

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. Agendapunt Opiniërend besproken d.d.	25 september 2017 15 n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder M. Blind
Kenmerk	2864-2017
Datum B&W-besluit	12 september 2017
Onderwerp Voorstel tot het vaststellen aanpak Nul op de meter woningen	

INLEIDING

Gemeente Olst-Wijhe heeft met de Aardehuizen en de bouw van het Vriendenerf laten zien koers te zetten naar duurzame woningbouw. Vanaf 2007 wordt hierop ingezet, bijvoorbeeld met het Olster Zonnehuis (voorbeeldwoning) en andere individuele bouwprojecten, zoals de energieneutrale woning op de Elshof en de verbouwing tot zeer energiezuinige woningen aan het Bouwhuispad. Projecten worden gesteund en gevolgd om hiervan te leren. De individuele woningen, gevolgd door de grotere bouwprojecten in Zonnekamp, laten niet alleen zien dat het (groter) kan, maar ook dat hier de uitdaging ligt voor de toekomst.

In onze duurzaamheidsvisie zetten we hoog in op het energieneutraal bouwen en het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Het verbeteren van de energetische kwaliteit van woningen is niet alleen goed voor het milieu, maar levert ook minder energiekosten op, waardoor de woonlasten kunnen worden verlaagd.

Qua nieuwbouw willen we toe naar meer energieneutrale bouw. Hierin ligt een belangrijke rol voor de bouwende en bouwgerelateerde bedrijven. In de toekomst wordt energieneutraal de norm, maar dat is nu nog geen gemeengoed.

Op 7 november 2016 werd de motie "Nul op de meter woningen" aangenomen waarin uw raad ons college opdraagt om:

- de mogelijkheden voor een nul op de meter project in Olst-Wijhe nader te verkennen;
- met bouwers en ontwikkelaars in concreet overleg te gaan over de realisatie hiervan in de gemeente Olst-Wijhe.

In de motie staan de volgende drijfveren opgenomen:

- de gemeente Olst-Wijhe wil in 2020 een CO₂-reductie van 30% ten opzichte van het jaar 1990 realiseren;
- de gemeente Olst-Wijhe wil dat in 2020 20% van de energie duurzaam wordt opgewekt;
- de gemeente Olst-Wijhe wenst een aanjagende rol te vervullen;
- in de prestatieafspraken met SallandWonen zijn sluitende afspraken gemaakt over de duurzaamheid van de te realiseren huurwoningen;
- in Olst-Wijhe wordt in toenemende mate duurzaam gebouwd;
- na de crisis is er weer volop belangstelling voor koopwoningen.

Na de motie is de uitvoering van de motie ter hand genomen. Met voorliggend voorstel wordt u daarover geïnformeerd, en gevraagd in te stemmen met de voorgestelde aanpak en financiële consequenties.

Er zijn meerdere definities inzake een NoM woning. In de kern gaat het er om dat de energieprestatie van de woning aanzienlijk beter is dan hetgeen het bouwbesluit voorschrijft. De concrete definitie, die wij als gemeente gaan hanteren, luidt als volgt:

Definitie Nul op de meter woning

Bij een Nul op de meter woning zijn de in- en uitgaande energiestromen voor gebouwgebonden energie (o.a. ruimteverwarming, -koeling, warm tapwater gebruik) en het gebruik van huishoudelijke apparatuur op jaarbasis per saldo nul, onder standaard klimaatcondities zoals die gelden in Nederland en bij gemiddeld gebruik van de woning, zoals vastgelegd in de ontwerpuitgangspunten en onderbouwd door Nederlandse Normen.

Deze definitie komt overeen met de definitie van SallandWonen en maakt het goed mogelijk om van ontwikkelaars en aannemers concrete berekeningen te vragen om dit aan te tonen.

Hoe wordt NoM in de praktijk ingevuld

In grote lijnen bestaat de technische invulling uit:

- toepassing isolatiepakket met een Rc-waarde van 5,6 soms zelfs 10;
- toepassing drievoudig glas;
- de woningen zijn goed tot zeer goed lucht dicht;
- toepassing gemiddeld 24 tot 30 m² zonnepanelen per woning;
- verwarming met elektrische warmtepomp en lage temperatuurverwarming, meestal vloerverwarming;
- mechanische ventilatie met warmteterugwinning.

