

Ambities duurzaam bouwen nieuwbouw

Inleiding

De gemeente Zeist heeft de ambitie om in 2030 een klimaat neutrale gemeente te zijn. Verder is er een tussendoel geformuleerd: in 2020 is er 30% CO₂-reductie t.o.v. 2010.

Om in 2030 een klimaat neutrale gemeente te bereiken is het zeker voor nieuwbouw van zowel woningen, utiliteit en bedrijven, van belang dat er zo duurzaam mogelijk wordt gebouwd.

In deze notitie wordt de ambitie voor duurzaam bouwen bij nieuwbouwplannen beschreven. Het is gericht op de klimaatambities en de milieuprestaties van de bebouwing. De notitie geeft duidelijkheid aan initiatiefnemers / bouwers in Zeist over wat van hen op deze thema's verwacht wordt. Andere duurzame aspecten zoals: natuur inclusief bouwen, circulaire economie, water, bodem, ecologie en duurzaamheid in de openbare ruimte, worden door Zeist zeker ook als waardevol beschouwd en dienen zoveel mogelijk te worden meegenomen. Maar deze aspecten zijn niet nader gedefinieerd in deze notitie.

Deze ambities vervangen niet afspraken zoals die bijvoorbeeld met corporaties al zijn gemaakt.

Vraagstelling

Wat kan een goede ambitie zijn voor duurzaam bouwen in Zeist bij nieuwbouwplannen?

Hierbij onderscheid maken tussen de diverse doelgroepen:

- A. Nieuwbouw bij particuliere woningen
- B. Nieuwbouw utiliteit

Klimaatambities nieuwbouw

A. Nieuwbouw bij particuliere woningen

Ambitie

Nieuwbouwwoningen in Zeist zijn Nul-Op-de-Meter (NOM). Woningen die in Zeist nieuw worden gebouwd wekken op jaarbasis evenveel duurzame energie op als ze verbruiken. Dit komt overeen met een Nul-Op-de-Meter woning (NOM). De definitie die door Zeist voor *NOM-woning* wordt gehanteerd komt overeen met de definitie zoals die wettelijk is vastgelegd (zie bijlage).

Grotere bouwplannen (>25 woningen) halen ook een GPR-score van minimaal 8,0 (GPR versie 4.3). Bij minder woningen weegt de administratieve last te zwaar. Met GPR worden ook andere duurzaamheidsaspecten zoals milieu/materiaalgebruik, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde meegenomen. Ook aspecten zoals natuur-inclusief bouwen zitten hier in.

Afwijking

Afwijking: van deze ambitie kan worden afgeweken indien inzichtelijk wordt gemaakt dat het niet mogelijk is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële of andere redenen worden aangedragen. De plannen moeten wel zijn doorgerekend op energieverbruiken, uitgedrukt in bijvoorbeeld de EPC of BENG waarden. Bij financiële redenen wordt een onderbouwing gevraagd waaruit blijkt dat uitgaande van een periode van 15 jaar, de maandelijkse lasten van de bewoner stijgen. Ofwel de voordelen van een lagere energierekening zijn kleiner dan de stijging van de hypothecaire lasten verspreid over 15 jaar.

GPR Gebouw

Het instrument GPR Gebouw vertaalt concrete maatregelen in een prestatiescore voor duurzaam bouwen. Het is een hulpmiddel om duurzaamheidsambities van tevoren te bepalen. Om een bepaalde GPR Gebouw score te bereiken zijn er veel verschillende mogelijkheden die zelf te bepalen zijn door de bouwende partij. Scores variëren van 0 t/m 10. GPR Gebouw is geschikt voor zowel bestaande bouw als nieuwbouw en opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde (GPR Gebouw versie 4.3).

Altijd

Nieuwbouwwoningen worden gebouwd zonder aardgasaansluiting. Gezien de energietransitie en de afkoppeling van aardgas, passen nieuwe aardgaswoningen niet in Zeist. Daarnaast gelden (uiteraard) ook altijd de wettelijke eisen uit het bouwbesluit.

