

Bijlage Duurzaamheid

Geïnteresseerden in bouwgrond in Nieuwe Landen II haakten af vanwege meerkosten, betaalbaarheid en onzekerheid

De eerste nieuwe woonwijk waar aan genoemde ambitie uitvoering wordt gegeven, is Nieuwe Landen II in Lemelerveld. Door het ontbreken van een gasvoorziening in deze wijk zullen toekomstige bewoners op een alternatieve wijze daarin moeten voorzien.

In juli 2011 vond een informatieavond plaats voor geïnteresseerden in bouwgrond. Op deze informatieavond registreerden 20 belangstellenden voor bouwgrond zich. Eind 2012 werden de eerste vrije sectorkavels (17) uitgegeven. Voorafgaand aan deze inschrijving hielden wij nogmaals een informatiebijeenkomst. Ook hier was voldoende belangstelling.

In tegenstelling tot de grote belangstelling tijdens de informatiebijeenkomsten, viel het aantal inschrijvers tegen en bleef de verkoop achter bij de verwachtingen. Slechts twee koppels gingen tot aankoop van een kavel / woning over. Om een beeld te krijgen van de redenen waarom eerdere belangstellenden afhaakten, hebben wij hen, voor zover bereikbaar, daar naar gevraagd.

De 13 personen die reageerden gaven aan niet meer geïnteresseerd te zijn. 8 daarvan hadden daadwerkelijk de wens om een woning te bouwen. 7 daarvan waren inmiddels verhuisd, waarvan 2 naar nieuwe woning in Lemelerveld, 4 naar een bestaande koopwoning in Lemelerveld en één naar elders.

Als redenen waarom de interesse niet meer aanwezig is worden genoemd:

- het is financieel niet haalbaar als gevolg van de meerkosten van gasloos bouwen. Deze worden door geënquêteerden geschat op € 20.000 à € 30.000 (De Aanvulling Energievisie Nieuwe Landen II van energieadviseur IF Technology vermeldt een meerinvestering van € 41.000 bij traditionele bouwmethoden, Tekenburo Jansman raamt de meerkosten voor een reguliere 2[^]1-kapwoning op € 15.000. Volgens Greenspread bedragende meerkosten t.o.v. EPC 0,6 € 25.000, maar t.o.v. 2015 (verplichte EPC 0,4) € 12.500);
- de investeringskosten zijn te hoog als gevolg van gasloos bouwen. Woningen moeten niet meer kosten dan woningen met gasvoorziening;
- door de strengere hypotheekvoorschriften kan minder financiering worden verkregen, waardoor een (gasloze) woning financieel niet bereikbaar is;
- geen interesse in gasloos en/of duurzaamheid. Geïnteresseerde wil geen proefkonijn zijn voor technieken voor warmtewinning waar nog te weinig ervaring mee is;
- onzekerheid over baangarantie;
- geïnteresseerden vinden informatieverstrekking minimaal.

Wij merken hierbij op dat nieuwprojecten elders in Lemelerveld (o.a. locatie Struik, Doeland) waarbij wel een gasvoorziening aanwezig is, in deze periode (en ook nu) niet worden verkocht en ontwikkeld.

Vrijblijvende informatieverstrekking door het houden van meerdere (thema)bijeenkomsten heeft geen resultaat gehad

In de aanloop naar en na afloop van de uitgifte van bouw kavels in het plan Nieuwe Landen II zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd voor geïnteresseerden. Ook zijn er sessies georganiseerd waar geïnteresseerden 1 op 1 begeleiding kregen over techniek en financiering van duurzaam bouwen. Ondanks deze inspanningen heeft dit niet geleid tot extra inschrijvingen bij de uitgifte. Men heeft minimaal gebruik gemaakt van het aanbod van duurzaamheidsbegeleiding.