Voordelen NoM-woningen

De NoM-woning kent de volgende voordelen:

- minder energielasten voor de eigenaar/bewoner;
- minder gebruik van fossiele brandstoffen;
- positieve bijdrage aan milieu door het opwekken van duurzame energie en het zuinig omgaan met fossiele brandstoffen;
- naar verwachting hogere verkoopwaarde van de woning.

Nadelen NoM-woningen

De NoM-woning kent de volgende nadelen:

- niet alle kopers hebben de benodigde financieringsruimte en/of maken andere keuzes (luxe keuken/badkamer, uitbouw);
- het huidige kabinet heeft aangekondigd dat vanaf 2020 het huidige salderen (zie onderstaande toelichting) wordt aangepast.

Definitieve besluitvorming hierover moet nog door het nieuwe kabinet plaatsvinden. Aanpassing van saldering kan grote (negatieve) financiële gevolgen hebben voor de energierekening van NoM woningen.

U wekt zelf duurzame energie op. Bijvoorbeeld via zonnepanelen of een windmolen. Een deel van deze energie verbruikt u zelf. De rest levert u terug aan het openbare net. Maar als de zon niet schijnt, of als het niet waait hebt u ook energie nodig. U verbruikt op dat moment meer dan dat u zelf opwekt. Deze energie levert uw energiebedrijf.

Wat is salderen?

Op uw energierekening staat hoeveel energie u geleverd hebt gekregen van het energiebedrijf. Dat staat vermeld in kWh. Daarvan wordt de energie die u hebt terug geleverd afgetrokken. Deze aftreksom heet salderen.

Mogelijkheden voor een Nul op de meter project in Olst-Wijhe.

Op onze eigen woningbouw locaties stellen wij op dit moment op energiegebied geen hogere eisen dan dat het bouwbesluit voorschrijft. Wel verleiden we kopers met informatie om bij de bouw van hun woning meer te doen. We focussen ons op dit moment op onze eigen woningbouw locaties.

- Met SallandWonen zijn we in gesprek over de realisatie van NoM-woningen. SallandWonen heeft een hoge ambitie geformuleerd waarin zij aangeven een pilot te willen doen met nul op de meter woningen.
- Op Noorder Koeslag hebben we lopende afspraken met ontwikkelaar Roosdom Tijhuis. Voor de volgende fase van Noorder Koeslag gaan wij de mogelijkheden voor NoM-woningen met Roosdom Tijhuis bespreken.
- In Zonnekamp Oost willen we op korte termijn door het stellen van eisen in een aanbestedingsprocedure NoM-woningen gaan realiseren.

We focussen ons op onze eigen woningbouwontwikkelingen. Ervaringen die we hier bij opdoen kunnen we gebruiken om eventueel ons gemeentelijk beleid op bij te stellen.

Bouwers en Ontwikkelaars

- Een aantal aannemers/ontwikkelaars heeft ervaringen met de realisatie van NoM-woningen en heeft aangegeven interesse te hebben in de realisatie van projectmatig woningbouw in Zonnekamp Oost;
- Enkele ontwikkelaars geven aan dat zij afhaken als er bij een aanbesteding te veel subjectieve kwalitatieve eisen worden gesteld. Hiervoor moeten dure plannen worden gemaakt die mogelijk niet in het eigen concept passen. Hierdoor ontstaat een (te) grote onzekerheid of de investering wordt terug verdiend. Het is derhalve belangrijk om eisen inzake een NoM-woning zo concreet mogelijk te formuleren;
- De markt is overspannen waardoor aannemers/ontwikkelaars steeds kritischer worden t.a.v. de projecten die zij wel of niet oppakken (momenteel kunnen zij zich dat ook veroorloven);
- Voor NoM-woningen ontstaat hier een kans. Partijen zien dit als de toekomst, maar tevens als risico. Daarom moet de markt niet worden overvraagd.

Zonnekamp Oost korte termijn kans NoM-woningen

Zonnekamp Oost is een geschikte locatie omdat

- De aardehuizen zijn gerealiseerd in Zonnekamp Oost. NoM-woningen sluiten hierbij goed aan;
- De gronden welke tegenover de aardehuizen liggen zijn qua fasering en locatie een logische plek voor NoM woningen/'kant en klare' woningen.
- De NoM woningen vormen een mooie overgang tussen de aardenhuizen en woningen aan de noordzijde van de wijk.
- In Zonnekamp Oost zijn er geen belemmerende afspraken (zoals in Noorder Koeslag) gemaakt met een belanghebbende ontwikkelaar.

