

VOORSTEL

zaaknummer:	1490978
afdelingsnaam:	Leefomgeving
steller:	Huibert Boer
telefoonnummer	035 629 2231
onderwerp:	Convenant Toekomstbestendig Bouwen

Voorstel

1. Om toekomstbestendige en duurzame nieuwbouw te bevorderen, het Convenant Toekomstbestendig Bouwen te onderschrijven en tot ondertekening over te gaan. De gemeente Hilversum tekent voor ambitieniveau zilver.
2. De raad met bijgevoegde RIB te informeren over het ondertekenen van dit convenant.

Samenvatting

Voorgesteld wordt het [Convenant Toekomstbestendig Bouwen](#) te ondertekenen. In het Convenant Toekomstbestendig Bouwen hebben overheden en marktpartijen ambities neergelegd op het vlak van energie, circulariteit, duurzame mobiliteit, klimaatadaptatie, natuurinclusiviteit en biodiversiteit en tot slot gezonde leefomgeving. Deze ambities dragen bij aan een meer toekomstbestendige bouw. Het convenant heeft als doel om met een uniforme methodiek te komen tot een gelijk speelveld voor alle betrokkenen bij de bouw waar het gaat om het realiseren van toekomstbestendige nieuwbouwwoningen. Dit draagt bij aan herkenbaarheid van de ambities en hiermee is in een vroeg stadium van planvorming helder waaraan plannen moeten voldoen. Dit scheelt tijd en geld voor alle partijen.

Het convenant gaat uit van drie ambitieniveaus, brons wat een kleine plus op het wettelijk niveau inhoudt, zilver wat een duidelijke en haalbare ambitie stelt en goud waarmee een topprestatie wordt gerealiseerd. De gemeente Hilversum tekent voor niveau zilver. Zo nodig kan per project en per onderwerp een hogere of lagere ambitie worden overeengekomen.

Inleiding

Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen is een initiatief van de Metropoolregio Amsterdam en de Provincie Utrecht, in samenwerking met marktpartijen uit de bouw, om lijn te brengen in de manier waarop gemeenten sturen op de toekomstbestendigheid van bouwprojecten. Inmiddels zijn 52 gemeenten, 4 provincies en meer dan 70 marktpartijen aangesloten bij het convenant.

In Hilversum worden in de periode tot 2030 zo'n 3.000 woningen bijgebouwd. Het convenant geeft de mogelijkheid om bij elke gebiedsontwikkeling duurzaamheidsambities op een gestructureerde en

eenduidige manier mee te geven. Op deze manier wordt recht gedaan aan ambities zoals die zijn opgenomen in onder meer de omgevingsvisie.

Doel

Het doel is om de toekomstbestendigheid van nieuw toe te voegen woningen te borgen op een manier die de markt stimuleert, maar niet verstoort. Met het aangaan van het convenant wordt aangesloten bij een door de markt gedragen initiatief. Hiermee is voor ontwikkelende of bouwende partijen van tevoren duidelijk welke randvoorwaarden op het gebied van toekomstbestendigheid de gemeente Hilversum stelt aan bouwprojecten. Door deze duidelijkheid en het aansluiten bij een uniforme methodiek worden discussies voorkomen en daarmee wordt het proces om te komen tot toekomstbestendige woningbouw versneld.

Argumenten

1.1 De toekomstbestendigheid van toe te voegen woningen is op dit moment onvoldoende geborgd

Zonder aanvullende gemeentelijke inzet is het Besluit Bouwwerken Leefomgeving de wettelijke ondergrens voor de toekomstbestendigheid van woningen. Dit niveau is onvoldoende toekomstbestendig, wanneer gekeken wordt naar de opgaven als energietransitie, circulariteit en klimaatadaptatie uit de Omgevingsvisie Hilversum 2040. Nu gebouwde woningen hebben voor 2050 bijvoorbeeld mogelijk een energierenovatie nodig, ontwikkelingen leggen een onnodig groot beslag op het elektriciteitsnet en de ruimte in de ondergrond en zijn niet goed voorbereid op de uitdagingen van een veranderend klimaat. Ook worden kansen voor een betere prestatie gemist op het gebied van circulariteit, mobiliteit, waterschaarste en natuurinclusief bouwen.

