

Duurzaamheidsplan Plus

Koningskwartier Fase 5 | Zevenhuizen



SYNCHROON
ontwikkelaars



Thunnissen



gemeente
Zuidplas

Inleiding

De marktpartijen zullen analoog aan fase 4 alle woningen in fase 5 uitvoeren met een individueel gasloosstelsel bestaande uit een verticale bodemwarmtewisselaar en een elektrische combiwarmtepomp (waterwarmtepomp) die van elektriciteit wordt voorzien door zonnepanelen op het dak van de woningen. Uitgangspunt is de woningen uit te voeren met een energie prestatie coëfficiënt = 0.

Ook voor de openbare ruimte zijn er nog kansen om aanvullende duurzaamheidsmaatregelen invulling te geven, dit gebeurt onder andere in de vorm van duurzame vlonders en vissteigers.

1. Visie op Duurzaam Vastgoed

Het gebruik van fossiele brandstoffen zoals olie, kolen en gas voor het verwarmen van gebouwen, transport en industrie zorgt wereldwijd voor een enorme CO₂-uitstoot met als direct gevolg het ongewenst opwarmen van de aarde. Om de opwarming te verminderen en uiteindelijk te stoppen zijn ingrijpende maatregelen nodig om het gebruik van fossiele brandstoffen te verminderen en zo de CO₂-uitstoot dusdanig te verlagen dat de aarde maximaal 2 graden Celsius opwarmt (Parijs 2015). Voor het verwarmen van woningen en gebouwen zijn verschillende duurzame alternatieven voorhanden. We definiëren duurzame energie als hernieuwbare energie zoals zon, wind, bodem en water. Restenergie uit verbrandingsovens is in die zin niet duurzaam.

Afspraken op mondiaal niveau worden vertaald naar afspraken op Europees, Nationaal, Provinciaal en Stedelijk niveau en vastgelegd in diverse beleidsplannen en maatregelen. Hierna worden de beleidskaders voor Zevenhuizen Zuid behandeld maar ter verduidelijking van de lokale ambities zetten we hier uiteen wat onze visie op de duurzaamheidsopgave voor de gebouwde omgeving is.

Op mondiaal, Europees en nationaal niveau is het terugdringen van de CO₂ uitstoot de belangrijkste opgave. Om dit te bereiken wordt sterk ingezet op het verminderen van energieverbruik van de gebouwde omgeving en het inzetten van duurzame energiebronnen. Daarvoor worden diverse middelen ingezet, het gebruik van fossiele brandstoffen wordt ontmoedigd en het gebruik van duurzame hernieuwbare energiebronnen wordt gestimuleerd en beloond. Concreet betekent dit voor Nederland dat in 2020 20% van de energie die voor de gebouwde omgeving wordt gebruikt duurzaam wordt opgewekt. Provincies in Nederland gebruiken nu 7% duurzame energie en streven ernaar om uiteindelijk in 2050 "energieneutraal" te zijn. Om deze energie transitie te kunnen realiseren wordt een sterk beroep gedaan op de bouw- en vastgoedsector om nieuwe gebouwen en woningen zo duurzaam mogelijk te realiseren. Ook steden hebben daarin een verantwoordelijkheid en leggen hun ambities vast in Klimaatbeleid.

Trends

In beleidsplannen van overheden worden de ambities opgenomen om de beoogde doelstellingen te halen maar welke trends zien we terug in de markt om deze doelstellingen waar te maken:

- vergaande energiebesparing voor woningen en gebouwen vraagt om innovatieve oplossingen;
- geliberaliseerde energiemarkt geeft de consument keuzevrijheid waardoor de positie van de energiebedrijven onder druk komt te staan;
- we gaan naar lokaal energie opwekken daar waar de energie nodig is;
- consument kiest voor comfort en lage woonlasten;
- er komen nieuwe financiële producten voor consument en energiebedrijf om de woonlasten betaalbaar te houden.

