprogramma verankerd zijn als juridische regels in het omgevingsplan worden de prestatie-eisen onderdeel van toetsing en toezicht die samenhangt met de vergunningsplicht. De kosten die de gemeente maakt voor vergunningverlening kunnen worden gedekt via kostendekkende leges. In het begrotingsjaar 2022 leidt het omgevingsprogramma in ieder geval niet tot extra kosten voor bouwtoezicht. Ter voorbereiding op de komst van juridische regels voor duurzame woningbouw in het omgevingsplan start op dit moment nader onderzoek naar wat de impact is op het bouwtoezicht, in relatie tot de invoering van de Omgevingswet en de impactanalyse van de Wet kwaliteitsborging bouwen (Wkb) die nu plaatsvindt. Dit kan er toe leiden dat er in de toekomst meer of een ander soort inzet nodig blijkt te zijn voor bouwtoezicht.

Eventuele nader te ontwikkelen instrumenten – zoals de juridische planregels in het omgevingsplan, een campagne of inspiratiesessie – worden mogelijk gemaakt vanuit bestaande beleidsprogramma's, zoals energietransitie en klimaatadaptatie.

Communicatie aspecten

In de eerste plaats wordt het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw ontsloten via de gemeentelijke website en een publicatie op het digitale Gemeentebled Nieuwegein. Ten tweede bevat het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw een overzichtelijke en compacte checklist met de prestatie-eisen en uitgangspunten voor duurzame woningbouw. Deze checklist wordt gedeeld met accounthouders en projectmanagers van de gemeente alsmede de ontwikkelende partijen in Nieuwegein

Uitvoering

De uitvoering van het Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw vindt in belangrijke mate plaats door de juridische verankering in het omgevingsplan. Daarmee vormen de prestatie-eisen een toetsingsgrond voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Daarnaast brengen accounthouders en duurzaamheidsadviseurs de uitgangspunten op tafel in de gesprekken met ontwikkelende partijen waarvan nog geen principeverzoek is ingediend.

Zodra de vergunning is verleend wordt duurzaam bouwen meegenomen bij het bouwtoezicht aan de hand van de afspraken die zijn vastgelegd in de omgevingsvergunning. Zoals hiervoor benoemd wordt – ter voorbereiding op de komst van juridische regels voor duurzame woningbouw in het omgevingsplan – gestart met nader onderzoek naar wat de impact is op het bouwtoezicht, in relatie tot de invoering van de Omgevingswet en de impactanalyse van de Wet kwaliteitsborging bouwen (Wkb) die nu plaatsvindt.

Bijlagen

1. Omgevingsprogramma Duurzaam Bouwen Woningbouw 2022.

burgemeester en wethouders,

Ellie Liebrechts
secretaris

Frans Backhuijs
burgemeester