1.2. Van ad hoc opgestelde beleidsambities naar voorspelbaar en eenduidig

De afgelopen tijd verschilde het per ontwikkeling (omgevingsvergunningaanvraag, project) welke duurzaamheidsambities de gemeente inbracht en hoe we tot afspraken daarover kwamen met initiatiefnemers. Met het aangaan van het convenant wordt voor een eenduidige en door de markt herkende manier van uitvragen gekozen.

1.3. Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen biedt voordelen voor de gemeente en voor marktpartijen

Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen is een breed initiatief van marktpartijen en overheden die op een uniforme manier omgaan met het omschrijven en normeren van een betere toekomstbestendigheid. Hierbij aansluiten scheelt denkwerk voor de gemeente. We hoeven niet steeds opnieuw zelf het wiel uit te vinden. Voor de marktpartijen geeft het duidelijkheid en een level playing field dat zich vertaalt in minder discussies en meer ervaring in het werken met de normen.

Wanneer de gemeente voorspelbaar is voor wat betreft de ambities op het gebied van de toekomstbestendigheid van woningen en de manier van uitvragen daarvan, dan kunnen ontwikkelaars hier bij hun concept- en vastgoedontwikkeling op inspelen en dit integreren in het ontwikkel- en bouwproces.

1.4. Een meebewegend kader voor toekomstbestendigheid

Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen wordt jaarlijks geëvalueerd en zo nodig geactualiseerd aan technische mogelijkheden, ontwikkelingen in de markt en ontwikkelingen in regelgeving. Dit collegevoorstel is gebaseerd op de nieuwste versie van het convenant, die op 24 oktober 2024 in werking treedt. Deelname aan het convenant betreft automatisch ook toekomstige versies van het convenant.

Met ondertekening wordt het convenant aangegaan voor een jaar met aansluitend stilzwijgende verlenging tot schriftelijke opzegging.

1.5. Convenantinhoud sluit aan bij reeds vastgesteld beleid

Voor verschillende convenantonderwerpen worden nu ook al wensen meegegeven bij woningontwikkelingen of is er vastgesteld Hilversums beleid waar het convenant bij aansluit. Het convenant gaat uit van drie ambitieniveaus, brons wat een kleine plus op het wettelijk niveau inhoudt, zilver wat een duidelijke en haalbare ambitie stelt en goud waarmee een topprestatie wordt gerealiseerd. In deel 2 van het convenant (bijlage, p11 e.v.), het toetsingskader, staan de prestaties per onderwerp weergegeven voor brons, zilver en goud.

Met de keus om het convenant aan te gaan voor het niveau zilver, wordt een duidelijk signaal afgegeven over de ambities van de gemeente. Tegelijk blijft er ruimte om per project per onderwerp een afweging te maken over de gewenste prestatie. Dat kan zijn de ene keer brons en de andere keer goud.

- **Energie:** In de Omgevingsvisie Hilversum 2040 is opgenomen dat gebiedsontwikkelingen altijd energieneutraal of energiepositief zijn en zo mogelijk een rol spelen in de energietransitie van omliggende buurten. Het toetsingskader van het convenant hanteert dezelfde rekenmethodiek die initiatiefnemers ook gebruiken als onderdeel van hun aanvraag omgevingsvergunning. De convenantniveaus zilver en goud komen overeen met een energieneutrale respectievelijk energiepositieve gebiedsontwikkeling.
- **Circulariteit:** Ook voor circulariteit stelt de omgevingsvisie ambities, onder andere wat betreft aanpasbaar bouwen, hergebruik van materialen en het stimuleren van circulaire bouwketens. De gemeente doet ervaring op in enkele projecten met het verkennen van de mogelijkheid voor een grotere mate van circulariteit en het vastleggen van afspraken daarover. Het toetsingskader van het convenant stelt concrete, bij de omgevingsvisie aansluitende, doelen voor:
 - a. een aanscherping van de “MilieuPrestatie Gebouwen, MPG”;
 - b. het massapercentage toegepast gerecycled of biobased materiaal;
 - c. het toepassen van circulaire ontwerpprincipes, zoals aanpasbaar, losmaakbaar en met een lage CO₂-impact.

