



Onderwerp Initiatiefvoorstel betaalbaar en duurzaam bouwen van woningen
Ter informatie
Steller Sebastiaan van der Haar

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 06 27 18 90 27 Bijlage(n) 4 Ons kenmerk 131357-2023
Datum 26-04-2023 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Op 2 juni 2021 heeft uw raad het initiatiefvoorstel “Duurzaam en betaalbaar bouwen van woningen” van de fracties GroenLinks, PvdA en D66 aangenomen. Daarnaast is dit initiatiefvoorstel op 26 januari 2022 aangevuld met twee verzoeken uit de aangenomen motie “Biobased Bouwen en Wonen in Groningen”, deze zijn als bijlagen bijgevoegd. Hierbij informeren wij u over de stand van zaken.

Ons college is ambitieus als het om duurzame ontwikkeling gaat en wil daarom tempo maken met de implementatie van dit initiatiefvoorstel. We zijn dan ook hard aan de slag met het concreet invulling geven aan de wensen uit initiatiefvoorstel en de motie. Daarbij krijgen we een steuntje in de rug door het voorgenomen landelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen. Door in onze gemeente nu al rekening te houden met het voorgenomen beleid, maken we te zijner tijd een vliegende start in de gebouwde omgeving.

Hieronder gaan we in op de ontwikkelingen in het algemeen en specifiek op de stand van zaken uit het initiatiefvoorstel.

Stand van zaken – Algemeen

Wij delen uw ambitie om nieuwbouwwoningen zo duurzaam en betaalbaar mogelijk te willen bouwen, alsmede de koppeling aan het thema circulaire economie. Naast het grote aantal onderzoeken naar hoe circulair te bouwen, wordt circulair bouwen ook al op verschillende manieren toegepast in den lande. Daarnaast is van belang dat het ministerie van BZK¹ werkt aan een aanscherping van het bouwbesluit per 1 januari

¹ https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2022Z26259&did=2022D56564

Volgvel 1

2025, zowel voor de energieprestatie (terugdringen primaire energievraag) als de milieuprestatie (MPG) van woningen en kantoren. De MPG (milieuprestatie gebouw) is een cijfermatige uitdrukking voor de milieubelasting van onder andere materiaalkeuzes in het ontwerp van een gebouw. Door de voorgenomen aanscherping komen biobased (hernieuwbare) bouwmaterialen beter uit de verf door de gunstiger CO₂ footprint van dit soort materialen, in vergelijking met materialen als staal, beton e.d. Om hiervoor ook een éénduidige werkwijze te introduceren in de bouw wordt er ook gewerkt aan een handleiding voor Het Nieuwe Normaal² (zie ook bijlage 4).

Bij deze voorgenomen aanscherping is de bouwwereld zelf nadrukkelijk betrokken. Brancheorganisaties als NEPROM (projectontwikkelaars), Bouwend Nederland (bouwbedrijven), IVBN (beleggers) en AEDS (woningcorporaties) werken o.a. in het Lente-Akkoord 2.0³ samen met het ministerie van BZK om *circulair industrieel bouwen* te verankeren in de Nederlandse bouwpraktijk. Industrieel circulair bouwen is een belangrijke ontwikkeling om nieuwbouwwoningen zowel betaalbaar te houden als de gewenste aantallen woningen binnen de gewenste tijd te kunnen halen. Bijkomstige voordelen zijn dat er over het algemeen veel minder bouwafval gecreëerd wordt in industriële bouwproces én er minder faalkosten zijn.

Specifieke punten

Ad 1 – voldoen aan beste normen per 1 januari 2025

Gezien bovenstaande ontwikkelingen in de landelijke (woning)bouwwereld zijn we van mening dat het niet verstandig is om in Groningen “het wiel opnieuw uit te vinden”, maar in te zetten op het zo snel mogelijk aansluiten bij, en implementeren van, deze landelijke ontwikkelingen. Dat betekent dat we voornemens zijn nu al zo veel mogelijk te anticiperen op deze toekomstige verplichting in onze huidige woningbouwplannen. Het is overigens van belang te beseffen dat niet alle woningbouwplannen die nu in ontwikkeling zijn binnen de gemeente hier nog aan kunnen voldoen. In voorkomende gevallen zijn ontwerpen in een dusdanig ver gevorderd stadium dat aangescherpte energie eisen of materiaalkeuzes niet zonder consequenties (bouwplanning, financieel e.d.) kunnen worden aangepast.

