

Programma van eisen duurzame woningbouw De Tippe

22-12-2021

Bij de ontwikkeling van de woningen in De Tippe Stadshagen dient rekening te worden gehouden met een aantal duurzaamheidseisen. De basis hiervoor staat in het ontwikkelplan dat met de ontwikkelpartners is vastgesteld. Dit wordt voor de Tippe inzichtelijk gemaakt aan de hand van de GPR-methodiek in combinatie met BENG-methode. In 2021 is onderzocht en afgesproken wat hiervoor de afspraken zijn en welke eisen gelden. In deze notitie zijn de eisen en richtlijnen voor de grondgebonden woningen en de gestapelde woningen weergegeven. Deze eisen worden als bijlage toegevoegd aan overeenkomsten in De Tippe.

Duurzame Energie

De Tippe wordt een aardgasloos woongebied; met de ontwikkelpartners is afgesproken dat woningen energieneutraal (EPC 0) worden ontwikkeld. Voor gestapelde woningen wordt een lagere eis gehanteerd, vanwege de beperkte ruimte voor PV-panelen op het dak.

De BENG is de nieuwe methode om de energieprestatie te berekenen en komt sinds 1 januari 2021 in de plaats van de EPC. Voor woningen in De Tippe gelden onderstaande scores:

Tabel 1: BENG eisen

	Grondgebonden woningen Energie-eis ENG	Gestapelde woningbouw** Energie-eis 'Optimaal'
BENG 1	55* kWh/m ²	65* kWh/m ²
BENG 2	0 kWh/m ²	25 kWh/m ²
BENG 3	100%	70%

* De verruimingen op de BENG 1 eisen ten gevolge van de vormfactor en lichte constructie zijn van toepassing.

** Voor de gestapelde woningbouw geldt dit voor meer dan vier bouwlagen.

Bij het ontwikkelen van (bijna) energieneutrale woningen is er veel aandacht nodig voor de energiezuinigheid van de woning. Daarbij gaat het om goede isolatie van vloeren, wanden, dak en ramen. Daarnaast wordt de woning voorzien van een laagtemperatuur warmteafgiftesysteem (vloerverwarming en/of lage temperatuur radiatoren) en een efficiënt ventilatiesysteem. Ook een goede zonwering in de zomer wordt steeds belangrijker.

Een (bijna) energieneutrale woning heeft een lage warmtevraag. Een keuze voor een all-electric warmtevoorziening met behulp van een (individuele) warmtepomp (lucht- of bodemwarmtepomp) ligt in De Tippe voor de hand. Voordeel is dat met warmtepompen vaak ook gekoeld kan worden. Het extra stroomverbruik dat nodig is voor de warmtepompen dient met zonnepanelen op de eigen kavel te worden opgewekt (grondgebonden woningen). Voor gestapelde bouw met meer dan 4 woonlagen geldt voor

het aantal zonnepanelen de energie-eis Optimaal met een bijbehorende hoeveelheid PV-panelen (zie tabel hierboven).

Als er veel bodem warmtepompen komen, bestaat het gevaar dat de bodem te veel afkoelt en zelfs kan bevriezen. Daarom zijn er in het Bodemenergieplan De Tippe (vastgesteld op 4-10-2021) regels opgenomen waaraan bodemwarmtesystemen moeten voldoen. Alle open- en gesloten bodemenergiesysteem in De Tippe zijn vergunningplichtig. In het bodemenergieplan is per ontwikkelveld een maximaal beschikbaar energiebudget vastgelegd. Verder is voor Zwolle een diepterrestrictie van 90 meter vastgesteld voor gesloten bodemenergiesystemen om zeker te stellen dat de ondoorlatende laag tussen het zoete en het zoute grondwater niet wordt doorboord.

Duurzaam Bouwen

De ontwikkeling van de Tippe kent grote ambities en daarmee hoge eisen ten aanzien van duurzaamheid. De basis hiervoor staat in het vastgestelde ontwikkelplan De Tippe, namelijk vier ambities voor duurzaamheid:

- Energieneutraal buurschap;
- Circulair buurschap;
- Klimaatadaptief buurschap
- Natuurinclusief buurschap

Met behulp van de GPR Gebouw toets moet inzichtelijk worden gemaakt of de woningen voldoen aan de minimale duurzaamheidseisen.