Aangezien het convenantniveau brons vrij dicht bij het wettelijke niveau ligt, sluiten de convenantniveaus zilver en goud het best aan bij de Hilversumse ambitie richting 2040.

- **Duurzame mobiliteit:** De inbreng van de gemeente in projecten is gebaseerd op de Mobiliteitsvisie 2040, het Uitvoeringsprogramma Mobiliteit 2040 en het Parkeerbeleid. Het convenant sluit hierbij aan en geeft hier invulling aan met meer uitgewerkte richtlijnen voor doelen zoals de nabijheid van voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van loop- en fietsverkeer, openbaar en deelvervoer, logistieke ontsluiting en voorzieningen voor automobilititeit. Er zijn voor dit onderwerp zorgen over de stapeling van ambities. Tegelijk geldt dat, wanneer de ambities in de initiatieffase van een ontwikkeling worden ingebracht, het vooral een kwestie is van de wensen meenemen in het ontwerp. Bovendien zijn niet alle deelonderwerpen van toepassing bij kleinere ontwikkelingen. De inzet van de gemeente komt deels overeen met niveau brons en deels met niveau zilver van het convenant. Op projectniveau is het wenselijk om goed te checken welke deelonderwerpen van toepassing zijn om te voorkomen dat ontwikkelaars van kleinere initiatieven overvraagd worden.
- **Klimaatadaptatie:** In het Watermanagementplan 2021-2026 is het Hilversumse beleid weergegeven. Daarnaast heeft Hilversum in 2021 de Intentieverklaring Klimaatbestendig Nieuwbouw getekend en in haar werkwijzen geïntegreerd. De inhoud van deze intentie is één op één opgenomen in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Daarmee geldt dat voor klimaatadaptatie al afspraken worden gemaakt en dat deze werkwijze nauwelijks verandert door deelname aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. De deelonderwerpen waarop het convenant richtlijnen stelt zijn wateroverlast, droogte, hitte, overstromingsrisico en drinkwaterverbruik. Voor de gemeente Hilversum is het opnemen van een norm voor drinkwater nieuw. Gezien de door VITENS aangekondigde dreigende drinkwatertekorten, en de in de omgevingsvisie opgenomen ambitie om te komen tot een toekomstbestendig drinkwatersysteem, is dit een welkome aanvulling. Behalve

voor wat betreft de drinkwaternorm, zijn de convenantambities voor brons, zilver en goud hetzelfde en gelijk aan het Hilversumse beleid.

- **Natuurinclusiviteit en biodiversiteit:** Op het gebied van natuurinclusief bouwen heeft Hilversum vastgesteld beleid (Programma Groen Hilversum 2040) op grond waarvan afspraken worden gemaakt met initiatiefnemers en projectontwikkelaars. De systematiek van het convenant is anders dan de manier waarop vanuit de leidraad natuurinclusief bouwen, normen worden gesteld voor nieuwbouw. De huidige inzet komt overeen met de niveaus zilver en goud van het convenant, afhankelijk van de uitwerking door een initiatiefnemer. Er zijn goede kansen om het convenant en de huidige inzet te combineren.
- **Gezonde leefomgeving:** Het convenant stelt richtlijnen voor toxische stoffen, hitte in de woning, geluid, luchtkwaliteit, en de bereikbaarheid van groen in de woonomgeving. Op verschillende onderwerpen worden al afspraken gemaakt en sluit het aan op bijvoorbeeld de Actieplannen Luchtkwaliteit en Geluid en het Programma Groen Hilversum 2040. Een gezonde leefomgeving is ook opgenomen als één van de ruimtelijke hoofdkeuzes in de Omgevingsvisie. En tot slot wordt er gestart met de ontwikkeling van nieuw gezondheidsbeleid, waarin ook aandacht is voor gezond wonen en een gezonde woonomgeving. Toepassing van niveau zilver is daarmee opportuun en lijkt ook goed mogelijk.

