



<b>Onderwerp</b> Convenant Toekomstbestendige Woningbouw	
Nummer	2022/597084
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Klaren, J.N.
Telefoonnummer	023-5115608
Email	hklaren@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het convenant Toekomstbestendige Woningbouw beoogt voor de gehele MRA regio een uniforme uitvraag op de thema's van duurzaamheid in bouwprojecten middels het toetsingskader. Het doel hiervan is dat onze duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel worden van de grote woningbouwopgave.</p> <p>Op deze manier wordt er regionaal een gelijk speelveld gecreëerd, scheidt dit duidelijkheid in de duurzaamheidsambities, kan beter gebruik worden gemaakt van het innovatie vermogen van de markt én leidt de schaal van toepassing tot mogelijk kostenvoordeel en versnelling van het proces. Het convenant biedt ruimte voor locatie specifieke maatregelen en behoud van beleidsvrijheid van individuele gemeenten.</p> <p>Met het ondertekenen van het convenant gaat de gemeente akkoord met de systematiek en inhoud van het convenant. Daarna vindt de implementatie plaats in beleidsstukken en worden er nadere beleidskeuzes gemaakt.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	<p>Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie</p> <p>Het besluit om het convenant te ondertekenen is een collegebevoegdheid, omdat het gaat over de wijze waarop de uitvraag van duurzaamheidsthema's in bouwprojecten wordt gedaan. De implementatie van het convenant in beleidsstukken met eventuele bijbehorende beleidskeuzes vindt plaats na ondertekening.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Woonvisie en uitvoeringsagenda 2021-2025 "Samen Doorbouwen een aan Duurzaam (t)huis" (<a href="#">2021/25829</a>) in raadsvergadering 25 maart 2021</li><li>- <a href="#">Motie 'Bouwen met hout snijdt hout'</a> in raadsvergadering 25 maart 2021</li><li>- <a href="#">Programma Haarlem Circulair 2040 Collegebesluit</a></li><li>- <a href="#">Motie 'Haarlemmer Stroom zet nieuwe standaard zonne-energie'</a> in raadsvergadering 25 maart 2021</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Convenant Green Deal Houtbouw MRA 2021/418146</a> Collegebesluit</li> <li>- <a href="#">Strategisch Plan Klimaatadaptatie 2021/640034</a> Collegebesluit</li> </ul>
Besluit College d.d. 7 juni 2022	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De doelstelling en de inhoud van het als bijlage bijgevoegde convenant te onderschrijven, en daarom tot ondertekening op 23 juni 2022 over te gaan;</li> <li>2. De inhoud van het convenant zo goed mogelijk toe te passen, en daartoe te verwerken in de relevante beleidsdocumenten en gemeentelijke werkwijzen.</li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## 1. Inleiding

Tijdens de Ochtend van de Duurzaamheid van de MRA op 22 april 2021 constateerden de aanwezige portefeuillehouders Wonen en portefeuillehouders Duurzaamheid dat de grote woningbouwopgave waar we voor staan geholpen zou zijn door een gestandaardiseerde, prestatiegerichte en waar mogelijk integrale manier van uitvragen van duurzaamheid.

Het convenant Toekomstbestendige Woningbouw beoogt voor de gehele MRA regio (en provincie Utrecht) een uniforme uitvraag op de thema's van duurzaamheid in bouwprojecten middels het toetsingskader. Het doel hiervan is dat onze duurzaamheidsambities makkelijker en tegen lagere kosten onderdeel worden van de grote woningbouwopgave.

Het convenant brengt belangrijke duurzaamheidsambities en de woningbouwopgave samen en biedt middels het toetsingskader handvatten voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te integreren. De thema's waar dit convenant zich op richt zijn: circulair bouwen, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en gezonde leefomgeving. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen op het gebied van CO2-reductie, circulariteit en energietransitie.

In het convenant zijn de afspraken, de intenties en het bijbehorend handelingsperspectief opgenomen. Om zoveel mogelijk gezamenlijk op te kunnen trekken, doet het convenant recht aan de verschillen in ambities van betrokken partijen. Die kunnen uiteenlopen van 'het halen van de wettelijk norm is al een uitdaging' tot aan 'de ambities moeten zo uitdagend mogelijk zijn en de lat moet hoog liggen'. Dit convenant doet zoveel mogelijk recht aan beide behoeften, daarom introduceren we één kader waarbinnen ruimte is voor de ambitieniveaus 'brons', 'zilver' en 'goud'.