Marktonderzoek Woningbouw 2014-2018 toont geringe behoefte aan gasloos bouwen aan

Eind 2013 heeft BMC in opdracht van de gemeente een marktonderzoek woningbouw uitgevoerd. Vanwege de tegenvallende interesse en grondverkopen in de Nieuwe Landen II is in dit onderzoek ook de behoefte aan gasloos bouwen geïnventariseerd. Uit de rapportage blijkt dat gemeentebreed ¾ van de respondenten niet tot het bouwen van een woning over zal gaan als een gasvoorziening in de wijk ontbreekt. In Lemelerveld (waar de gasloze wijk Nieuwe Landen II in ontwikkeling is) ligt dit op ¼.

Rapportages 'Bouwstenen voor beleid en programmering' en 'Rapportage woningmarktonderzoek'

De rapportages 'Bouwstenen voor beleid en programmering' en 'Rapportage woningmarktonderzoek' van de in juni 2014 door Delta Wonen, Bouwfonds Ontwikkeling en Rabobank IJsseldelta uitgevoerde marktverkenning en woningmarktonderzoek in de IJsseldelta onderschrijven bovenstaande. De rapportage 'Bouwstenen voor beleid en programmering' (blz. 10, ad 3) vermeldt over duurzaamheid: "Uit de enquête en gesprekken in de focusgroepen blijkt een opvallend gebrek aan kennis bij de consument over de mogelijkheden van energiebesparende maatregelen. Technisch (en

dan met name voor wat betreft de 'klassieke' maatregelen) weet men er nog wel het nodige van, maar hoe een en ander zich verhoudt tot bijvoorbeeld de maandlasten is bij velen onduidelijk. Ook is er een gebrek aan vertrouwen of de investeringen in duurzaamheid werkelijk zo lucratief zijn als door de professionals wordt aangegeven".

Bladzijde 35 van de 'Rapportage Woningmarktonderzoek' vermeldt: "wat nieuwbouwwoningen betreft gaven de jongere respondenten uit de focusgroepen aan dat zij er van uit gaan dat nieuwbouwwoningen standaard energiezuinig zijn, wanneer zij de keus hebben, gaven zij echter aan wooncomfort belangrijker te vinden dan extra investeringen in energiezuinige maatregelen".

Betaalbare gasloze sociale koopwoningen worden wel verkocht (projectmatige bouw)

Gasloze sociale koopwoningen in het lagere prijssegment vinden wel aftrek (totaal 34, waarvan 8 in De Koele, 8 in Muldersveld, 18 in Westerbouwwanden Noord). De reden hiervan is dat de koopsom van deze woningen na verrekening van gemeentelijke (en provinciale) subsidies gelijk is aan de eerder door onder andere Woningstichting de Veste gerealiseerde 'standaard' sociale koopwoningen. Echter zijn de woningen nu voorzien van onder meer dikkere wand-, vloer-, dakisolatie, triple glas, vloerverwarming, warmte-koudeopslag of warmtewisselaar, zonnepanelen, etc.. De aantrekkelijke, nog financieerbare koopsom (toen nog in combinatie met een starterslening) zorgde er voor dat deze woningen wel werden verkocht. Ook wordt bij deze 'kant en klare' woningen de drempel weggenomen van de onbekendheid om zelf een bouwplan voor een gasloze woning te moeten opzetten.

Wel animo voor betaalbare, energieneutrale 2[^]1-kapwoningen en appartementen in Nieuwe Landen II (projectmatig)

In 2014 vond in Nieuwe Landen II de uitgifte plaats van 10 betaalbare, projectmatig te bouwen duurzame twee-onder-één-kapwoningen en 6 appartementen. Voor deze woningen bestaat wel animo. De woningen zijn ook hier onder meer voorzien van dikkere wand-, vloer-, dakisolatie, triple glas, vloerverwarming, warmte-koudeopslag of warmtewisselaar, zonnepanelen, etc..