B. Nieuwbouw utiliteit

Onder 'niewbouw utiliteit' vallen alle gebouwen waarvoor in het Bouwbesluit een EPC-norm is opgenomen, met uitzondering van woonbestemmingen.

Ambitie

Bij nieuwbouw is de ambitie om op gebouwniveau energieneutraal te zijn, ofwel EPC=0,0.

Behalve de bovenstaande energieambitie is de ambitie ook om minimaal een gemiddelde GPR score van 8,0 te realiseren (GPR versie 4.3). Met GPR worden ook andere duurzaamheidsaspecten zoals milieu/materiaalgebruik, gezondheid, gebruikerskwaliteit en toekomstwaarde meegenomen. Ook aspecten zoals natuur-inclusief bouwen zitten hier in.

Afwijking

Afwijking: van deze ambitie kan worden afgeweken indien inzichtelijk wordt gemaakt dat het niet mogelijk is. Hiervoor kunnen technische en/of financiële redenen worden aangedragen. Bij financiële redenen wordt uitgegaan dat alle maatregelen met een eenvoudige terugverdientijd van 10 jaar of korter worden meegenomen. Juist bij nieuwbouw zijn veel maatregelen kosteneffectief te nemen.

Altijd

Alle nieuwbouw bij utiliteit wordt losgekoppeld van aardgas of voorbereid om los gekoppeld te worden van aardgas. Dus bijvoorbeeld: geen hoge temperatuur verwarming meer.

Behalve de eisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit, wordt bij utiliteit ook uitgegaan dat alle 'erkende maatregelen' worden uitgevoerd, zowel de maatregelen voor zelfstandige momenten als maatregelen die op natuurlijke momenten dienen te worden uitgevoerd. In de bijlage is toelichting op de erkende maatregelen gegeven.

Ambities materiaalgebruik nieuwbouw

Voor kantoren groter dan 100 m² bvo en alle woningen, is al verplicht om een MPG (milieu prestatie gebouwen) voor de omgevingsvergunning te laten opstellen. Hieruit volgt dan een totale schaduwprijs voor het gebruik van de materialen.

Ambitie

Indien er vanaf 2018 een wettelijke eis komt voor de MPG voor kantoren en woningen, wordt deze door de gemeente Zeist gehanteerd en getoetst. Naar verwachting komt er een maximale totale schaduwprijs van 1,0 euro/m²bvo.

Er wordt geen aangescherpte ambitie gehanteerd omdat dit voor Nul-Op-de-Meter woningen al een hoge eis is. Maar er wordt dus wel geborgd dat de hoge klimaatambities niet ten kosten gaan van hoge milieu(materiaal)kosten.

De ambities voor nieuwbouw samengevat

Woningen:

Nieuwbouwwoningen in Zeist zijn Nul-Op-de-Meter (NOM). Grotere bouwplannen (>25 woningen) halen ook een GPR-score van minimaal 8,0 (GPR versie 4.3). Alleen met goede redenen kan van deze ambities worden afgeweken. Maar altijd gelden de wettelijke eisen bouwbesluit en wordt gebouwd zonder aardgasaansluiting.

Utiliteit:

Op gebouwniveau energieneutraal, ofwel EPC=0,0 en minimaal een gemiddelde GPR score van 8,0 (GPR versie 4.3). Alleen met goede redenen kan van deze ambities worden afgeweken. Maar altijd gelden de wettelijke eisen bouwbesluit en worden 'erkende maatregelen' uitgevoerd. Daarnaast moet aardgasvrij worden gebouwd of tenminste voorbereid om los gekoppeld te worden van aardgas.

Materiaalgebruik

Indien er vanaf 2018 een wettelijke eis komt voor de MPG voor kantoren en woningen, wordt deze door de gemeente Zeist gehanteerd en getoetst. Er wordt geen aangescherpte ambitie gehanteerd omdat dit voor Nul-Op-de-Meter woningen al een hoge eis is.