GPR (Gemeente Praktijk Richtlijn) is het instrument waarmee prestaties op gebied van duurzaamheid objectief in beeld kunnen worden gebracht. Bij het bepalen van de GPR-score wordt de duurzaamheid van woningen beoordeeld op 5 duurzaamheidsthema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Het ontwerp en de (bouwkundige) keuzes van een woning moeten inzichtelijk worden gemaakt met dit GPR-instrument. De GPR-beoordeling geeft een score van 0 tot 10.

Voor 3 thema's binnen de GPR zijn eisen opgesteld: Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde (zie onderstaande tabellen). Voor het thema Milieu wordt de score als richtlijn gezien omdat deze sterk afhangt van de energie eis. Voor het thema Energie gelden de eerdergenoemde energie eisen ENG en Optimaal en niet de GPR-score.

Voor de **grondgebonden woningen** met een ENG energie-eis zijn de volgende minimale GPR-scores als eis of richtlijn bepaald.

Tabel 2: GPR-eisen grondgebonden woningen

GPR-thema's	Toelichting	Richtlijn	Eis: minimale score
1.ENERGIE			de ENG eis uit tabel 1

2.MILIEU	Hieronder vallen onder meer Circulair materiaalgebruik, klimaat, water en natuurinclusiviteit	6,5	
3.GEZONDHEID	Kwaliteit geluid, lucht, licht en thermisch comfort		7,5
4.GEBRUIKSKWALITEIT	Toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid		7,5
5.TOEKOMSTWAARDE	Voorzieningen, flexibiliteit en belevingswaarde		7,5

* Indien Nul Op de Meter woningen worden gerealiseerd, wordt de richtlijn GPR Gebouw Milieu verlaagd naar een minimum van 6.0.

Deze GPR-eisen en richtlijnen worden opgenomen en vastgesteld in het Ontwikkelveldpaspoort. Dit programma van eisen duurzame woningbouw wordt onderdeel van de te sluiten overeenkomsten ten behoeve van de grondverkoop.

Voor de **gestapelde bouw** met meer dan 4 bouwlagen met de energie eis Optimaal zijn de volgende minimale GPR-scores als eis of richtlijn bepaald:

Tabel 3: GPR-eisen gestapelde bouw

GPR-thema's	Toelichting	Richtlijn:	Eis: minimale score
1.ENERGIE			de Optimaal eis uit tabel 1
2.MILIEU*	Hieronder vallen onder meer Circulair materiaalgebruik, klimaat, water en natuurinclusiviteit	6,5	
3.GEZONDHEID	Kwaliteit geluid, lucht, licht en thermisch comfort		7,5
4.GEBRUIKSKWALITEIT	Toegankelijkheid, functionaliteit, technische kwaliteit en sociale veiligheid		7,5
5.TOEKOMSTWAARDE	Voorzieningen, flexibiliteit en belevingswaarde		7,0

* Indien ENG woningen worden gerealiseerd, wordt de richtlijn GPR Gebouw Milieu verlaagd naar een minimum van 6,0.

Deze GPR-eisen en richtlijn worden opgenomen en vastgesteld in het Ontwikkelveldpaspoort en het programma van eisen duurzame woningbouw wordt onderdeel van de te sluiten overeenkomsten ten behoeve van de grondverkoop.

De bovengenoemde eisen en richtlijnen zijn gelijk voor De Tippe in zijn geheel: voor ontwikkelaars (van projecten), de kavels en CPO-groepen en woon-coöperaties.

- Ontwikkelaars en andere professionele partijen (CPO/wooncoöperaties) moeten een professionele GPR-berekening maken en het resultaat in de vorm van 4 GPR-scores (Milieu, Gezondheid Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde) samen met de BENG berekening ter toetsing aan de gemeente aanbieden. De berekening wordt gemaakt door een GPR Gebouw Expert of gelijkwaardig. Het resultaat moet voldoet aan de minimale eisen in dit voorstel.
- Voor de individuele kavelluitgifte worden de minimale GPR-scores en richtlijn opgenomen in het kavelpaspoort voor het betreffende ontwikkelveld die als basis geldt voor de planvorming (het ontwerp) en de kavelluitgifte.