Brons ligt dicht tegen het wettelijk minimum aan, zilver stijgt daar nog verder bovenuit en goud is echt een koplopers-ambitie.

In de eerste maanden na ondertekening stellen we documentatie op voor de implementatie van deze afspraken in bouwprojecten, gebiedsontwikkeling processen en de publieke borging. Daarbij volgt een leertraject waarin nadrukkelijk wordt gewerkt aan de integraliteit tussen de thema's en aan het uitwerken van de indicatoren in maatregelen.

## **2. Besluitpunten college**

1. De doelstelling en de inhoud van het als bijlage bijgevoegde convenant te onderschrijven, en daarom tot ondertekening op 23 juni 2022 over te gaan;
2. De inhoud van het convenant zo goed mogelijk toe te passen, en daartoe te verwerken in de relevante beleidsdocumenten en gemeentelijke werkwijzen.

## **3. Beoogd resultaat**

Toekomstbestendige woningen bouwen door een integrale gestandaardiseerde uitvraag in de MRA regio op duurzaamheidsthema's, zodat de milieu impact van de bouw op de leefomgeving zowel lokaal als mondiaal wordt gereduceerd zonder dat dit ten kosten gaat van de snelheid van de woningproductie.

## **4. Argumenten**

### *1.1 Een uniforme methodiek draagt bij aan een effectieve toepassing van duurzaamheidsthema's en beoogd efficiency in de bouw*

Het convenant werkt met een toetsingskader voor duurzaam, gestandaardiseerd, integraal prestatiegericht (DGPI) uitvragen. Het betreft de thema's energie, circulariteit, klimaatadaptiviteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving. Voor deze thema's zijn doelen, criteria en ambitieniveaus opgesteld. Per criteria is er een bronzen, zilveren en gouden ambitieniveau. Het bronzen ambitieniveau is de ondergrens voor toekomstbestendige nieuwbouw in de MRA. Op deze manier wordt er regionaal een gelijk speelveld gecreëerd, scheidt dit duidelijkheid in de duurzaamheidsambities, kan beter gebruik worden gemaakt van het innovatievermogen van de markt én leidt de schaal van toepassing tot mogelijk kostenvoordeel en versnelling van het proces. Het convenant biedt ruimte voor locatie specifieke maatregelen en behoud van beleidsvrijheid van individuele gemeenten.

Het toetsingskader wordt gebruikt bij gebiedsontwikkelingsprocessen en bouwprojecten. Door één kader te gebruiken voor de verschillende duurzaamheidsthema's worden verschillende (wettelijke) eisen en ambities (zoals BENG, MPG, Convenant Houtbouw, Samen versnellen naar het Nieuwe Normaal, Basisveiligheidsniveaus Klimaatbestendige Nieuwbouw) met dezelfde uniforme methodiek

uitgevraagd. Naast het toetsingskader zijn ook afspraken met betrekking tot de implementatie opgenomen.

#### Samenwerking tussen de regio's: Provincie Utrecht

Het convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA staat niet op zichzelf. In het kader van de ambitie voor uniformering in de bouwsector is dit convenant voor het grootste gedeelte gelijk aan het convenant Duurzame Woningbouw van de Provincie Utrecht. De samenwerking tussen de regio's wordt actief opgezocht. Daarnaast is er interesse vanuit andere regio's, zoals Noord-Holland Noord, Provincie Zuid-Holland en Provincie Brabant om ook aan te sluiten bij dit initiatief.

Gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond onderschrijven de ambities in hoofdlijnen, zoals aangegeven in de gezamenlijke brief van 23 december 2021 aan het programmateam Wonen MRA. In de brief worden ook een aantal opmerkingen meegegeven over het proces en inhoud. Zowel op proces als inhoud is het convenant inmiddels aangescherpt. Gemeenten in onze regio nemen allen afzonderlijk een besluit over het ondertekenen van het convenant.