Dit advies is integraal tot stand gekomen, met inbreng vanuit de verschillende vakdisciplines, waaronder projecten gebiedsontwikkeling, wonen en de inhoudelijke beleidsthema's.

1.6. In initiatieffase duidelijkheid over ambities leidt tot integraal ontwerp

Gebruik van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen helpt om eenduidig ambities van de gemeente bij marktpartijen onder de aandacht te brengen. De bij het convenant aangesloten marktpartijen geven aan dat het voor hen geen probleem is dat gemeenten ambities meegeven op het gebied van toekomstbestendigheid. Knelpunten ontstaan wanneer elke ontwikkeling haar eigen normenkader kent en wanneer de opgave in de initiatieffase niet duidelijk is. Wanneer deze duidelijkheid vanaf de initiatieffase wordt geboden, in een taal die herkend wordt en die aansluit op breder gebruikte normen, kan door integraal ontwerp een hogere kwaliteit worden geboden, terwijl de meerkosten beperkt zijn. Waarbij naast meerkosten ook sprake is van inkomsten (subsidies) en toegevoegde waarde in de vorm van lagere levensloopkosten.

1.7. Gemeente verplicht zich niet

De kracht van deelname aan het Convenant Toekomstbestendig Bouwen is gelegen in het aansluiten bij een breed gedragen initiatief van marktpartijen en overheden, die volgens dezelfde systematiek afspraken maken over de toekomstbestendigheid van woningbouwprojecten. In het convenant is opgenomen dat het doel, een betere toekomstbestendigheid, en niet het middel, voldoen aan het toetsingskader van het convenant, voorop staat. Ook is opgenomen dat werken volgens het convenant niet juridisch afdwingbaar is. De gemeente behoudt daarmee de vrijheid om andere afspraken te maken of in uitzonderingsgevallen op onderdelen een lagere mate van toekomstbestendigheid af te spreken.

1.8. Toepassen op nieuwe initiatieven en kansen pakken in lopende initiatieven

De beste garantie op een integraal mee-ontworpen toekomstbestendigheid, wordt geboden wanneer in de initiatieffase van een ontwikkeling de kaders duidelijk zijn. Daarom wordt het convenant integraal toegepast bij nieuwe ontwikkelingen. Voor reeds lopende ontwikkelingen zal worden gezien of het aangaan van het convenant reden is om met de initiatiefnemer in gesprek te gaan over een, op onderdelen, hogere mate van toekomstbestendigheid.

1.9. Convenant gericht op woningbouw, kaders overige gebouwen op basis van Omgevingsvisie

In de onlangs door de raad vastgestelde Omgevingsvisie Hilversum 2040 is "Duurzaam" één van de drie centrale opgaven onder de visie op de ontwikkeling van Hilversum. Hierin zijn voor de onderwerpen

Energie, Circulariteit, Duurzame Mobiliteit en Klimaatadaptatie ambities en richtlijnen gesteld die in de initiatieffase van de ontwikkeling van andere gebouwen dan woningen vanuit de gemeente in kunnen worden gebracht. Dit betreft bijvoorbeeld de volgende uitspraken:

- Gebouwen en ontwikkelingen zijn energieneutraal of zo mogelijk energiepositief door onder andere maximale benutting van daken voor zonne-energie en toepassing van duurzame warmtesystemen. Waar mogelijk dragen nieuwe ontwikkelingen bij aan de verduurzaming van het energiesysteem voor de omliggende bebouwing.
- Gebouwen en ontwikkelingen zijn maximaal circulair door onder andere in het ontwerp rekening te houden met aanpasbaarheid en repareerbaarheid en duurzame en herbruikbare materialen toe te passen met een lage milieubelasting.
- Gebouwen en ontwikkelingen leveren een bijdrage aan het tegen gaan van hittestress, wateroverlast, droogte en de beschikbaarheid van voldoende drinkwater.