Consequenties voor bouw- en vastgoed

Omdat woningen en gebouwen steeds minder energie verbruiken en tegelijk in staat zullen zijn energie op te wekken, vooral elektriciteit, zullen ze energieleverend worden. Dit stelt hoge eisen aan de bouwkwaliteit en installaties. Duurzame woningen en gebouwen zullen op den duur geen unique selling point meer zijn maar de standaard worden. Tot die tijd zullen ontwikkelaars, bouwers, consumenten en overheden nauw samen moeten werken in deze periode van energietransitie. De bouw- en vastgoedsector levert een forse bijdrage in het behalen van de door overheden gestelde ambities. Overheden dienen zich bewust te zijn van hun verantwoordelijkheid op dit gebied en zullen voor ontwikkelaars en bouwers zo gunstig mogelijke voorwaarden moeten creëren om gezamenlijk de beoogde doelen te bereiken.

2. De Toekomst

Van EPC = 0 naar energie leverend vastgoed

Woningen en gebouwen zullen de komende jaren steeds minder energie gaan gebruiken en uiteindelijk in staat zijn om energie te leveren. Dit wordt ook de nieuwe wet- en regelgeving met BENG, welke momenteel wordt uitgewerkt en vanaf 2020 ingaat. Woningen worden nog beter geïsoleerd en uitgerust met intelligente duurzame installaties die voornamelijk elektriciteit opwekken. Dit kan namelijk vrij eenvoudig met wind (turbines) en zon (pv – panelen) in de gebouwde omgeving. In de transitie daarnaar toe spelen bodem, lucht en water energie (warmtepomp techniek) een belangrijke rol. Door bij nieuwbouwprojecten hiervan gebruik te maken kan worden voldaan aan de ambities en doelstellingen van overheden. Doordat woningen en gebouwen steeds minder energie voor verwarmen en koelen nodig hebben is het op den duur mogelijk om te komen tot het zogenaamde All – Electric concept waarbij alleen nog duurzaam opgewekte elektriciteit nodig is voor de gebouwde omgeving. De consequentie van deze energietransitie is dat nu moet worden nagedacht over (her)investeringen in gasnetten en stadswarmtenetten. Ontwikkelaars dienen vooral de belangen van hun klanten in de gaten te houden want zonder een tevreden klant geen energietransitie.

Wat wil de klant?

Consumenten worden zich in toenemende mate bewust van de noodzaak om te schakelen naar duurzame energie. Zij verwachten en vragen echter ook een comfortabel en betaalbaar huis dat aangenaam warm is in de winter en heerlijk koel in de zomer. Bovendien moet het huis waardevast zijn naar de toekomst, want voor velen is het huis ook een belangrijk onderdeel van de pensioenvoorziening.

Aanpak

Om dit alles mogelijk te maken moeten ontwikkelaars en overheid nauw samenwerken en de doelstellingen uit het klimaatbeleid en de wensen van de klant goed op elkaar afstemmen. Het benutten van kennis, inzet van middelen en kapitaal dienen daarvoor optimaal op elkaar afgestemd te worden waarbij de klant zoveel mogelijk keuze wordt geboden om een optimaal duurzame woning te kunnen kopen. Dit is geen eenvoudige opgave. Om klanten goed te kunnen bedienen is een benadering vanuit de totale kosten voor de hele levensduur noodzakelijk. Een proces waarbij de klanten centraal staan vraagt om een integrale aanpak die al begint in een vroeg stadium van het project.

3. Invulling Duurzaamheid Koningskwartier

Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw

Het Regionaal Beleidskader Duurzame Stedenbouw (RBDS) is een instrument bedoeld om de milieumambities en andere duurzaamheidsaspecten een volwaardige plaats te geven in de ontwikkeling van ruimtelijke plannen voor gebieden groter dan 1 hectare of met meer dan 10 woningen. Ook het Koningskwartier valt hierbinnen. In dit beleid worden de ambities weergegeven ten aanzien van drie kwaliteitspijlers: people, planet en profit, gerubriceerd naar duurzaamheidsthema's. Dit betekent dat naast ambities op het gebied van milieu ook maatschappelijke/sociale en economische ambities een plek hebben gekregen in het beleid. De duurzaamheidsthema's en deelaspecten hiervan zijn opgenomen in de Ambitietabel Duurzame Stedenbouw.

Hierna worden de duurzaamheidsaspecten voor het project Koningskwartier fase 5 toegelicht en gemotiveerd en opgedeeld in twee delen:

- 1, woningen en hun tuinen en
2. openbare ruimte.

