

Aan: de commissie Stad en Ruimte

Behandeld door	Eelko van den Boogaard	Datum	15 juni 2016
Doorkiesnummer	030 – 28 64838	Ons kenmerk	16.504068
E-mail	ee.van.den.boogaard@utrecht.nl	Onderwerp	Voortgang stadsverwarming
Bijlage(n)	drie		
Uw kenmerk		Verzonden	
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte commissieleden,

In de raadsvergadering van 14 april 2016 is het lagere milieurendement van stadsverwarming besproken en de consequenties daarvan voor de vergunningverlening en de energiezuinigheid van bestaande en toekomstige woningen met stadsverwarming.

Zoals u wellicht via de media hebt vernomen zijn tot ons genoeg inmiddels voor de eerste twee projecten maatregelen genomen, waardoor de woningen voldoen aan het forfaitaire rendement. We zijn verheugd dat ontwikkelaars ook voor andere vergunde of nog te vergunnen woningen maatregelen nemen waardoor we voor deze projecten kunnen rekenen met het forfaitaire of werkelijke rendement. Hierdoor krijgen de bewoners de energiezuinige woning, waarop ze mochten rekenen.

Met deze brief informeren wij u over de acties die we hebben genomen om te zorgen dat bewoners van de betrokken woningen een zo energiezuinig mogelijke woning krijgen. Dat nieuwe vergunningen in principe worden verleend op basis van het forfaitaire milieurendement van stadsverwarming en dat Eneco alsnog het rendement van stadsverwarming verbetert en het in de toekomst voor initiatiefnemers mogelijk wordt om duurzamere alternatieven dan stadsverwarming toe te passen. Vandaag hebben we vernomen dat Eneco een onafhankelijk getoetste kwaliteitsverklaring heeft ontvangen, waarin wordt bevestigd dat de opwekkingscentrale een rendement van 125% heeft.

Woningen waarvoor tussen 1 mei 2015 en 19 februari 2016 vergunning is verleend

Uit de eerste gesprekken met ontwikkelaars kunnen we concluderen dat het grootste deel van de ontwikkelaars zich constructief opstelt en mee wil werken aan het verbeteren van de energiezuinigheid van de woningen. De eerste woningen uit twee (De Groene Vallei en De Tuinen van Babylon) van de negen projecten worden binnenkort opgeleverd. De ontwikkelaars hebben voor deze woningen aanvullende maatregelen genomen, waardoor deze woningen bij oplevering voldoen aan het forfaitaire milieurendement van stadsverwarming. Daarbij zijn de uitkomsten van het onafhankelijk onderzoek door DGMR gebruikt. De bewoners krijgen de energiezuinige woningen met een EPC waarde van 0,4 of

Datum 15 juni 2016
Ons kenmerk 16.504068

lager, op basis van het forfaitaire rendement. De kosten van deze maatregelen zijn gezamenlijk betaald door de projectontwikkelaar, Eneco en gemeente. Deze gezamenlijke verdeling van de kosten is ook uitgangspunt bij de andere projecten uit deze groep.

Er is een infographic bijgevoegd (bijlage 1) om duidelijk te maken welke verschillende groepen woningen er zijn. De situatie en maatregelen zijn onder meer afhankelijk van het moment van aanvraag of verlening van de vergunning. In de bijgevoegde infographic is dit groep 3.

Conform onze toezegging in de raad hebben wij DGMR opdracht gegeven voor een onafhankelijk onderzoek voor alle betrokken woningen naar de benodigde maatregelen en de bijbehorende kosten, om te komen tot een voor de bewoners energiezuinige woning, op basis van het werkelijke of forfaitaire milieurendement van stadsverwarming. Voor een aantal projecten zijn de uitkomsten gereed en die worden al gebruikt. De eindrapportage ontvang u zodra deze beschikbaar is; naar verwachting in het derde kwartaal.

Woningen waarvoor vóór 19 februari 2016 vergunning is aangevraagd, maar op dat moment nog niet was afgegeven

Wij zijn in overleg getreden met betrokken ontwikkelaars, die – waar nodig – aanvullende maatregelen hebben genomen. In de bijgevoegde infographic is dit groep 4. Daardoor wordt nu bij het overgrote deel van alle vergunningaanvragen gerekend met het forfaitaire of werkelijke milieurendement. Bij een klein aantal initiatieven van zelfbouw van vrijstaande woningen door particulieren, wordt in verband met het specifieke karakter, bij de vergunningverlening met een hoger dan het werkelijke rendement gerekend.

Wij hebben nader onderzocht met welk rendement we moeten rekenen bij vergunningen die voor 19 februari 2016 zijn aangevraagd. Met de raadsbrief van 12 april 2016 hebben we u geïnformeerd over het juridische advies van Pels Rijcken (bijlage 2) om bij deze vergunningverlening te rekenen met het forfaitaire of werkelijke rendement van stadsverwarming. Zij stellen dat bij vergunningverlening moet worden uitgegaan van de actuele situatie.