Conclusie

In Zonnekamp Oost bestaat op korte termijn de mogelijkheid om nul op de meter woningen te ontwikkelen. In het najaar van 2017 starten we hiervoor een aanbesteding op. Onderstaand deel van dit voorstel richt zich op de aanbesteding van NoM-woningen op Zonnekamp-Oost

BEOOGD RESULTAAT

- a. De realisatie van minimaal 4 Nul op de meter woningen op Zonnekamp Oost;
- b. Uitdagen / verleiden van de markt om 12 NoM woningen te realiseren;
- c. Het doorlopen van een geslaagde aanbestedingsprocedure;
- d. Het realiseren van een zo hoog mogelijke grondopbrengst.

KADER

- Het vastgestelde bestemmingsplan Zonnekamp-Oost
- Grondexploitatie zoals vastgesteld bij de begroting 2017
- Woonvisie 2016-2020
- Inkoop- en aanbestedingsbeleid;
- Notitie grondexploitaties, BBV maart 2016;
- Nota grondbeleid 2014-2017.

ARGUMENTEN

We kiezen er nu niet voor om in zijn algemeenheid NoM te promoten, omdat uit gesprekken met ontwikkelaars en aannemers is gebleken dat de markt op dit moment ambivalent is ten opzichte van NoM-woningen. We kiezen er voor om vooral in de gemeentelijke grondexploitatie ervaringen op te doen door een aantal NoM-woningen daadwerkelijk te realiseren. Daarnaast stemmen we nadrukkelijk met Salland Wonen af zodat zij hierin ook stappen kunnen zetten. De ervaringen die hiermee worden opgedaan zijn belangrijke input voor het al dan niet formuleren van specifiek beleid hieromtrent.

DRAAGVLAK

Behoeftte NoM-woningen

Het onderzoeksbureau Stec heeft hierover onderstaande visie:

- de consument maakt nu nog veelal een kosten/opbrengstenafweging:
 - 'wat kost het extra',
 - 'wat is de terugverdientijd',

- 'kan ik dit financieren (hypotheek)';
- consumenten kiezen gemiddeld genomen liever voor extra ruimte dan voor energiebesparing;
- een groep consumenten is wel degelijk bereid te investeren in duurzaamheid.

Uit onderzoek van Bouwfonds blijkt dat:

- 46% van woningzoekenden, onafhankelijk van de terugverdientijd, bereid is (sowieso) € 5.000,- extra te betalen voor het algehele imago energiezuinige woning;
- Bij een gegarandeerd lagere energierekening en acceptabele terugverdientijd accepteert 62% € 15.000 meerprijs;
- Meer dan 50% van de potentiële kopers die een nieuwbouwwoning vanaf € 400.000 zoeken, zijn bereid € 30.000 meer betalen (dit bedrag moet dan wel uiterlijk binnen tien jaar worden terugverdiend).

Conclusie: er is sprake van een vraag naar NoM-woningen, maar de groep woningzoekenden die nu bereid is om de bijbehorende meerkosten te dragen is kleiner maar duidelijk groeiende. Dit kan inhouden dat de kans dat een NoM-woning wordt verkocht kleiner is dan een 'gewone' woning. Sommige marktpartijen en financieel adviseurs stellen dat dit zich vertaalt naar de verwachting van een lagere grondprijs. Andere marktpartijen en financieel adviseurs stellen dat het voorziet in een behoefte en daarmee niet ten koste hoeft te gaan van de grondprijs. (zie voor nadere toelichting paragraaf 'financiële consequenties').

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

In beginsel past deze aanpak binnen de huidige grondexploitatie echter door de voorgestelde aanpak ontstaat een specifiek financieel risico van €60.000 met een geschatte kans van optreden van 10%.