Op dit moment hebben in Lemelerveld 3 particulieren gasloos gebouwd. In 2015 zullen nog eens 2 particulieren een energieneutrale woning bouwen. (Verder heeft Woningstichting de Veste 4 gasloze, sociale huurwoningen gerealiseerd).

Gerealiseerde duurzame woningen

In totaal (sociale koop, projectbouw, particuliere bouw) zijn zo'n 70 duurzame woningen gebouwd, waarvan 39 energieneutraal en 29 gasloos (volgens Subsidieaanvragen duurzame nieuwbouw).

Financiering

Als gevolg van de (krediet)crisis zijn door de overheid meerdere maatregelen ter bestrijding en voorkoming daarvan genomen. Met name op het gebied van woningfinanciering. Inmiddels weten wij dat de verscherpte hypotheekvoorschriften leiden tot het moeilijker verkrijgen van een financiering en voor een aanzienlijk lager bedrag. Per 1 januari 2015 zijn de eisen opnieuw verder aangescherpt.

Banken houden (nagenoeg) geen rekening met totale woonlasten van consumenten.

Wettelijk is vastgelegd dat kopers van energieneutrale woningen met een minimum inkomen van € 32.000,- tot € 25.000,- meer kunnen lenen binnen de hypotheek.

Duurzaamheidsprojecten in andere gemeenten

Er bestaan meer gemeenten met duurzaamheidsprojecten met betrekking tot woningbouw. Wij hebben enkele initiatieven beoordeeld en vergeleken met de wijze waarop het gasloos wonen in de huidige exploitatie is meegenomen.

- Gemeente Meppel heeft een duurzame gebiedsontwikkeling van circa 2.100 woningen (Nieuwveense landen) met een doorlooptijd tot 2038. Deze gebiedsontwikkeling wordt verwarmd op basis van een warmtekrachtontwikkeling (WKO). Gemeente Meppel biedt hierbij samen met de Rendo begeleiding bij de aanleg van de WKO aan.
- Gemeente Apeldoorn heeft als doel gesteld om in 2020 in samenwerking met de Apeldoornse samenleving een energieneutrale gebouwde omgeving te realiseren. Uit de beoordeling van de stukken blijkt dat Apeldoorn dit doet door verschillende partijen te betrekken bij de ontwikkelingen. Daarnaast wordt de burger gestimuleerd door zowel landelijke financieringsmaatregelen aan te prijzen, als wel een eigen subsidie ter beschikking te stellen.
- Zwolle heeft de Breecamp-oost (deelgebied Stadshagen) aangemerkt als gasloze wijk. De gemeente heeft hier in samenwerking met een installateur een Biowarmte-centrale opgezet.

- De gemeente Hoogeveen biedt in de dorpskern Pesse 15 kavels aan waarop gasloos wordt gebouwd. De gemeente Hoogeveen voorziet geïnteresseerden hierbij in begeleiding door specialisten op het gebied van duurzaam bouwen.

Op basis van bovenstaande informatie kan worden gesteld dat meer gemeenten bezig zijn met gelijksoortige initiatieven. Wat hieruit blijkt is dat bij alle projecten marktpartijen betrokken zijn. De gemeente ontwikkelt de gebieden niet alleen maar heeft hierbij altijd installateurs, ontwikkelaars of duurzaamheidsspecialisten ingezet.

Verduurzaming door aanscherping van EPC in bouwbesluit

Zoals door de partijen van het zogeheten Lenteakkoord energiezuinige nieuwbouw (Bouwend Nederland, NEPROM, Aedes en NVB) in 2008 werd afgesproken, is de Energieprestatiecoëfficiënt, de **EPC, voor woningen per 1 januari 2015 aangescherpt naar 0,4**.