Een aantal concrete maatregelen wordt toegelicht

Woningen en hun tuinen

Voor wat betreft de bouwkundige maatregelen van de woningen is minimaal uitgegaan van de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit. Warmteafgifte vindt plaats middels laagtemperatuur (vloer)verwarming en voor de ventilatie is uitgegaan van een CO₂-gestuurd gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Om te voldoen aan de wettelijke EPC-eis van 0,4 dienen minimaal 3 PV-panelen te worden toegepast. Voor verlaging c.q. halvering van de EPC naar 0,0 zijn additionele maatregelen noodzakelijk in de vorm van driedubbele beglazing (HR+++) en/of meer zonnepanelen.

De z.g. Energieprestatie-eisen vormen een dwingend middel om gebouwen energiezuiniger te maken. Daarnaast is per 1 januari 2015 ook een verhoging van de thermische isolatie van dichte delen ingevoerd in het Bouwbesluit. Tot slot zijn ontwikkelaars, bouwers, dan wel verhuurders of eigenaren vanaf 1 januari 2015 verplicht om voor nieuwbouwwoningen een definitief energielabel aan te vragen

Openbare Ruimte

In gezamenlijk overleg tussen de ontwikkelaar, het Waterschap en de gemeente Zuidplas zullen verschillende duurzaamheidsaspecten in de openbare ruimte uitgewerkt worden. De gemeente Zuidplas zal uitvoering geven aan de uitgewerkte maatregelen aangezien de gemeente de regie heeft bij de aanleg van de openbare ruimte, waarbij de ontwikkelaar aandacht geeft aan de 'grenzen' tussen openbaar en privé. Duurzaamheidsaspecten die voor nadere uitwerking in aanmerking komen zijn onder andere :

- aanleggen van oppervlaktewater;
- het vergroten van ecologische waarden en biodiversiteit;
- aanleggen van gescheiden rioolstelsel;
- drooglegging van 1,60 -1,80 meter, op basis van worst case overstromingsscenario's van Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard;
- het verzorgen van nieuwe aanplant;
- zoveel als mogelijk groen inpassen en parkeercoffers met groen omzomen;
- afkoppeling hemelwater van de daken naar oppervlaktewater;
- toepassing LED verlichting bij straatlantaarns;
- gescheiden afvalinzameling;
- aandacht voor externe, sociale en verkeersveiligheid.

Duurzaamheidsambitie Plus voor fase 5

Marktpartijen hebben voor alle grondgebonden woningen in fase 5 gekozen voor een gasloos systeem bestaande uit een verticale bodem-warmtewisselaar en een elektrische combiwarmtepomp (waterwarmtepomp) die van elektriciteit wordt voorzien door zonnepanelen op het dak van de woningen. Uitgangspunt is hierbij EPC = 0.

Om antwoord te geven op de toenemende vraag naar duurzaam en levensloopbestendig wonen, bieden marktpartijen de kopers in fase 5 geheel vrijblijvend de mogelijkheid te kiezen voor een zogenaamde levensloopbestendige plattegrond op de begane grond. Dit houdt in dat optioneel een slaapkamer en een badkamer op de begane grond kan worden gerealiseerd.

Voor GOM ZPP geldt deze vrijblijvende kopersoptie voor de geschakelde twee onder een kap woningen en voor Thunnissen en Synchron geldt dit voor de twee onder een kap woningen.

Ook voor de openbare ruimte zijn er nog kansen om aanvullende duurzaamheidsmaatregelen invulling te geven, dit gebeurt onder andere in de vorm van duurzame vlonders en vissteigers.

Inspiratie en motivatie

Naar de toekomstige bewoners zal helder gecommuniceerd gaan worden welke duurzaamheidsmaatregelen in project Koningskwartier fase 5 genomen gaan worden (bijvoorbeeld op installatieniveau van de woning).