Oorzaak financieel risico

- Doordat een NoM-woning ca €15.000,- a €20.000,- extra investering vergt zegt (een deel van) de markt en (een deel van) de financieel specialisten dat de grondwaarde voor NOM-woningen lager is;
- Om (onder andere als gevolg van bovenstaand argument) het financiële risico voor de gemeente te beperken nemen we in de aanbesteding een minimale grondprijs, die overeenkomt met de opbrengst waarmee rekening is gehouden in de huidige grondexploitatie;
- Om projectontwikkelaars / bouwers (financieel) te stimuleren meer dan 4 NoM-woningen te bouwen krijgen aanbidders, die in de aanbestedingsprocedure meer dan 4 NoM-woningen aanbieden, een fictieve (financiële) meerwaarde van €7500,- per woning. We dagen ontwikkelaars namelijk uit om zo veel mogelijk financieel en maatschappelijk rendement voor de gemeente te realiseren. Het totaal van aangeboden prijs + aantal NoM-woningen $> 4 \times €7500,-$ bepaalt de totaalscore van de betreffende aanbieder en de gunning;
- Door deze aanpak stimuleren we de markt om zo veel mogelijk NoM woningen te realiseren met een zo hoog mogelijke grondopbrengst voor de gemeente, gelet op vastgestelde grondexploitatie;
- Door deze aanpak kan een aannemer met een lagere aanbidding, die veel NoM-woningen gaat realiseren, toch de aanbesteding winnen. Dit kan dan inhouden dat de uiteindelijke grondopbrengst lager uitvalt dan de opbrengst waarmee rekening is gehouden in de grondexploitatie;
- De verwachting is dat de aanbiedingen hoger zullen liggen dan in de grondexploitatie, hierover bestaat echter geen zekerheid. Het kan voorkomen dat er 1 aanbieder is die 12 NOM-woningen gaat realiseren en door de meerwaarde van $8 \times €7500,- = €60.000,-$ toch net aan de minimaal gestelde grondprijs voldoet. Ook in dat geval zouden we het project door willen laten gaan;
- het financiële risico van €60.000,- met een geschatte kans van 10% (zeer klein) wordt opgenomen in de risicoanalyse behorende bij de grondexploitaties.
- Een alternatieve manier om dit risico te voorkomen is om geen fictieve meerwaarde toe te kennen en/of de minimale grondprijs te verhogen. Nadeel van het verhogen van de minimale grondprijs is dat het risico toeneemt dat er in deze overspannen markt geen inschrijvingen komen.

De keuze om Nul op de meter woningen te realiseren volgens de voorgestelde aanpak heeft bovenstaande financiële consequenties. Voorgesteld wordt om daarmee in te stemmen.

AANPAK realisatie NoM op Zonnekamp Oost

- Gronden aan de oostzijde tussen Koolmees, Rietgors en Vink openbaar op de markt brengen;

- Eis maximaal 12 woningen, minimaal 4 NoM-woningen, maximaal 8 rijwoningen, maximaal 4 rijwoningen aan de Koolmees;
- Een voorbeeldverkaveling wordt ter inspiratie/informatie toegevoegd, zie ook bijgevoegde voorbeeldverkaveling van het gele gebied;
- Gunning op basis van economisch meest voordelige aanbieder, waarbij naast de prijs het aantal NoM-woningen een kwalitatieve eis is;
- Als meer dan 4 NoM-woningen worden aangeboden krijgt de aanbieder een fictieve meerwaarde per woning;

Planning

- Najaar 2017 voorbereiding aanbesteding, onderzoek risico's, uitwerken eisen en randvoorwaarden;
- Winter 2017: aanbesteding en gunning / contractvorming
- Plannen door ontwikkelen, verkoop voorbereiden en vergunningprocedure. Door ontwikkelaar: Voorjaar / zomer 2018
- Mogelijke start bouw: Najaar 2018

VOORSTEL

In te stemmen met de aanpak Nul op de meter woningen en de financiële consequenties.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

<p><i>Informatie in te winnen bij:</i> Dennis Elshof, 06 1963 0674</p>
--

Bijlagen: Voorbeeldverkaveling NoM-woningen Zonnekamp Oost
 Motie Nul op de meter woningen

Onderwerp Besluit tot het vaststellen aanpak Nul op de meter woningen

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 september 2017,


gelet op het bepaalde in artikel 147, lid 2, juncto artikel 108, lid 1, van de Gemeentewet;

besluit:

in te stemmen met de aanpak Nul op de meter woningen en de financiële consequenties.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 25 september 2017.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien