

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 08.1618432

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Groninger Woonkwaliteit 2008 (GWk2)

Groningen,

Aan de raad,

In het voorjaar van 2003 stelde u het handboek "Groninger Woonkwaliteit" (GWk) vast. Dit handboek is ontwikkeld in samenspraak met ontwikkelaars, corporaties, belangengroepen en de gemeente.

Het resultaat was een adequate uitwerking van het door de gemeenteraad gevraagde kwaliteitsbeleid met betrekking tot de woningbouw binnen de gemeente.

Per 1 januari 2006 is de landelijke energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuw te bouwen woningen aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Deze aanscherping past binnen het streven van het kabinet om de uitstoot van CO₂ te verminderen. In het nieuwbouwbasispakket 1 van de GWk was een energiebesparingsmaatregel opgenomen die 0,1 lager (dus beter) was dan de EPC-eis in het Bouwbesluit. Vanuit het GWk-beleid moest in elk geval bekeken worden of de EPC-eis mee omlaag zou moeten worden gebracht. Verder was met u afgesproken dat er geëvalueerd zou worden.

Deze evaluatie heeft ondertussen plaatsgevonden (zie bijlage 1) en heeft geleid tot een voorstel tot een nieuwe GWk.

De belangrijkste leerpunten uit het evaluatierapport zijn de volgende.

Er zijn sinds de ondertekening van de intentieovereenkomst plannen voor ongeveer 3200 woningen getoetst. Het toetsen van deze bouwplannen heeft vooral meer aandacht opgeleverd voor de toekomstige bewoner van de woningen. In 2004 en 2005 is er een voorlopige subsidie van € 1.500,-- tot € 1.800,-- per woning verstrekt aan 9 projecten met in totaal 560 woningen, waar het nieuwbouwbasispakket 2, een aanvulling op het basispakket 1, wordt toegepast. Naar aanleiding van de aanscherping van het bouwbesluit en wijziging in landelijke voorbeeldpakketten zijn wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast zijn maatregelen vervallen die niet realiseerbaar of irrelevant waren. Daarnaast zijn de maatschappelijke belangen en duurzaamheids-ambities van de gemeente gewijzigd, waardoor met name op het punt van energiebesparing en CO₂-reductie een aanscherping heeft plaatsgevonden.

Vanwege de zorg om het milieu heeft u besloten om de stad in 2025 energieneutraal te maken. In de nota "Routekaart Groninger Energieneutraal 2025" staat hoe wij dat willen bereiken. In de Routekaart is vastgelegd hoe de gemeente Groningen minimaal

een evenredige bijdrage wil leveren aan de nationale CO₂-doelstelling en de energiebesparing. Dit is niet gedaan door een kwantitatieve reductiedoelstelling, maar door middel van concrete maatregelen en activiteiten die een bijdrage leveren aan energiebesparing en de reductie van de CO₂-uitstoot. Bij nieuwbouwprojecten in de woningbouw zal energiezuiniger gebouwd moeten worden. Voor bestaande woningen (80.000) is energiezuinige renovatie het uitgangspunt. In het najaar zullen wij met voorstellen komen voor de bestaande particuliere en corporatieve voorraad. Voor nieuwbouw van woningen is de "Toolkit Duurzame Woningbouw" als leidraad gekozen. Deze Toolkit is opgesteld op initiatief van de Projectgroep Duurzame Energieprojecten, waarin een tiental projectontwikkelaars en een achttal ontwikkelaars samenwerken, waaronder de BAM en SenterNovem.