Zoals aangekondigd hebben we – gelet op de grote consequenties – een tweede juridisch advies gevraagd over de vraag met welk rendement bij vergunningverlening voor deze woningen moet worden gerekend. In het juridisch advies van het Expertisecentrum Regelgeving Bouw (bijlage 3) staat dat bij vergunningverlening moet worden uitgegaan van de situatie ten tijde van de aanvraag, het rendement van 177%. Ze baseren zich daarbij op een permanente algemene overgangsbepaling in het Bouwbesluit van 2012.

Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid die wij als college moeten bieden aan de aanvragers van vergunningen, gaan we bij vergunningverlening voor woningen die behoren tot groep 4, uit van de datum van indiening van de bouwaanvraag. Dit is conform het juridisch advies van het Expertisecentrum Regelgeving Bouw. Dat betekent dat wij in deze gevallen moeten rekenen met een milieurendement van 177%.

In de praktijk blijkt overigens dat – na overleg met en maatregelen door ontwikkelaars – vrijwel alle betrokken vergunningaanvragen inmiddels voldoen aan het werkelijke rendement.

Projecten waarvoor ná 19 februari 2016 vergunning is of wordt aangevraagd

In lijn met uw wens in motie 42: 'Dat staat zo vast als een huis' is het uitgangspunt dat we, bij na 19 februari 2016 ingediende vergunningen rekenen met het forfaitaire rendement van 110%.

Datum 15 juni 2016
Ons kenmerk 16.504068

We zien dat bij veel projecten in Leidsche Rijn inmiddels extra maatregelen worden genomen, waardoor gerekend kan worden met het forfaitaire rendement. Daarmee krijgen deze bewoners een woning met een EPC van 0,4 of lager op basis van het forfaitaire rendement

In het raadsdebat is ook gevraagd rekening te houden met eventuele onvoorziene neveneffecten en hierover, zo nodig, de raad te informeren.

Voor een aantal projecten lijken grote onvoorziene neveneffecten op te treden, als wordt gerekend met het forfaitaire rendement. Omdat grote aanpassingen in het bouwontwerp nodig zijn, leidt dit tot extra kosten, forse vertraging of verslechtering van de kwaliteit van de woningen, bijvoorbeeld zonnepanelen op een beoogd groen dak dat gebruikt wordt als buitenruimte door bewoners. Hierbij speelt dat de ontwikkeling van deze projecten al in een verder gevorderd stadium is en woningen soms al zijn verkocht. Bij sommige projecten, in het bijzonder in het Stationsgebied, is sprake van hoogbouw en verdichting – op zichzelf een duurzame oplossing – of een combinatie van functies, bijvoorbeeld woningen en hotel. Daardoor is een beperkter aantal maatregelen mogelijk. Door een gering dakoppervlak is er minder ruimte voor zonnepanelen en/of is warmte- en koudeopslag al toegewezen aan andere projecten.

We zijn nagegaan voor welke projecten toepassing van de forfaitaire norm een knelpunt is. Voor zover we nu kunnen nagaan geldt dit mogelijk voor een beperkt aantal projecten in Leidsche Rijn, in het Stationsgebied voor Amrath, Zuidgebouw, Noordgebouw, Westflank-Noord en elders in de stad voor Zijdebalen en mogelijk nog een enkel project. We realiseren ons dat we geen volledig overzicht kunnen krijgen. De gemeente kent niet alle initiatieven in de stad voor woningbouwontwikkeling met stadsverwarming en is bij veel projecten niet actief betrokken.

Op 19 februari 2016 hebben we besloten tot het toepassen van de forfaitaire waarde en dit besluit te heroverwegen als Eneco een nieuwe kwaliteitsverklaring voor stadsverwarming heeft. Daarbij maken we een afweging waarbij we onder meer rekening houden met consequenties voor de CO2 reductie, vastgoedontwikkeling, energielasten van bewoners en zekerheid van energievoorziening. Vandaag hebben we vernomen dat Eneco een onafhankelijk getoetste kwaliteitsverklaring heeft ontvangen, Als we na heroverweging besluiten bij vergunningverlening te blijven rekenen met de forfaitaire waarde van stadsverwarming, dan verwachten we dat initiatiefnemers de aanvullende maatregelen nemen die redelijkerwijs van hen kunnen worden verwacht. Mocht dit niet mogelijk zijn en leiden tot onvoorziene neveneffecten in tijd, geld en/of kwaliteit, dan zullen we waar nodig bij vergunningverlening rekenen met het werkelijke rendement. In dat geval zullen we daarvoor een beleidsregel opstellen waarmee we een objectief afwegingskader creëren.

Burgemeester en Wethouders

Datum 15 juni 2016
Ons kenmerk 16.504068

Stand van zaken warmteplan, aansluitplicht, tarieven en verlaging afsluitkosten

In het bestuurlijk overleg met Eneco hebben we een constructief gesprek gehad over het warmteplan, de aansluitplicht en de afsluitkosten. Zodra over een van deze onderwerpen afspraken zijn gemaakt, informeren we u daarover. Wij hebben de Autoriteit Consument en Markt verzocht kritisch te onderzoeken of bij het huidige rendement van stadsverwarming de tarieven die door Eneco worden gehanteerd, nog voldoen aan de uitgangspunten van het NMDA (Niet Meer Dan Anders) principe.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,
De secretaris,

de burgemeester,