#### Een gelijk speelveld

Er wordt nu heel veel gebouwd, daarom worden een hoop kansen gemist als je nu geen afspraken maakt over prestatie-eisen. Met de afspraken worden dus veel meer gebieden een stuk toekomstbestendiger (opschaling). Voor de marktpartijen geldt dat hoe gelijk(er) het speelveld is (ofwel hoe meer partijen de afspraken onderschrijven), hoe meer generieke oplossingen er kunnen worden ontwikkeld en hoe minder tijd er nodig is voor specifieke oplossingen en processen voor een specifieke locatie. Het betekent meer innovatiekracht (meer bouwvolume met dezelfde randvoorwaarden). Kortom sneller, goedkoper en duurzamer bouwen.

### *1.2 Het convenant pas bij het ingezette beleid van diverse onderwerpen*

Het convenant:

- sluit aan op de Woonvisie 2021-2025 waarin wordt aangegeven dat we meer doen dan wettelijk verplicht als het gaat om duurzame nieuwbouw;
- sluit aan bij het actiepunt uit het Actieplan Schone Energie, waarin staat dat de minimale eis van duurzame energie bij nieuwbouw verhoogd moet worden de doelstelling te behalen;
- sluit aan bij de motie "Haarlemmer Stroom zet nieuwe standaard zonne-energie", waarin wordt opgeroepen de daken van nieuwbouw optimaal te benutten voor duurzame energie;
- regelt Klimaatbestendige nieuwbouw conform Strategisch Plan klimaatadaptatie;
- regelt inspanningsverplichting convenant green deal houtbouw MRA;
- past bij het mobiliteitsbeleid, waarin de transitie is opgenomen naar ander en schoner vervoer;
- sluit aan op de thema's uit de Richtlijn Duurzaam Bouwen.



### *1.3 Het convenant is gebaseerd op andere regionale afspraken*

Het convenant is mede gebaseerd op andere initiatieven zoals de Intentieovereenkomst klimaatbestendige nieuwbouw in de MRA, Green Deal Houtbouw, Programma Regionaal Programmeren, 'Samen versnellen naar het nieuwe normaal' en de 'Citydeal circulair en conceptueel bouwen'. Al deze initiatieven zijn net als dit convenant gericht op een samenleving die gebaseerd is op een circulaire economie in een gezonde, klimaat robuuste en kwalitatief goede leefomgeving, waarin we zo min mogelijk fossiele energiebronnen gebruiken.

### *1.4 Afspraken sluiten aan op ander (rijks)beleid*

Met de afspraken over toekomstbestendige nieuwbouw wordt aangesloten op het beleid van andere overheden en relevante inhoudelijke trajecten, zoals (niet uitputtend):

1. Het klimaatakkoord van Parijs;
2. Het Nederlandse klimaatakkoord;
3. Het Nederlandse grondstoffenakkoord;
4. de besluitvorming als onderdeel van het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie;
5. De Verstedelijkingstrategie van de MRA en het Rijk;
6. Het Programma Bouwen en wonen van de MRA;
7. Intentieverklaring Klimaatbestendige Nieuwbouw in de MRA en Noord-Holland;
8. Samen Versnellen naar het Nieuwe Normaal;
9. Citydeal Conceptueel en Circulair Bouwen;
10. Programma Regionaal Programmeren.

### *2.1 Voor de toepassing van het convenant zijn beleidskeuzes nodig en moeten relevante beleidsdocumenten en gemeentelijke werkwijzen worden aangepast.*

Nakoming van de bepalingen van dit convenant is niet in rechte afdwingbaar. Dit convenant wordt aangegaan voor de periode vanaf de datum van ondertekening voor minimaal 1 jaar. Per jaar wordt deze stilzwijgend verlengd. Het convenant geldt voor alle nieuwe projecten van deelnemende partijen, waarbij per project verschillende ambitieniveaus gesteld kunnen worden.

Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen MRA is een privaatrechtelijke afspraak. Na het onderschrijven en ondertekenen kan elke partij zelf kiezen welke juridische verankering lokaal nodig is voor het borgen van de afspraken. De juridische consequenties kunnen per deelnemer verschillen. Pas wanneer de gemeente over gaat tot het vastleggen in eigen beleid vindt er een juridische verankering plaats. De gezamenlijke organisaties van de Provincie Utrecht en de Metropoolregio Amsterdam bieden hulp bij de juridische verankering zodat deze zo min mogelijk voor de rekening komt van de bestaande ambtelijke capaciteit.

