

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE RAADSVRAGEN 2022, NUMMER 187

Datum	15 maart 2023
Van	College B&W
Behandeld door	A.A.L. Maas
Doorkiesnummer	0302860114
E-mailadres	f.maas@utrecht.nl
Kenmerk	10660266
Beleidsveld	Ruimtelijke ordening

Geachte leden van de raad,

Hierbij ontvangt u de beantwoording van de schriftelijke raadsragen jaargang 2022 nummer 187 van Rick van der Graaf (CU) van 3 november 2022 over Vergaande duurzaamheidseisen bij zelfbouwkwavels. De gestelde vragen zijn onderaan bijgevoegd.

Vraag 1

Klopt het dat de gemeente verdergaande duurzaamheidseisen stelt aan te realiseren woningen dan nu mogelijk is vanuit nationale regelgeving, zoals de Woningwet en het Bouwbesluit?

Antwoord 1

De gemeente Utrecht had duurzaamheidseisen gesteld aan te realiseren woningen in 'ParkZuid, blok 9'. Een aantal van de duurzaamheidseisen voor 'Park Zuid, Blok 9' worden in het Bouwbesluit 2012 geregeld. We hebben de kopers van 'ParkZuid, blok 9' laten weten dat de aanvullende eisen die wij hadden opgesteld als advies meegeven in plaats van een juridische verplichting.

Vraag 2

Zijn er – naast de bouw blokken in Park Zuid (Leidsche Rijn) – meer bouwprojecten voor particulieren binnen de gemeente waarin soortgelijke verdergaande duurzaamheidseisen worden gesteld? Zo ja, om welke projecten gaat het?

Antwoord 2

Nee, maar vergelijkbare duurzaamheidseisen worden wel geadviseerd.

Vraag 3

Hoe verhouden deze eisen zich tot artikel 122 Woningwet en de beperkingen die daaruit voortvloeien voor de gemeente om contractueel strengere duurzaamheidseisen te verlangen dan uit nationale regelgeving voortvloeien?

Antwoord 3

Uit artikel 122 Woningwet vloeit voort dat de gemeente langs privaatrechtelijke weg aan bouwwerken geen randvoorwaarden kan verbinden die te maken hebben met de eisen van het Bouwbesluit of met het omgevingsvergunningstelsel.

Uit de literatuur, jurisprudentie en parlementaire geschiedenis blijkt dat gemeenten in contracten geen verdergaande eisen mogen opleggen over onderwerpen die het Bouwbesluit 2012 uitputtend regelt, ook niet over energiezuinigheid, duurzaam bouwen of over het gebruik van bouwmaterialen met een geringe milieubelasting.

Vraag 4

Is het voor dit soort eisen noodzakelijk dat de Omgevingswet in werking treedt, of kan vooruitlopend daarop al gewerkt worden 'in de geest van de Omgevingswet'?

Antwoord 4

Artikel 23.7 Omgevingswet bepaalt (nagenoeg) hetzelfde als het huidige artikel 122 Woningwet. In het 'Besluit bouwwerken leefomgeving' is een mogelijkheid opgenomen voor het stellen van maatwerkregels. Het is mogelijk om ten aanzien van nieuw te bouwen bouwwerken maatwerkregels op te stellen voor energieprestatie, milieuprestatie en bruikbaarheid. Bij de eerste twee onderwerpen is het hiermee mogelijk strengere waarden dan landelijk te stellen. Dit stelt gemeenten in staat gebiedsgericht hogere duurzaamheidsambities toe te passen als de gemeente dat wil. Door dit als maatregel uit te werken, wordt die ambitie in het omgevingsplan neergelegd, zodat het besluit om een strengere eis te hanteren in een democratische procedure door de gemeenteraad wordt genomen (tegen welk besluit ook nog beroep bij de rechter openstaat).

We onderzoeken ook de mogelijkheden voor maatwerkregels m.b.t. energieprestatie (BENG) en milieuprestatie (MPG). In een Kamerbrief van 12 april 2022 kondigde de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening echter aan de maatwerkmogelijkheden voor energiebesparende maatregelen bij nieuwbouw uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) te zullen halen. Reden: Uniforme bouwvoorschriften dragen volgens het Rijk bij aan standaardisatie, waardoor industriële woningbouw beter mogelijk is. De internetconsultatie m.b.t. de wijziging van het Bbl is in januari 2023 afgerond- en het is nu wachten op verdere besluitvorming.

Voor het onderwerp bruikbaarheid krijgen de gemeenten de mogelijkheid met een maatwerkregel de landelijke eisen te versoepelen.