Tegelijkertijd is het des te belangrijker om de toekomstige aanscherpingen vroeg op tafel te leggen bij nieuwe (woning)bouwinitiatieven. Om dit goed te kunnen doen zijn er diverse zaken te organiseren in samenwerking met onze woningbouwpartners zoals ontwikkelaars, corporaties, bouwtoeleveranciers, bedrijfsleven, opleidingsinstituten, overheden e.d.

Wij sluiten ons daarom aan bij de landelijke koplopersgroep overheden van de CityDeal Circulair en Conceptueel Bouwen⁴. Daarmee krijgen we in korte tijd inzicht in welke afspraken we in de gemeente Groningen met elkaar kunnen én moeten maken om van circulair bouwen ook in Groningen Het Nieuwe Normaal te maken. Het zal hoe dan ook de nodige inspanning en tijd kosten om deze afspraken te kunnen maken. Het is een zoektocht om in de huidige woningmarkt met almaar stijgende bouwkosten enerzijds de woningbouwproductie op gang te houden en anderzijds de ambitie op het gebied van circulair bouwen te verhogen. Het vraagt om goede afstemming met onze woningmarkt partners om gezamenlijk tot haalbare oplossingen te komen.

² <https://www.cirkelstad.nl/project/samen-versnellen/>

³ <https://www.lente-akkoord.nl/>

⁴ <https://citydealccb.nl/>

Ad 2 – integrale aanpak

Eén van de zaken die daarbij gaat helpen is een integrale aanpak voor het ontwikkelproces van woningbouwplannen. Bij woningbouwopgaven zoals Meerstad, Suikerzijde, Stadhavens, maar ook de kleine locaties en de wijkverbeteringsplannen zijn diverse gemeentelijke directies betrokken. Op dit moment is er nog geen specifieke standaard aanpak die zorg draagt voor een integrale duurzaamheidsafweging. Er wordt wel gewerkt aan een update van het Groninger Ambitieweb. Dit duurzaamheidsinstrument kent 12 thema's (o.a. terugdringen primaire energievraag en circulariteit) die per project gebruikt kan worden om voor die locatie prioritaire (duurzaamheids)thema's te kiezen en project specifieke ambities concreet te maken. De ambitie t.a.v. circulair bouwen, inclusief het terugdringen van de primaire energievraag van woningen, heeft al een plek gekregen in de update van het Groninger Ambitieweb. De implementatie van de geüpdatet tool staat gepland voor eind 2023. Bij deze implementatie hoort ook een intern communicatie- en opleidingstraject.

Daarnaast organiseren we met het Atelier Stadsbouwmeester medio 2023 een interne conferentie specifiek over de mogelijkheden van circulaire bouwmethoden onder andere met betrekking tot stedenbouwkundige oriëntatie en beeldkwaliteit. Al het geleerde brengen we samen in een leidraad en leergang circulair bouwen & renoveren. Deze leergang kan zowel binnen als buiten de gemeentelijke organisatie aangeboden worden, bijvoorbeeld bij de verschillende opleidingsinstituten, circulair-bouwen-netwerken en bouwgerelateerde ondernemingen.

De woningbouwopgave realiseert de gemeente Groningen niet alleen. Voor de bouw van sociale huurwoningen en middenhuur maken we afspraken met woningcorporaties. Deze afspraken worden opgenomen in de jaarlijkse Prestatieafspraken en het te actualiseren Ambitiekader. Daarnaast worden er de nodige koopwoningen gerealiseerd door ontwikkelaars. Met zowel de corporaties, als ontwikkelaars en bouwers (vertegenwoordigd in de Boumakring) zijn en/of gaan we in gesprek over de mogelijkheden van circulair bouwen. We werken samen toe naar implementatie van circulair bouwen in concrete projecten om vast te leggen in de tweede helft van 2023/ begin 2024, respectievelijk in de prestatieafspraken voor 2024 met de corporaties en mogelijke projectafspraken in de Boumakring (nog ter verkenning).