De indeling van het convenant sluit aan bij de indeling van de Haarlemse Richtlijn Duurzaam Bouwen. Verschil is dat de ambities uit de richtlijn met het convenant concreter zijn gemaakt. Deze concretisering moet in het beleid worden vastgelegd. Daar horen strategische keuzes bij. Haarlem wil

koploper zijn op het gebied van duurzaamheid en heeft tegelijk meerdere ambities op thema's die te maken hebben met gebiedsontwikkeling. Het blijft een uitdaging om een balans tussen verschillende ambities te vinden. Het toepassen van het toetsingskader lijkt daarom maatwerk te zijn.

### Financiële consequenties

Het onderschrijven van het convenant toekomstbestendig bouwen MRA heeft geen directe financiële consequenties. De verdere uitwerking in beleid en afspraken hebben mogelijk wel financiële consequenties. Dat is afhankelijk van op welke wijze dit convenant wordt doorgezet in beleid. Het doorvoeren van concrete maatregelen is veelal gericht op het voorkomen van schade en het toevoegen van maatschappelijke baten. De investeringskosten voor het toekomstbestendig bouwen van een woning zijn object- en gebieds-specifiek. Het bij het convenant gevoegde toetsingskader geeft een indicatieve orde grootte van de kosten per woning voor het realiseren van de verschillende ambitieniveaus.

Hieronder zijn de indicatieve kosten voor een woning van circa 60m<sup>2</sup> per onderwerp weergegeven. Peildatum 1 februari 2022.

Onderwerp	Indicator	Brons	Zilver	Goud
Energie	BENG 1	-	€2.000	€2.330
	BENG 3	€600	€1.190	€1.585
Circulair	MPG	€13 per m <sup>2</sup> bvo incl. bijk.k. (25%), excl. btw	€25 per m <sup>2</sup> bvo incl. bijk.k. (25%), excl. btw	€60 per m <sup>2</sup> bvo incl. bijk.k. (25%), excl. btw
Duurzame mobiliteit	Laadpaalnorm	€1.500	€1.500	€1.500
Klimaatadaptatie	Geheel pakket	€1250-€2500 per woning (excl kosten openbare ruimte), OF €90.000-€310.000 per hectare (totale kosten incl vastgoed).	€1250-€2500 per woning (excl kosten openbare ruimte), OF €90.000-€310.000 per hectare (totale kosten incl vastgoed).	€1250-€2500 per woning (excl kosten openbare ruimte), OF €90.000-€310.000 per hectare (totale kosten incl vastgoed).

### Duurzaamheidsparagraaf

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij, in 2040 circulair en in 2050 klimaatbestendig zijn. In de Haarlemse Routekaart Duurzaamheid – Route voor CO<sub>2</sub> reductie – is opgenomen dat de 10.000 extra woningen tot 2030 jaarlijks een extra CO<sub>2</sub> uitstoot hebben van 5 kton (alle huidige bomen in Haarlem nemen ongeveer 2 kton CO<sub>2</sub> op) als deze gebouwd worden volgens huidige landelijke regelgeving. Als deze woningen volgens niveau Zilver uit het toetsingskader worden gebouwd, is de jaarlijkse uitstoot nihil. Worden de woningen gebouwd volgens niveau Goud, dan leveren de woningen meer energie dan ze verbruiken en is de CO<sub>2</sub> uitstoot negatief.



De uitstoot in de keten van de bouw van deze woningen zorgt mogelijk incidenteel voor 12 kton CO<sub>2</sub> uitstoot, gebaseerd op de verdeling zoals opgenomen in de Routekaart Duurzaamheid. Uitgaande van niveau Zilver zou dit minimaal gehalveerd kunnen worden.

Voor nu worden nog geen beleidskeuzes gemaakt in deze niveaus. Dat komt terug in het implementatietraject.