De investeringen in duurzame maatregelen leveren natuurlijk ook een besparing voor de eindgebruiker op in de vorm van comfort en een lagere energierekening. De besparingen volgens de Toolkit zijn doorgerekend tot een netto contante waarde. Zeer grote onzekere factor hierin zijn de stijgingen van de energietarieven de komende jaren. Volgens de registraties van SenterNovem zijn de energietarieven de afgelopen 10 jaren gemiddeld met 8% gestegen; de laatste 5 jaren was deze stijging gemiddeld 15%. Afhankelijk van de eigendomsvorm komt de investering ten gunste van de eigenaar = investeerder of de huurder ≠ investeerder. Bij koopwoningen komt de investering en de bijbehorende financieringsrente bij de partij die ook de energiewinst heeft. Bij huurwoningen is dit niet het geval: afhankelijk van de huurprijs van de woning kan de investering bij huurwoningen worden verwerkt in de huur. Veelal is er binnen het maximum aan huur volgens de huurtoeslaggrens geen ruimte voor extra huur ten behoeve van energiebesparende investeringen. Tevens stijgen de huren minder hard dan de energietarieven de laatste jaren hebben gedaan. Als mogelijke oplossing voor dit probleem zou het Apeldoorns model als voorbeeld kunnen dienen. Hier worden woonlasten bepalend ten opzichte van sec huur en energielasten. In de tabel is te zien dat de investeringen voor een eengezinswoning voor een vijfde tot de helft direct zijn terug te verdienen in de energielasten. Gerekend is met een stijging tussen de 3% tot 8%.

Ambitieniveau	Investering (meerkosten)	Besparing op jaarbasis	NCW van besparing
ambitieniveau 1	€ 3.750	€ 63,-	€ 1.000 tot 1.600
ambitieniveau 1	€ 3.250	€ 81,-	€ 1.300 tot 2.000
ambitieniveau 3	€ 8.750	€ 196,-	€ 3.100 tot 4.900

Tabel financiële gevolgen duurzame investering eengezinswoning¹

Daarnaast zijn er ook verkooptechnische voordelen van een duurzame energiezuinige woning en zijn er mogelijkheden van groene financieringen. Een groene financiering voor de referentiewoning van € 185.000,-- zou maximaal gaan over € 75.000,--. De rentekorting van 1% scheelt op jaarbasis € 750,--. Gekozen is voor het laagste

¹ Ambitieniveau 1 komt grofweg overeen met een EPC van 0,7 en ambitieniveau 3 komt neer op een EPC van ongeveer 0,5.

ambitieniveau, omdat een keuze voor een hoger ambitieniveau vooralsnog onhaalbaar is gebleken, omdat de meerinvestering op dit moment niet terugverdiend kan worden en dit ten koste zou gaan van de marktconformiteit van de betrokken woningen.

Naast duurzaamheid is ook toegankelijkheid een belangrijk speerpunt in het GWk. Voor de toegankelijkheid van ouderen en mensen met een beperking is in het oude pakket in een aantal zaken niet voorzien. Bewoners van een appartement die gebruik maken van een rollator of een rolstoel, kunnen deuren met een dranger, bijvoorbeeld naar een galerij, moeilijk of niet open krijgen. In het nieuwe pakket wordt voorgesteld om deze deuren elektronisch te kunnen bedienen. Het gaat dan om ouderenwoningen in een complex van 20 woningen of meer. Ouderenwoningen zijn in ieder geval woongebouwen die in een servicegebied liggen. In de nota "Zorgen voor Morgen 2" wordt beschreven welke gebieden dat zijn.

Verder dient bij ouderenwoningen voldoende ruimte aanwezig te zijn voor stalling en het opladen van scootmobielen. In het oude pakket was daarmee nog geen rekening gehouden. Voorstel is om bij ouderenwoningen, zoals omschreven bij automatische deuren, stallingplaatsen te maken. Het aantal plaatsen is één op de tien woningen.

De afgelopen maanden is in overleg met een tiental vertegenwoordigers van corporaties, projectontwikkelaars, belangengroeperingen en aannemers gewerkt aan een nieuw handboek en een intentieovereenkomst GWk voor de gemeente Groningen. Dit overleg heeft geleid tot zowel de aanscherping van de maatregelen als een aantal wijzigingen in het pakket. Een aantal maatregelen bleek bovendien financieel iets gunstiger uit te pakken. Tevens hebben de vertegenwoordigers van de diverse partijen gepleit voor intensievere marketing van het GWk 2008 en het delen van kennis op het gebied van nieuwe ontwikkelingen. Deze zaken zijn ook opgenomen in de overeenkomst.