Naast de nieuwbouwwoningen kennen we ook de wijkvernieuwing, waar door middel van sloop en nieuwbouw van woningen gewerkt wordt aan sterke wijken. In relatie tot circulair bouwen wil je sloop in de eerste plaats zo veel mogelijk voorkomen, maar als er dan toch gesloopt moet worden, kan dat ook heel goed circulair. Ten eerste zijn slopers heel goed in staat in te schatten hoe waardevol sloopafval als grondstof teruggewonnen kan worden, maar er zijn ook voorbeelden waar gehele bouwdelen opnieuw ingezet kunnen worden. Ook hebben enkele ontwikkelaars al nieuwbouwconcepten op de plank liggen, waar nieuwe woningen op de oude funderingen gebouwd kunnen worden als deze fundering daar nog voor geschikt is. In de Prestatieafspraken met de corporaties staan we, naast de afspraken over nieuwbouw ook stil bij de kansen voor circulair slopen. NB: Houtskeletbouw nieuwbouw is lichter dan bouwen in beton en vaak is de oude fundering daarom wel geschikt en dit bespaart dus een flinke inspanning in het verwijderen van oude funderingen. Dergelijke

Volgvel 3

noviteiten brengen we onder de aandacht bij onze partners, met name in wijkvernieuwingen waar veel gesloopt wordt.

Ad 3 – pilots/ koploperprojecten

Als onderdeel van de *City Deal Circulair en Conceptueel Bouwen* en de onderzoeken t.b.v. Het Nieuwe Normaal wordt in Nederland al ervaring opgedaan met woningbouwprojecten met een lage primaire energievraag en lage MPG-score. Deze ‘pilots’ leren ons dat circulaire gebouwen met een lage MPG ($\leq 0,5$) realiseerbaar zijn. Ook uit verkennende gesprekken met uitvoerende bouwpartners in Groningen komt naar voren dat er al ideeën zijn om (gedeeltelijk) biobased projecten in de gemeente te realiseren. In gesprek met de woningcorporaties, ontwikkelaars, atelier stadsbouwmeester, bouwmeester versterking en Boumakring gaan we de komende maanden op zoek naar projecten waar we zo snel mogelijk Het Nieuwe Normaal kunnen implementeren. Dit zal gaan om projecten waarvan nog niet veel op tekening staat, de zogenaamde initiatieffase, waar we vanaf het begin Het Nieuwe Normaal kunnen gaan toepassen. In latere bouwfases dit soort principes nog in ontwerpen willen laten opnemen, levert vrijwel altijd vertraging en/of kostenverhoging op. We weten overigens ook van een aantal initiatieven in de gemeente waar ongevraagd al circulair-bouwen-principes in zijn opgenomen. Daarnaast gaan we, in navolging van de positieve ervaring met de totstandkoming van projecten als Holt en P2, onderzoeken hoe we structureler aanbestedingen en prijsvragen op deze manier kunnen inzetten. Tenslotte zullen we een verbinding leggen met de Groninger Duurzame Architectuur Prijs.

Ad 4 - samenwerking met bedrijfsleven en opleidingsinstituten

De implementatie van het initiatiefvoorstel valt of staat, tot het moment van aanscherping landelijke wetgeving, met draagvlak intern én extern. Samenwerking met het bedrijfsleven en opleidingsinstituten is daar een belangrijk onderdeel van. Een belangrijke samenwerking is al eerder genoemd: de Boumakring. Daarnaast zijn er inmiddels ook contacten met Cirkelstad Groningen, Groningen werkt Slim/ Circulair en de Stichting Circulair Groningen (in oprichting). Deze drie initiatieven overlappen deels in doelstellingen en kunnen ook een rol spelen in het versneld invulling geven aan circulair bouwen. Concrete afstemming over “wie doet wat” moet de komende maanden nog plaatsvinden.

Ook de samenwerking met de eerste opleidingsinstituten wordt verkend. Er zijn gesprekken gevoerd met het Alfa College om de al bestaande samenwerking op het gebied van circulair textielgebruik uit te breiden naar de bouwopleiding. De bedoeling is ook de verbinding met de Hanze Hogeschool (Stichting BuildinG) en RUG te leggen.

Ad 5 – plan van aanpak

Deze informerende brief zien wij als een eerste aanzet van het gevraagd plan van aanpak. Het plan van aanpak ronden we af voor het einde van 2023, zie hiervoor ook de planning in de bijlage.

Ad 6 - lobbyen voor aanscherping van de landelijke normen

Door het (voorgenomen) partnerschap in de eerdergenoemde CityDeal geven we een eerst invulling aan de wens van de (gedragen) aanscherping van de landelijke normen. Ook bij de onlangs tot stand gekomen Regio Deal Groningen Assen, als onderdeel van

Volgvel 4

woondeal, met het ministerie van BZK hebben we er bij onze medeondertekenaars voor gepleit de voorstellen t.a.v. Het Nieuwe Normaal voor de Gemeente Groningen te handhaven in de dealtekst.