In het recente Energieakkoord voor duurzame groei, waaraan zowel de overheden en marktpartijen zich hebben geëngagementeerd, is de afspraak gemaakt dat **nieuwbouw vanaf eind 2020 (en nieuwe overheidsgebouwen vanaf eind 2018) bijna-energie neutraal** worden gebouwd. Dit is conform de herziene Europese richtlijn Energieprestatie van gebouwen (EPBD) die als doel heeft om het energiegebruik in gebouwen in de Europese Unie te verminderen. De voorziene aanscherping in 2015 wordt in het proces hier naartoe als van groot belang gezien.

Beginnen bij de basis, het bouwen van woningen met een dikkere isolatieschil

De grootste winst bij vermindering van het energieverbruik kan worden behaald bij de basis, het casco. Deze dient optimaal geïsoleerd te zijn. Veel voorzieningen kunnen in een later stadium alsnog worden aangebracht.

Warmte-koudeopslag vormt risico voor bodem en gezondheid

Onlangs heeft het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) in het jaarlijks rapport over milieugezondheidsrisico's de risico's van onder andere warmte-koudeopslag (WKO) benoemd. De bij WKO-installaties in de grond aangelegde lussen bevatten chemicaliën. Lekkage van deze leidingen kan nadelige gevolgen hebben voor de grondwater-/drinkwaterkwaliteit. Dit betekent niet dat aanlegde WKO-installaties per definitie meer risico's met zich mee zullen brengen dan standaard nutsvoorzieningen. WKO installaties bevinden zich wel dieper in de bodem. Negatieve berichtgeving hierover kan potentiële kopers er van weerhouden tot het aanleggen van een WKO-installatie.

Functioneren WKO-systemen sterk afhankelijk van mate van isolatie woningen en gebruikersgedrag bewoners

Voor het juist toepassen van gesloten WKO-systemen is een goede afstemming nodig tussen de verschillende partijen die betrokken zijn bij de realisatie van de woningen. Het is van groot belang dat de energievraag van de woningen voldoende laag is, oftewel de woning voldoende geïsoleerd is. Zowel aannemers, ontwikkelaars als bewoners dienen zich hiervan goed bewust te zijn.

Om thermische interactie te voorkomen dient bij het bepalen van de bodemwarmtewisselaarlocaties rekening te worden gehouden met nabijgelegen gesloten systemen. Een te geringe afstand tot nabijgelegen gesloten systemen of onjuist gebruik van het systeem leidt tot verstoring van de bodem en het disfunctioneren van nabijgelegen systemen. Ook dit pleit voor goede begeleiding bij het initiëren van gasloze initiatieven.

Van de bewoners van de woningen met een WKO-systeem in Muldersveld en De Koele zijn tot op heden geen klachten bekend.

Alternatieven

Luchtwarmtepomp

Een goed alternatief voor een WKO is de luchtwarmtepomp. Een luchtwarmtepomp is een warmtepomp waarmee de woning kan worden verwarmd en gekoeld, maar ook kan voorzien van warm tapwater. Momenteel worden ook woningen verwarmd middels dit systeem. De eerste ervaringen hiermee zijn positief.

All electric

All electric houdt in dat er elektrisch wordt verwarmd doormiddel van stralingspanelen of elektrische vloerverwarming. Dit alternatieve systeem wordt momenteel ook wel geïnstalleerd.

PVT-panelen

Een zonnepaneel voor zowel elektriciteit als warmte (tapwater).

Achteraf aanleggen gasvoorziening brengt geringe extra kosten met zich mee

Het achteraf aanleggen van gas kost meer dan het meenemen in het huidige woonrijp maken. Dit wordt veroorzaakt doordat straten open gebroken moeten worden en rekening gehouden moet worden met de reeds bestaande gebouwde woningen. De kosten voor het achteraf aanleggen van gas bedraagt ca. € 4,00 per m¹. De lengte van een eventueel aan te leggen leiding bedraagt in Nieuwe Landen II 1.300 m¹., zodat de kosten van het alsnog leggen van een gasleiding circa € 5.200 bedragen. De kosten voor het openbreken en opnieuw leggen van de bestrating worden geraamd op € 4.000.