

Onderwerp Stand van zaken implementatie initiatiefvoorstel betaalbaar en duurzaam
bouwen van woningen december 2024
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 0

Ons kenmerk 363294-2024

Datum

Uw brief
van

Uw kenmerk

Geachte lezer,

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 26 januari 2022 aangevuld met een tweetal verzoeken uit de aangenomen motie “Biobased Bouwen en Wonen in Groningen”. Hierbij informeren wij u voor de derde keer over de stand van zaken.

Nieuwbouw

Ons college is onverminderd ambitieus als het om duurzame ontwikkeling gaat. Tevens zien we steeds concreter de noodzaak om dingen anders te gaan doen, omdat we simpelweg tegen de grenzen van bestaande systemen aanlopen. Tegelijk blijft de roep om betaalbare woningen in de gemeente en regio Groningen onverminderd groot en willen we de woningbouwproductie op gang houden.

De onderwerpen die het initiatiefvoorstel destijds al aansneed:

- bouwen met een zo laag mogelijke primaire energievraag en;
- toepassing van duurzame (biobased) bouwmaterialen,

bieden de mogelijkheid om, voor een deel, op een toekomstbestendige manier te voorzien in de huidige woningbehoefte.

Tot begin oktober 2024 leek het tempo waarmee het Rijk ook invulling wilde geven aan een deel van de bovenstaande ambities ons goed te passen, echter heeft de nieuwe minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening besloten de voorgenomen aanscherping van de Milieu Prestatie van Gebouwen (MPG) voorlopig uit te stellen. Hierover zijn in november 2024 schriftelijke vragen gesteld en beantwoord.

Volgvel 1

In december 2024 wilde de minister met “de markt” op de zogenaamde Woontop in gesprek o.a. om te bespreken of de aanscherping van de MPG negatieve gevolgen heeft voor de gewenste landelijke woningbouwproductie van 100.000 woningen per jaar. Helaas is er destijds niet veel meer duidelijk geworden over het wel of niet doorgaan van de aanscherping van de MPG.

Om bij de minister aan te geven dat het vertraagd aanscherpen van de MPG geen oplossing is voor het versnellen van de woningbouwproductie heeft de gemeente Groningen de lobbybrief van de G4 medeondertekend. Deze lobbybrief is inmiddels aangekondigd en wordt voor het debat Volkshuisvesting d.d. 23 januari a.s. verstuurd.

In de brief van juni 2024 gaven we al aan dat we gaan onderzoeken hoe we onze ambities kunnen opnemen in onze eigen aanbestedingen. Om te beoordelen wat de impact hiervan is op onze woningbouwproductie en de bouwkosten, is er tussen september en november dit jaar, een onafhankelijk “bouwkostenonderzoek” uitgevoerd. Hierin zijn de bouwkosten van onze ambities, voor woningtypologieën die de komende jaren door onze bouwpartners gebouwd gaan worden, op basis van kentallen doorgerekend.

Terugdringen primaire energievraag nieuwbouwwoningen

Op basis van het bouwkostenonderzoek kan geconcludeerd worden, dat de ambitie voor het maximaal terugdringen van de primaire energievraag van nieuwbouwwoningen, de laagste meerkosten met zich meebrengt. Bijkomend voordeel is dat deze meerkosten kunnen worden terugverdiend door de bewoners, omdat theoretisch gezien de energiekosten tijdens verbruik van de woning erg laag zijn. Tevens biedt de terugdringing van de primaire energievraag een deeloplossing voor netcongestie in nieuwbouwprojecten, door netbewust te bouwen “kunnen er meer huizen op één kabel”. Onder andere Netbeheer Nederland heeft op de Woontop afspraken met de minister gemaakt over netbewust bouwen en wij zullen hier zo snel mogelijk aansluiting bij zoeken.

Toepassen biobased en/of circulaire bouwmaterialen

De nieuwbouwwoningen uitvoeren met duurzame, lees biobased en/of circulaire bouwmaterialen brengt, theoretisch, hogere bouwkosten met zich mee als men het “koud” vergelijkt met de gebruikelijke bouwmethoden. Daarbij is er overigens wel een groot verschil tussen de kosten van verschillend houtbouwmethoden. Woningen bouwen in een houtskeletbouw levert meerkosten van circa 5% op, terwijl eenzelfde woning uitvoeren in het populaire houtbouwmethode CLT (cross laminated timber) meerkosten van circa 20% met zich meebrengt. Het is dus erg van belang de juiste bouwmethode voor de woning te selecteren om onnodige meerkosten te voorkomen.

Met de resultaten van het bouwkostenonderzoek op zak zijn we met de (grond)exploitatie deskundigen op zoek naar de mogelijkheden waarop deze extra kosten wellicht gecompenseerd kunnen worden en of dit verantwoord kan binnen onze woningbouwprojecten. Hierbij worden uiteraard de vertegenwoordigers van de grote ontwikkellocaties betrokken. Helaas zal dit pas in het eerste kwartaal van 2025 zijn beslag krijgen.