Ad 7 – Koppeling uitvoeringsagenda Circulaire Economie (CE)

Vanaf het begin van de verkenning van de implementatie van het initiatiefvoorstel hebben we een koppeling gemaakt met de Uitvoeringsagenda circulaire economie door met deze implementatie invulling te geven aan het hoofdstuk “Bouw & Sloop” van de Routekaart Circulaire Economie. Het Programma Wonen is vertegenwoordigd in het kernteam van de uitvoeringsagenda CE. Hiermee is ook een verbinding met ons Vastgoedbedrijf en Ingenieursbureau tot stand gekomen en op die manier kunnen we op eenzelfde manier circulair omgaan met het gemeentelijk vastgoed en civiele werken. NB: overigens wel allemaal vanuit hun eigen agenda.

Ad 8 – Regionale Biobased Bouwketen

Met de eerdergenoemde voorgenomen aanscherping van de MPG is de kans groot dat er vanuit de bouwwereld meer aandacht zal komen voor biobased bouwen. Dit wil zeggen dat er voor bepaalde onderdelen van een gebouw (denk aan draagconstructie, geveldichting, isolatie, binnenwanden e.d.) gebruik gemaakt gaat worden van biologische producten zoals hout, hennepvezel, lisdodde, vlas, leem e.a. Hiermee worden in het algemeen ook prettiger binnenklimaatomstandigheden gerealiseerd wat goed is voor de bewoners van de woning, gebruikers van het kantoor of gebouw. Bijkomend voordeel is dat deze materialen in hun groei veel meer CO₂ hebben vastgelegd dan er vrijkomt bij het verwerken ervan, zeker in vergelijking met ‘traditionele’ bouwmaterialen als steen, beton, staal en glas-/steenwol. Aandachtspunt is wel de nog beperkte beschikbaarheid van een aantal van de biobased bouwmaterialen. Bouwhout is, mits er ook meteen weer wordt bij geplant, op Nederlandse schaal geen probleem. Voor andere materialen ligt dit anders. Ter illustratie: het Groningse Hempflax produceert per oogstseizoen voor ongeveer 1100 woningen hennepisolatie. Zowel bij de provincie Groningen, Stichting Building en TNO (Groningen) leeft de wens die productie lokaal/ regionaal te verhogen. We voeren verkennende gesprekken over hoe dit te organiseren en welke rol de Gemeente Groningen daarin kan of moet spelen. Daarbij komt ook een heroriëntatie op het lokaal/ regionaal landbouwbeleid in beeld. Overigens gaat de regio daarbij verder dan de provinciegrenzen, er is ook contact met (biobased bouw) initiatieven in Friesland en Drenthe.

Resume en Vervolg

Samengevat: door proactief aan de slag te gaan met de implementatie van het voorgenomen landelijk beleid voor duurzaam bouwen geven we op een passende manier invulling aan *het initiatiefvoorstel betaalbaar en duurzaam bouwen van woningen*. De komende maanden werken we vooral aan het verder bekendheid geven aan dit voornemen en het creëren van draagvlak bij onze bouwpartners binnen en buiten de gemeentelijke organisatie, met als doel om eind 2023 te komen tot concrete afspraken hoe en waar we projecten gaan realiseren, in prestatieafspraken met de woningcorporaties en projectafspraken met o.a. Boumakring.

Door aan te sluiten bij CityDeal Conceptueel en Circulair Bouwen zitten we op de eerste rij als het gaat om zicht houden op de landelijke ontwikkelingen zowel op het gebied van Rijksbeleid als op het gebied van bouwconcepten.

Volgvel 5

De prestatie- en projectafspraken zijn een startpunt voor de feitelijke implementatie. Parallel aan het maken van de afspraken zullen we intern en extern moeten werken aan het concreet maken van de afspraken in ontwerpen. Dit is een veranderproces dat de nodige tijd zal vergen voordat dit het Nieuwe Normaal is. Een leidraad en leergang circulair bouwen (en renoveren) helpen bij het doormaken van die verandering. Hierover informeren wij u eind 2023 begin 2024 graag opnieuw.

Tevens bieden wij u graag aan om in een beeldvormende sessie deze materie nader toe te lichten.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.