Kanttelingen

1.1. Doelen kunnen ook op andere manieren bereikt worden, met meer vrijheid voor eigen keuzes

Voor sommige onderwerpen heeft Hilversum al uitgewerkt beleid, zoals bijvoorbeeld voor het voorkomen van wateroverlast en voor natuurinclusief bouwen. Dit leidt ook zonder deelname aan het convenant tot resultaten. Daarmee lijkt het ook voor de andere onderwerpen mogelijk om op basis van zelf op te stellen beleid betere prestaties te borgen. Daar staat tegenover dat daar dan wel een forse investering in beleidsontwikkeling voor nodig is. Bovendien heeft de minister van BZK in een [kamerbrief](#) aangegeven te streven naar uniformiteit in het uitvragen van duurzaamheidsprestaties. Het convenant versterkt de onderwerpen waarvoor al beleid staat en borgt voor de onderwerpen waar dit beleid nog niet ontwikkeld is een betere toekomstbestendigheid.

1.2. Uitzonderingspositie voor nieuwbouw door woningcorporaties

Woningen die door de woningcorporaties in Hilversum gebouwd worden voldoen ten minste aan de wettelijke eisen voor duurzaamheid en toekomstbestendigheid. Deze woningen zijn aardgasvrij en voldoen onder andere aan de normen voor energiezuinigheid. In de Prestatieafspraken Hilversum 2023 tot en met 2027, tussen de gemeente Hilversum en de in Hilversum actieve woningcorporaties, is opgenomen dat de woningcorporaties niet in staat zijn om te voldoen aan een betere nieuwbouwprestatie dan wettelijk vereist, omdat ze de middelen die daarvoor nodig zijn, eerst inzetten voor verduurzaming van de bestaande voorraad. Wel is afgesproken om in pilots te kijken of een betere prestatie op het gebied van energie en circulariteit behaald kan worden. Daarnaast is in de Nationale Prestatieafspraken afgesproken om een betere milieuprestatie en circulair, klimaatadaptief en industrieel bouwen te stimuleren. Met de voortgang in de verduurzaming van de bestaande voorraad, de resultaten van de afgesproken pilots en de ontwikkelingen in het kader van de Nationale Prestatieafspraken, wordt hier bij de vernieuwing van de Hilversumse prestatieafspraken opnieuw naar gekeken. Tot die tijd gelden voor nieuw toe te voegen corporatiewoningen de wettelijke vereisten als ondergrens en wordt in overleg per project gekeken of een betere toekomstbestendigheid mogelijk is.

1.3. Naleving van het convenant voor het onderwerp klimaatadaptatie vraagt ruimte

De richtlijnen uit het convenant voor klimaatadaptatie en het voorkomen van wateroverlast vragen bij herontwikkeling in voldoende mate “ruimte voor water”. In de praktijk blijkt dit vaak moeilijk inpasbaar, de ruimte is schaars. Een goede opvolging van dit convenant op dit aspect betekent dat deze voorwaarde vanaf het begin van het ontwerp zorgvuldig wordt meegenomen. Dat geldt overigens ook nu al, omdat deze prestaties ook onderdeel zijn van het Watermanagementplan 2021-2026 en de Intentieverklaring Klimaatbestendige Nieuwbouw.

Financiën, middelen & capaciteit

Het aangaan van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen heeft geen invloed op de gemeentefinanciën. Mogelijk dat voor de implementatie een beperkt “out-of-pocket” budget nodig is. Als dat het geval is, wordt dit gevonden in beschikbare afdelings- of projectbudgetten.

Uitvoering

Op 24 oktober 2024 zal het convenant door de wethouder wonen ondertekend worden, tijdens het congres Toekomstbestendig Bouwen.

Verder wordt uitvoering gegeven aan dit besluit door helder te communiceren over onze ambities en de verplichtingen die gelden in Hilversum voor toekomstbestendige nieuwbouw en dit in onze werkwijzen te integreren. Eén van de instrumenten voor communicatie met initiatiefnemers is een Hilversumse Richtlijn Duurzaam Bouwen en Ontwikkelen, waarin de geldende regels en ambities zijn opgenomen.

Bijlagen

1. Convenant Toekomstbestendig Bouwen, versie 1.8 (concept van november 2023, voor inwerkingtreding 24 oktober 2024)
2. Raadsinformatiebrief