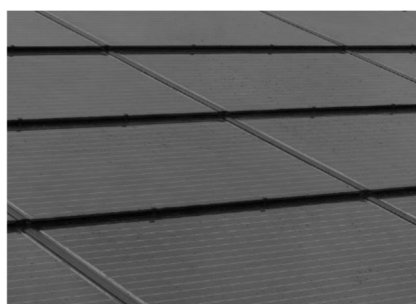
Materiaalgebruik en detaillering

In de gevel wordt gebruik gemaakt van metselwerk. Uit onderzoek is gebleken dat metselwerk aan het einde van zijn verwachte levensduur de laagste CO₂ voetprint achterlaat. Daarnaast komen de stenen uit een van de energiezuinigste fabrieken uit de keramische industrie. Hout is een duurzaam product, ook voor de bouw. Hiervoor is het wel van belang dat dit hout afkomstig is uit een bos waar op een verantwoorde wijze aan bosbeheer gedaan wordt. Het gebruikte hout bij alle projecten is afkomstig uit duurzaam beheerde bossen. De keurmerken FSC® en PEFC™ werken volgens de zogenoemde ketting van beheer (Chain of Custody). Dat betekent dat alle schakels in de keten (van bos naar consument) kunnen garanderen dat er, door goede controle en registratie, alleen hout wordt gebruikt uit duurzaam beheerde bossen en dat er geen illegale houtkap heeft plaatsgevonden.

Tijdens de bouw is er sprake van gescheiden afvalinzameling.



Daarnaast is het van belang om hout daar toe te passen, daar waar én zo te detailleren, zodat de levensduur van het hout gelijk is aan die van de woning, met een minimum van onderhoud en andere milieubelastende voorzieningen. Naast een goede isolatie is kierdichting erg belangrijk vanuit de eerste stap van de Trias Energetica principe, het beperken van de energievraag. De keuze van materialen en bouwsystematiek zorgen ervoor dat voor de detaillering PUR en kit arm uitgevoerd worden, met een hogere qv;10 waarde. Daarnaast is het belangrijk om bij de keuze qua duurzaamheid en materiaalgebruik na te denken over de gebruiksfase van de toekomstige woning. Materialen die in eerste instantie als duurzaam beschouwd worden, door de verwerking en/of vervaardiging, kunnen tijdens de levensloop een minder duurzaam neveneffect hebben. De aanpasbaarheid en mate van onderhoud heeft hier een groot effect op. Zo kan een houten inmetSELKOZIJN erg goed scoren tijdens de realisatie, maar door continu schilderen en de ingewikkelde vervangingsmethodiek kan een kunststof montagekozijn een beter effect hebben.



Gunstige hypotheekvoorwaarden voor een energiezuinig huis

Doordat bewoners in een energiezuinig huis minder betalen voor energie, houden ze nu meer geld over voor andere uitgaven. Daarom kunnen zij voor een energiezuinig huis een hogere hypotheek krijgen. Bij het bepalen van wat kopers mogen lenen voor de aankoop van een huis, doet de bank een inkomenstoets. De hypotheekverstrekker kijkt daarbij naar de verhouding tussen de hoogte van de hypotheek en de hoogte van het inkomen. Maar er zijn ook andere factoren die bepalen hoeveel u bij een bepaald inkomen kunt lenen. De overheid stelt hier jaarlijks tabellen voor vast.

Als het huis voldoende energiezuinig is, mag de koper meer lenen. De hypotheekverstrekker mag dan een bepaald bedrag buiten de inkomenstoets houden. Hoeveel meer de koper kan lenen, hangt af van hoe zuinig het huis precies is. Alle nieuwbouwhuizen met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,4 of minder zijn energiezuinig genoeg om voor een vrijstelling in aanmerking te komen.

De overheid stelt ieder jaar opnieuw de hoogte van de vrijstelling en de exacte voorwaarden vast. Deze voorwaarden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de EPC, het energieopwekkend vermogen van het huis en de garantie die de leverancier geeft op de energieprestatie. Ook komt de koper pas voor een vrijstelling in aanmerking als zijn toets-inkomen boven een bepaalde grens ligt.

Vanaf 2019 is de regeling op een aantal punten gewijzigd ten opzichte van de regeling voor 2018. Bij het verstrekken van een hypothecair krediet voor de financiering van een woning met een energie-index of een energieprestatie-coëfficiënt gelijk aan of lager dan nul, kan een bedrag van € 15.000,-- buiten beschouwing worden gelaten bij de berekening van de financieringslast. Ook hoeft hier geen energieprestatiegarantie te worden verstrekt.

Bron: Staatscourant 9 november 2018