Overige ontwikkelingen nieuwbouw

Naast de focus op voorgaande zijn er nog de volgende ontwikkelingen te melden ten aanzien van nieuwbouw. Deze ontwikkelingen en activiteiten zijn allemaal gericht op “vraagcreatie”. Zolang biobased en/of circulair bouwen geen verplichting is vanuit wet- en regelgeving zullen marktpartijen vooral reageren op de concrete vraag naar dergelijke bouwmethoden van opdrachtgevers, particulier of professioneel.

- Circulair bouwen is als thema opgenomen in de prestatieafspraken 2025 met de woningcorporaties. De gemeente neemt daarin een actieve rol van kennis- en informatie delen op zich. Hierover is de raad eerder geïnformeerd door middel van het beantwoorden van schriftelijke vragen.
- Zowel bij Lets Gro, als op het Nieuwbouwfestival konden geïnteresseerde particulieren kennis maken met biobased bouw- en isolatiematerialen. Samen met Hanze, BuildinG en een woningbouwer is hiervoor een schaalmodel woning gerealiseerd, waarin de verschillende toepasbare materialen gezien en gevoeld konden worden.
- Op de terugkomdag van de interne leergang circulair bouwen ontstonden mooie ideeën voor de bouw van de “circulariteitshub”. Er wordt gekeken of, en hoe, een aantal van deze ideeën nog in het lopende project kunnen worden opgenomen.
- De studentenwoningen die deze zomer op het Zernikecomplex zijn gerealiseerd, Proxima, zijn grotendeels van hout en demontabel en daarmee ook circulair.
- Woningcorporatie Nijestee realiseert in de Grunobuurt een appartementencomplex met een houten draagconstructie, voorjaar 2025 voorgenomen startbouw.
- Stadsingenieurs gebruikt een rekeninstrument om de CO₂-impact van materialenkeuzes van hun ontwerpen inzichtelijk te maken.

Meer aandacht voor bestaande bouw

Met de uitbreiding van de capaciteit op het thema biobased en circulair bouwen bij Programma Wonen kunnen we sinds september, samen met Programma Energie en Programma Leefkwaliteit, ook meer werk maken van de toepassing van biobased bouw- en isolatiematerialen in de bestaande bouw. Een overzicht:

- Voor de aanpak van de particuliere woningvoorraad in Groningen Noord (Volkshuisvestingsfonds) is de voorbereiding van de aanbesteding van het uitvoerende werk gestart. Het is de bedoeling dat, waar dat technisch mogelijk is, biobased isoleren hier de standaard is.
- Ook bij het opstellen van de regelingen voor de Isolatieaanpak van Nij Begun wordt gekeken of biobased isoleren de voorkeur kan krijgen.
- In het project “verduurzaming specifieke adressen oude wijken” vanuit Programma Energie is biobased isolatiemateriaal waar mogelijk de standaard.
- Met een bijdrage vanuit Programma Leefkwaliteit heeft de gemeente Groningen mede-opdracht verleent aan Vereniging Circulair Groningen en Nationale Aanpak Biobased Bouwen om in de provincie Groningen de regie te gaan voeren op de vraagcreatie en koppeling met het aanbod van lokaal geteeld biobased bouwmaterialen, zoals hennep, vlas en andere.
- Voor zowel energiecoaches, woningcorporaties als geïnteresseerde raadsleden zijn er een informatiebijeenkomsten over de (on)mogelijkheden van biobased isoleren georganiseerd.

Volgvel 3

- Medio november was er een bijeenkomst op initiatief van gemeente Groningen, georganiseerd door NCG en het college van Rijksadviseurs (CRA) om de aandacht voor biobased versterken te vergroten. De uitkomsten van de bijeenkomst krijgen in 2025 een vervolg.
- Samen met Stadsbeheer, Economische Zaken en BBENG is er een bijeenkomst georganiseerd als onderdeel van het onderzoek naar de kansen voor een circulaire bouwmaterialenhub, naar voorbeeld van de Textielhub. Begin 2025 wordt dit onderzoek afgerond en krijgen we inzicht in de adviezen.

Resumé en vervolg

Samengevat: we blijven druk zetten op het Rijk voor een landelijke aanscherping van bouwregelgeving, zowel voor het verlagen van de primaire energievraag als voor de aanscherping van de MPG. Om in onze grote woningbouwlocaties echt wat te realiseren, gaan we sturen op het bouwen met een lagere energievraag én biobased & circulair bouwen. Inmiddels weten we globaal wat de impact hiervan op de bouwkosten is. De komende maanden onderzoeken we de impact op onze grondexploitaties en wat de eventuele risico's zijn voor onze bouwproductie. In april 2025 zullen we opnieuw rapporteren over de voortgang.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.