Bijlage

Nadere toelichting

Wat zijn mogelijke afwijkingen?

Er zijn meerdere mogelijke argumenten waardoor de ambitie van een NOM-woning moeilijk in te vullen is. Omdat het doel is dat initiatiefnemers/projectontwikkelaars onderzoek gaan doen naar de mogelijkheden van duurzaam bouwen, worden de argumenten niet al bij voorbaat aangedragen. Maar om een idee te geven van mogelijke argumenten:

Bij woningen:

- Een woning staat in het bos en heeft geen goede plek om zonnepanelen te plaatsen.
- Bij een appartementencomplex is er relatief minder dakoppervlak waardoor er minder plaats is voor zonnepanelen.
- De stijging van de stichtingskosten van het gebouw zorgen ervoor dat de maandelijkse lasten van energiekosten + hypotheek toenemen.

Minder goede argumenten zijn:

- Ik kan niet voldoende hypotheek krijgen. Bij een NOM-woning is wettelijk geregeld dat er tot 25.000 euro meer hypotheek kan worden verkregen.
- 'ik weet niet hoe ik NOM moet bouwen'. Er wordt gevraagd om uit te zoeken om NOM te bouwen. Het is juist de bedoeling om hier antwoord op te geven.

Erkende maatregelen

In het Energieakkoord voor duurzame groei van september 2013 zijn de 'erkende maatregelen' geïntroduceerd.

Met de erkende maatregellijsten is het voor bedrijven en instellingen, waaronder utiliteit, eenvoudiger te voldoen aan de wettelijke verplichting om energiemaatregelen te nemen. De verwachting is dat hiermee een hogere energiebesparing mogelijk is. De lijsten met energiebesparende maatregelen leveren daarmee een belangrijke bijdrage aan de doelstelling van extra energiebesparing.

Een deel van de maatregelen dienen op zelfstandige moment te worden uitgevoerd, ofwel zo snel mogelijk. Een ander deel van de maatregelen zijn alleen verplicht op een 'natuurlijk' moment ofwel momenten dat aansluit op bestaande momenten van vervanging of aanschaf.

Bij nieuwbouw van bijvoorbeeld utiliteit zijn de eisen van kracht van het Bouwbesluit. Dit betekent echter niet dat ook automatisch alle 'erkende maatregelen' ook automatisch worden uitgevoerd. De gemeente ziet nieuwbouw ook als een natuurlijk moment en wil daarom dat alle erkende maatregelen worden uitgevoerd die van toepassing zijn.

Waarom energiezuinig bouwen?

Waarom nu energiezuinig bouwen?

Nieuwbouw woningen worden steeds energiezuiniger gebouwd. Enerzijds om te voldoen aan de wettelijke eisen die volgen uit het Bouwbesluit, maar ook omdat er steeds meer interesse is om richting een energieneutrale of Nul-op-de-meter (NOM) woning te gaan. Het idee dat je geen maandelijkse energiekosten meer hebt, in combinatie met het gevoel in een duurzame woning te wonen, spreekt veel mensen aan.

Het is nu ook een goed moment, om zo energiezuinig te bouwen. In diverse voorbeeldprojecten is gebleken dat een energieneutrale of Nul-op-de-meter woning niet alleen technisch haalbaar is, maar ook financieel interessant kan zijn.

Energieneutraal of NOM woning?

Er zijn diverse definities in gebruik, veel gebruikte zijn:

- Een energieneutrale woning, heeft op jaarbasis geen gebouwen gebonden energieverbruik, ofwel EPC = 0,0.
- Nul-op-de-meter woning, wekt op jaarbasis evenveel energie op als er wordt gebruikt. Hierbij wordt niet alleen het gebouw gebonden energieverbruik meegenomen, voor bijvoorbeeld verwarming en ventilatie. Ook wordt meegenomen het energieverbruik van al het apparaat zoals: stofzuigers, (plasma) televisies, waterbedden, vaatwassers en andere keukenapparatuur.