Door verplichte opname van maatwerkregels in het omgevingsplan is het voor iedereen vooraf kenbaar of in het betreffende gebied een andere eis geldt. Bij de vergunningaanvraag zal de eis uit de maatwerkregel in het omgevingsplan ook onderdeel uitmaken van het toetsingskader en in plaats komen van de regel uit dit besluit. Indien geen sprake is van een vergunningplichtige activiteit heeft de regel uit het omgevingsplan directe werking als algemeen verbindend voorschrift.

Vraag 5

Is het niet verstandiger, vanuit juridische houdbaarheid, om tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet bovenwettelijke wensen m.b.t. duurzaam bouwen op een andere manier met de koper overeen te komen dan via een verplichting die mogelijk strijdig is met de nationale wetgeving? Welke mogelijkheden, bijvoorbeeld via toepassing van legeskorting, ziet het college hiervoor?

Antwoord 5

Voor zover nu bekend treedt de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking.

Zoals uit het antwoord op vraag 1 blijkt, adviseren wij de betreffende duurzaamheidsmaatregelen te treffen.

Er zijn mogelijkheden om duurzaamheid te bevorderen via subsidies. Volgens parlementaire stukken mogen gemeente technische eisen stellen als zij subsidies voor bouwprojecten verlenen. De vrijwilligheid van aanvaarding van die hogere eisen door de subsidieontvanger is dan namelijk gegarandeerd, nu deze de vrije keuze heeft om de desbetreffende subsidie wel of niet aan te vragen.

Ook de Crisis-en herstelwet (Chw) stimuleert vernieuwende en duurzame projecten. De Chw biedt een wettelijke basis om bij wijze van experiment af te wijken van wet- en regelgeving op omgevingsrechtelijk vlak.

Overigens kent de gemeente Utrecht nu al de mogelijkheid van een legeskorting bij de toepassing van duurzaamheidsmaatregelen.

Vraag 6

Welke gevolgen verbindt u hieraan voor de lopende en toekomstige uitgifte van zelfbouwkavels?

Antwoord 6

Wij adviseren de afnemers van zelfbouwkavels om de betreffende duurzaamheidsmaatregelen te treffen. Zie ook ons antwoord op vragen 1 en 2.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Schriftelijke vragen Vergaande duurzaamheidseisen

3 november 2022

Vragen:

In Utrecht willen we toewerken naar een klimaatneutrale samenleving, waarbij we waar mogelijk stappen zetten. In het coalitieakkoord is daarom afgesproken dat nieuwbouw energiezuinig is en klimaatadaptief. Ook is afgesproken dat - zodra dat door de Omgevingswet juridisch mogelijk is - hogere eisen worden gesteld aan nieuwbouw. De ChristenUnie-fractie heeft van (aspirant) kopers van zelfbouwkavels in Utrecht gehoord dat de gemeente nu al, vooruitlopend op mogelijke bevoegdheden die de Omgevingswet zou geven, bovenwettelijke eisen als verplichting naar kopers communiceert, terwijl dit mogelijk strijdig is met de wet. Dit betreft duurzaamheidseisen voor uitgegeven bouwkavels aan particulieren zoals beschreven in het document 'Duurzaamheidseisen ParkZuid, blok 9'. Ook al willen we graag meters maken om onze stad snel duurzamer te maken, voor de ChristenUnie is het net zo belangrijk dat de gemeente werkt binnen de wettelijke mogelijkheden.

Onze fractie heeft daarover de volgende vragen:

1. Klopt het dat de gemeente verdergaande duurzaamheidseisen stelt aan te realiseren woningen dan nu mogelijk is vanuit nationale regelgeving, zoals de Woningwet en het bouwbesluit?
2. Zijn er - naast de bouw blokken in Park Zuid (Leidsche Rijn) - meer bouwprojecten voor particulieren binnen de gemeente waarin soortgelijke verdergaande duurzaamheidseisen worden gesteld? Zo ja, om welke projecten gaat het?
3. Hoe verhouden deze eisen zich tot artikel 122 Woningwet en de beperkingen die daaruit voortvloeien voor de gemeente om contractueel strengere duurzaamheidseisen te verlangen dan uit nationale regelgeving voortvloeien? (zie o.a. de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland, ECLI:NL:RBNNE:2020:4348)
4. Is het voor dit soort eisen noodzakelijk dat de Omgevingswet in werking treedt, of kan vooruitlopend daarop al gewerkt worden 'in de geest van de Omgevingswet'?
5. Is het niet verstandiger, vanuit juridische houdbaarheid, om tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet bovenwettelijke wensen m.b.t. duurzaam bouwen op een andere manier met de koper overeen te komen dan via een verplichting die mogelijk strijdig is met de nationale wetgeving? Welke mogelijkheden, bijvoorbeeld via toepassing van legeskorting, ziet het college hiervoor?

6. Welke gevolgen verbindt u hieraan voor de lopende en toekomstige uitgifte van zelfbouwkavels?

Gesteld door:

- Rik van der Graaf, ChristenUnie