

Raadsinformatiememo

Datum donderdag 6 juli 2023
Ons kenmerk 23.091466
Aan De gemeenteraad en steunfractieleden
Kopie aan
Van S.C. Kruijer
Steller Mischa Meerburg
Onderwerp Raadsinformatiememo Convenant Toekomstbestendig Wonen

Geachte dames en heren,

Conform het collegebesluit d.d. 27 juni treft u hierbij ter kennisname een raadsinformatie memo over deelname van de gemeente Schagen aan het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw. Het college heeft de doelstelling en de inhoud van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw onderschreven, en streeft ernaar om voor het zomerreces over te gaan tot een gezamenlijk ondertekeningmoment met de organisatie van het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw.

Toelichting:

De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulair bouwen, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit en gezonde leefomgeving. In de praktijk betekent dit dat we aan de slag gaan met natuurlijke bouwmaterialen, het bufferen van regenwater, het zelf opwekken en opslaan van energie, en werken aan prettige leefbare wijken met veel groen. Zo maken we stappen met opgaven zoals verbetering van de luchtkwaliteit, betere bescherming tegen extreme weersomstandigheden en het aansluiten van onze woningen op duurzame energiebronnen.

Doelstellingen Convenant

Het Convenant Toekomstbestendige Woningbouw is tot stand gekomen in afstemming met experts op het gebied van woningbouw en duurzaamheid van overheden (o.a. gemeenten, de metropoolregio Amsterdam en de provincies) en marktpartijen (ontwikkelaars, aannemers en brancheorganisaties).

Tijdens het afstemmingstraject werden de volgende doelstellingen en effecten onderschreven:

- Handvatten bieden voor duurzame bouw
- Beter gebruik van het innovatie vermogen van de markt
- Mogelijk kostenvoordeel door schaal in de toepassing van oplossingen
- Duidelijkheid en een gelijk speelveld creëren richting de markt
- Versnelling van het proces

Een uniforme methodiek

Het convenant is in het leven geroepen om duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel te maken van de grote woningbouwopgave. Hier is in het convenant een toetsingskader opgenomen. Dit toetsingskader biedt handvatten voor de opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren.

Het toetsingskader van het convenant geeft de keuze tussen 4 ambitieniveaus; 'wettelijke eis' – 'brons' – 'zilver' – en 'goud'. Dit toetsingskader kan gebruikt worden bij het ontwerp, bij uitvragen en/of vergunningverlening. Hoe hoger het ambitieniveau, hoe hoger de duurzaamheidseisen.

Dit convenant doet zoveel mogelijk recht aan uiteenlopende ambitieniveaus op de verschillende thema's. Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan, zilver stijgt daar nog verder bovenuit en goud is een (optionele) koplopers-ambitie. Ondertekenaars van het convenant spreken af om dit toetsingskader toe te passen en minimaal niveau brons aan te houden.

Toepassing en borging

Toetreding tot - en ondertekening van -het convenant staat open voor gemeenten en andere partijen die betrokken zijn bij de woningbouwopgave en de afspraken van het convenant willen onderschrijven zoals woningcorporaties, bouwbedrijven, projectontwikkelaars, waterschappen, installateurs, architecten etc.

Het convenant is als leidraad en toetsingskader goed bruikbaar voor de gemeente. In het geval van publiek grondbezit kan het convenant als toetsingskader worden gebruikt door middel van een duurzaamheidsparagraaf bij een tender/uitvraag. In het geval van privaat grondbezit kan de ambitie van het toetsingskader opgenomen worden in de anterieure overeenkomst, omgevingsplan of overkoepelend beleid. Het convenant kan ook gebruikt worden bij het opstellen van de criteria voor de selectie- en gunningsleidraden.

Door het toepassen van bovenwettelijke duurzaamheidseisen bestaat de mogelijkheid dat woningen bij aanvang duurder worden – dit kan voor kopers in beginsel leiden tot een hogere aankoop prijs. Echter, deze investeringen zullen met de jaren terugverdiend worden. Woningen met een hogere duurzaamheids-standaard zijn meer zelfvoorzienend en hebben lagere gebruikerslasten omdat er minder energie nodig is voor koelen en verwarmen. Klimaatadaptatie en vergroening zorgen voor prettige en leefbare wijken die de gemeente aantrekkelijk maakt om te wonen. Bovendien is het goed mogelijk dat veel staand beleid zoals de Energieprestatie coëfficiënt (EPC) elk jaar strenger wordt. De bedoeling van het convenant is dat de duurzaamheidsopgave integraal wordt opgepakt zodat uitrol middels standaardisatie goedkoper kan worden.

Afwijken van het convenant: 'Comply or Explain'

Het toetsingskader is van toepassing op nieuwbouw bij publiek grondbezit als bij privaat grondbezit. De in het toetsingskader vermelde prestatie-indicatoren en bijbehorende normen zijn een middel om de hoofddoelen per onderwerp te behalen en zo toekomstbestendig te bouwen. Het is ondersteunend aan de visie op het te ontwikkelen gebied, ongeacht grootte, ligging of onderhandelingspositie. Door het toetsingskader over te nemen verandert er niets aan de landelijke bouweisen waaraan gemeente en ontwikkelaars zich aan dienen te houden. Het is dus geen vervanging van – of aanvulling op – bestaande juridische kaders. Het gaat hier om richtlijnen die niet in rechte afdwingbaar zijn. Ze dienen uitsluitend als handvat bij opdrachtverlening aan ontwikkelaars.

Daarom passen de ondertekenaars het principe: 'Comply or Explain' toe – waar nodig en mogelijk kunnen de doelen ook op andere manieren gehaald worden; in dat geval onderbouwen de gemeenten nut en noodzaak van afwijkende keuzes.

Samenwerking tussen de regio's en organisaties

Meer dan 100 organisaties hebben zich aangesloten bij het convenant, waaronder de provincies Noord-Holland en Utrecht, de Metropoolregio Amsterdam, de gemeenten Bunnik, Veenendaal, Amstelveen en Haarlem, ontwikkelende bouwers zoals Ballast Nedam Development, Bolton Groep, Dura Vermeer Midden West en Trebbe, en andere organisaties, zoals NL Greenlabel, Rabobank MRA en VHG (Koninklijke Vereniging van Hoveniers en Groenvoorzieners). Daarnaast is er interesse vanuit andere regio's, zoals Provincie Noord-Brabant om ook aan te sluiten bij dit initiatief. Met het uitspreken van steun voor de voorgelegde afspraken wordt bereikt dat een forse impuls aan de duurzaamheidsambities kan worden gerealiseerd. Via deze afspraken wordt een concrete bijdrage geleverd aan de ambities m.b.t. verduurzaming en innovatie door niet te blijven steken in intenties, maar gezamenlijk concrete richtinggevende besluiten te nemen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Schagen,

Mevrouw E.C. van der Bruggen
gemeentesecretaris

Mevrouw M.J.P. van Kampen-Nouwen
burgemeester