Het pakket wordt in het licht van de huidige (woning)marktomstandigheden gezien als het meest kansrijk om in de markt te zetten. Leidraad bij de beleidsuitwerking was dat de concurrentiekracht voor hen, die met de Groninger Woonkwaliteit werken, niet onderdoet voor de overige partijen die zonder dit "keurmerk" bouwen. Daarom is in de intentie-overeenkomst opgenomen dat de gemeente ten behoeve van de promotie van het GWk een marketing- en communicatiecampagne zal opstellen en financieren. Hiervoor wordt u verzocht om maximaal € 100.000,-- beschikbaar te stellen uit de meerjarenmiddelen ten behoeve van het GWk.

Verder stellen wij voor om de overige middelen die beschikbaar zijn voor het GWk, niet te besteden aan een nieuwe subsidieregeling, maar deze te reserveren voor een aanpak van de bestaande voorraad. In het najaar zal dit bestedingsvoorstel worden meegenomen in het voorstel over de aanpak van de bestaande voorraad.

De gemeente kiest verder voor de weg van samenwerking. Pas met een breed draagvlak en actieve medewerking van bouwende Groningen is de Groninger Woonkwaliteit succesvol. Uit vooroverleg blijkt dat bestending hiervan het beste mogelijk is door gezamenlijke ondertekening van een intentie-overeenkomst. Thans is de intentieovereenkomst gereed (zie bijlage). Vele marktpartijen hebben inmiddels te kennen gegeven bij een breed draagvlak tot ondertekening te willen overgaan.

De ondertekening staat gepland op 5 juni 2008.

Tenslotte merken we nog het volgende op. Hiermee is een eerste stap gezet in het kader van de Routekaart om in 2012 een EPC van 0,5 te kunnen afspreken. Wij realiseren ons dat dit een kleine stap is, maar op dit moment is dit het hoogst haalbare gebleken. De komende periode zal, indien de marktontwikkelingen en ervaring hiertoe aanleiding geven, het GWk op het gebied van energie verder aangescherpt worden. Want aan de ene kant maakt de stapeling van eisen van de gemeente en de andere kosten die ontwikkelingen in de bestaande stad met zich meebrengen, het steeds moeilijker om betaalbare en sociale huurwoningen te ontwikkelen. Maar aan de andere kant zien we genoeg projecten waar het GWk als een minimum kan worden beschouwd. Er worden op een flink aantal plaatsen woningen ontwikkeld met een EPC van ongeveer 0,5 door bijvoorbeeld de toepassing van warmtepompen.

Dit voorstel betekent dus niet, dat het nieuw GWk zal fungeren als maximum en dat de markt vervolgens achterover gaat leunen.

Wel zal in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord, de komende maanden met de corporaties gekeken worden naar de stapeling van kosten. Daarin zal ook het GWk worden meegewogen.

Begrotingswijziging 2008							
Betrokken dienst(en)	RO/EZ						
Naam voorstel	Groninger Woonkwaliteit (GWK-2)						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Exploitatie						
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging		Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.02	RO/EZ: Woningbouwlocaties	100.000	-	100.000-			100.000-
9.03	BSD: Concernstelposten (ontr. BR Nieuw Beleid)	-	-	-		100.000	100.000
	Totalen begrotingswijziging	100.000	-	100.000-	-	100.000	-

Gezien het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. het incidenteel nieuw beleidsgeld 2007 Groninger Woonkwaliteit van € 100.000,-- ten behoeve van communicatiedoelinden (GWk2) beschikbaar te stellen aan de dienst RO/EZ;
- II. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.