## 5. Risico's en kanttekeningen

*Hogere eisen op verschillende duurzaamheidsthema's maken de bouw van woningen duurder*

Het toepassen van hogere duurzaamheidseisen op woningbouw zorgt ervoor dat de investeringskosten per woning stijgen, zoals aangegeven bij financiële consequenties. Tegelijkertijd weten we ook dat als eisen ten behoeve van toekomstbestendige nieuwbouw van woningen niet vanaf het begin mee worden genomen, er hogere maatschappelijke kosten worden verwacht in de toekomst. Dit kunnen bijvoorbeeld kosten zijn van schade bij extreem weer, maar ook de grote herinvesteringskosten later om woningen of een gebied toekomstbestendig te maken. Deze kosten zijn op dat moment hoger dan de meerkosten die gemaakt worden wanneer bij nieuwbouw toekomstbestendigheid meteen wordt mee genomen. Deze hogere herinvesteringskosten zullen hoogstwaarschijnlijk door het publieke domein worden gedragen.

*Ontwikkelingen in de bouw volgen elkaar snel op waardoor het toetsingskader achterhaald is*

Ontwikkelingen in eisen omtrent duurzaamheid en dus ook regelgeving volgen elkaar de afgelopen jaren snel op. Hierdoor kan hetgeen nu in het toetsingskader staat, over een tijd achterhaald zijn. De afspraken, ambitieniveaus en indicatoren worden daarom jaarlijks geëvalueerd en waar nodig aangepast naar voortschrijdend inzicht. De uitvoering in de praktijk levert in de (nabije) toekomst nieuwe inzichten op. Mogelijk zorgt dat voor aanscherping of verandering van de afspraken en/of ambitieniveaus. Er kan worden geanticipeerd op nieuwe wetenschappelijke feiten en technologische ontwikkelingen.

*Juridische verankering kan niet volledig plaatsvinden*

De kans bestaat dat het volledig kunnen eisen van hoge ambities op basis van beleidskeuzes bij implementatie van het toetsingskader, juridisch niet haalbaar is. Bij grondbezit kunnen bovenwettelijke duurzaamheidsambities worden uitgevraagd via tenders.

Bovenwettelijke duurzaamheidseisen voor nieuwbouw in de gehele gemeente zijn waarschijnlijk niet haalbaar. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zal tegelijk met de Omgevingswet in werking treden, voornamelijk op 1 januari 2023. In de Kamerbrief van 12 april 2022 kondigt de Minister van Volkshuisvesting onder meer aan dat lokale maatwerkregels voor de energie- en milieuprestatie in het Bbl zullen worden heroverwogen. Onzeker is hiermee of en hoe de gemeente bovenwettelijke duurzaamheidseisen kan stellen aan nieuwbouw.

In het implementatietraject van het toetsingskader ontvangen deelnemende gemeenten juridische ondersteuning vanuit de MRA.

## **6. Uitvoering**

Na ondertekening op 23 juni 2022 volgt het implementatietraject gecombineerd met een leertraject.

### Implementatietraject

In de eerste maanden na ondertekening stellen we documentatie op voor de implementatie van deze afspraken in bouwprojecten, gebiedsontwikkeling processen en de publieke borging. Dat doen we onder andere door het opstellen en doorlopen van een 'leertraject' tijdens de implementatie. Daarbij dragen we bij aan een handreiking om de toepassing van de afspraken in het convenant voor medewerkers en betrokkenen in de bouwketen te verduidelijken.

### Leertraject

Voor het realiseren van de ambities en het ondersteunen van de betrokkenen partijen wordt er een leertraject opgesteld. Dit bestaat uit een aantal onderdelen: kennis en toepasbaarheid, inspireren en leren en communicatie. Tevens wordt opgesteld hoe de monitoring en evaluatie kan plaatsvinden.

### Monitoring en evaluatie

Minimaal één keer per jaar wordt het convenant op MRA-niveau opnieuw geëvalueerd. Hierbij wordt de verbinding met marktpartijen, corporaties en landelijke programma's, zoals Samen Versnellen, gezocht. Op basis van deze afweging wordt beoordeeld of aanpassing van het convenant nodig en wenselijk is.

## **7. Bijlage**

Bijlage 1: Convenant Toekomstbestendige Woningbouw MRA