Voorbeeldprojecten!

Er zijn diverse projecten waar al NOM-woningen zijn gerealiseerd. Een aantal van deze nieuwbouwprojecten zijn:

- 1) Sterreberg: hier zijn 25 energienotuloze woningen gerealiseerd: ofwel energiekosten = 0. De meerkosten bedroegen ca. 13.000,- euro per woning.
- 2) Peelrandwonen, 19 NOM woningen. Ook corporaties realiseren NOM woningen en maken daarvan gebruik van de EnergiePrestatievergoeding (EPV). Met de EPV kunnen energiemaatregelen gefinancierd worden door een vergoeding te vragen aan de bewoners. Wel met het uitgangspunt dat de totale woonkosten (energiekosten + EPV) niet stijgen.

<https://www.peelrandwonen.nl/projecten/nieuwbouw-1/nieuwbouw-19-nom-woningen-op-de-donk>



Andere voorbeeldprojecten zijn te vinden via:

[http://www.rvo.nl/initiatieven/overzicht/27008?f\[0\]=field_initiative_epcwaarde_tax%3A20457](http://www.rvo.nl/initiatieven/overzicht/27008?f[0]=field_initiative_epcwaarde_tax%3A20457)

<http://www.energiesprong.nl/>

Financiële kenmerken

Een aantal voorbeeldprojecten (zoals Sterreberg) hebben al laten zien dat de maandelijkse extra kosten door stijging van de hypotheek om een energiezuinigere woning of NOM woning te financieren. Lager of gelijk zijn dan de vermeden energiekosten. Ofwel de vaste lasten dalen of blijven minimaal gelijk.

Extra hypotheekruimte voor energiezuinige woningen

De Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet maakt het mogelijk om extra hypotheekruimte te krijgen voor duurzaamheid. Huiseigenaren die energiebesparende maatregelen willen meefinancieren kunnen hiervoor meer hypotheekruimte krijgen. Voor energie neutrale woningen of nul-op-meter woningen is deze extra ruimte vanaf 1 januari 2017 tot € 25.000. Dit gaat buiten de normale inkomenstoets om. Er zijn wel voorwaarden, waaronder een bruto minimum jaarinkomen van € 33.000,- en een maximum totaal hypotheekbedrag van 106 % van de marktwaarde van de woning ná het nemen van de maatregelen.

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/regelingen/2015/10/19/tijdelijke-ministeriele-regeling-hypothecair-krediet>

Aardgasvrij

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO2-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een aardgas vrije maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Definities

Een nul-op-de-meter-woning, NOM-woning

De wettelijke definitie is:

Definitie volgens Tijdelijke regeling hypothecair krediet, artikel 1c:

Een nul-op-de-meter-woning: een woning waarvan de ingaande en uitgaande energiestromen voor gebouw gebonden energie bij een normaal leefpatroon op jaarbasis gelijk zijn aan of lager zijn dan nul en met een additionele energieopwekkingscapaciteit voor gebruiker gebonden energie van ten minste:

- 3.150 kWh indien het een vrijstaande of half vrijstaande woning betreft;
- 2.700 kWh indien het een rijwoning betreft; of
- 1.780 kWh indien het een appartement betreft.

Bijna energieneutrale gebouwen (BENG)

Een bijna-energie neutrale woning of een bijna energieneutraal gebouw heeft een EPC van bijna nul.

Toelichting

Het beleid is er op gericht dat wettelijke energieprestatie-eisen per 1 januari 2021 zullen gelden, zodat nieuwe gebouwen en nieuwbouwwoningen bijna-energie neutraal zijn. De eisen wordt echter niet meer in een EPC-waarde uitgedrukt, maar in de zogenoemde BENG-eisen. Meer informatie leest u op [BENG-eisen](#).

Meer informatie

- www.rvo.nl/beng