

# Beleidsnotitie

## Duurzame nieuwbouw Waalre

## Inhoud

Inhoud .....	1
1. Inleiding .....	3
1.1. Aanleiding .....	3
1.2. Rol van het duurzame nieuwbouw beleid .....	3
1.3. Evaluatie bestaand beleid .....	3
1.4. Leeswijzer .....	4
2. Beleidskader / beleidsomgeving .....	5
2.1. Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG).....	5
2.2. Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) .....	5
2.3. Klimaatadaptatie .....	6
2.4. Natuurinclusief bouwen .....	6
2.5. Omgevingswet .....	7
2.6. Wet kwaliteitsborging voor de bouw .....	7
2.7. Besluit bouwwerken leefomgeving .....	7
2.8. Aanvullingswet Grondeigendom .....	7
2.9. Gemeentelijke plannen .....	8
3. Ambities Waalre .....	9
3.1. Speerpunt materialen (circulariteit) .....	9
3.2. Speerpunt energie.....	10
3.3. Accent klimaatadaptief bouwen .....	10
3.4. Accent natuurinclusief bouwen .....	11
3.5. Conclusie .....	11
4. Prestatiegerichte afspraken .....	13
4.1. Gemeentelijke beleidsinstrumenten .....	13
4.2. Prestatiegerichte afspraken .....	13
4.3. GPR gebouw .....	14
Energie .....	15
Milieu .....	15
Gezondheid .....	15
Gebruikskwaliteit (inclusief sociale duurzaamheid) .....	15
Toekomstwaarde .....	15
GPR versie 4.4.....	15
4.4. Ambitiebepaling GPR gebouw.....	16
4.5. Technische haalbaarheid .....	16
4.6. Financiële haalbaarheid .....	17
5. Uitvoering .....	18
5.1. Werkwijze .....	18
Integrale duurzaamheid .....	18
Fases bouwproject .....	18

Ambtelijke organisatie .....	18
Initiatiefnemer .....	19
Ontwerpfase.....	19
Uitvoeringsfase.....	19
5.2. Gemeentelijke regie.....	19
Gemeentelijke grond .....	19
Grondeigendom initiatiefnemer .....	19
Sociale woningbouw .....	20
5.3. Monitoring en evaluatie.....	20
5.4. Looptijd .....	20
Bijlage 1 Modelberekeningen GPR-gebouw.....	22

# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Bij de gemeente Waalre staat duurzaamheid al jaren hoog in het vaandel. Gemeente Waalre zet zich daarom actief in voor een leefbare omgeving, voor nu en in de toekomst. Het duurzame nieuwbouw beleid is hier een onderdeel van. In de beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw zijn ambities vertaald naar concrete speerpunten en accenten voor de toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre.

De onderhavige beleidsnotitie betreft een actualisatie van de beleidsnotitie 'Duurzame nieuwbouw 2017-2020', welke liep tot en met 31 december 2020 en was reeds van kracht voordat de wet Voortgang Energietransitie (wet VET) per 1 juli 2018 in werking trad. Vanaf 1 januari 2021 is de geldende bouwregelgeving aangepast en is de EPC (Energieprestatiecoëfficiënt) vervangen door BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). Actualisatie van de voorgenoemde beleidsnotitie is daarom nodig. Niet alleen vanwege veranderende wet- en regelgeving, maar ook vanwege actualisatie van de gehanteerde GPR software<sup>1</sup>. Daarnaast heeft ook een (interne) evaluatie plaatsgevonden dat waardevolle informatie geeft voor de actualisatie van het duurzaam bouwen beleid.

## 1.2. Rol van het duurzame nieuwbouw beleid

In deze notitie ligt de focus op de nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen. In het belang van de (toekomstige) Waalrese inwoners is het cruciaal dat nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen toekomstgericht en van hoogwaardige kwaliteit worden gebouwd. Een gebouw staat immers voor een lange periode van tientallen jaren. De gemeente Waalre legt daarom bewust de lat hoog.

Waalre betreft inwoners en organisaties bij het ontwikkelen en realiseren van plannen. We dagen inwoners en organisaties uit om samen met ons de duurzaamheid van de nieuwbouw in Waalre op een hoger plan te brengen. Wat inwoners en organisaties zelf (mede) tot stand brengen, sluit immers meer aan op hun behoefte en hun leefstijl.

## 1.3. Evaluatie bestaand beleid

In het verleden werd duurzaamheid in relatie tot nieuwbouw van woningen en utiliteitgebouwen onvoldoende betrokken bij planvorming, bouwplantoetsing en handhaving. Om die reden heeft gemeente Waalre in 2017 het Duurzaam bouwen beleid vastgesteld met als doel de gemeentelijke ambities te borgen. In 2020 heeft een evaluatie plaats gevonden van het in 2017 geïntroduceerde beleid.

Op basis van interviews (2020) is geconcludeerd dat het beleid Duurzame nieuwbouw van de gemeente Waalre een positief effect heeft gehad op de verduurzaming van de nieuwbouw. Het beleid heeft ervoor gezorgd dat -voortuitlopend op de wet VET- nieuwbouwplannen versneld van het aardgas 'af zijn gegaan'. Daarbij heeft GPR en de geformuleerde GPR-scores ervoor gezorgd dat plannen in een vroeg(er) stadium met initiatiefnemers zijn besproken, dat initiatiefnemers 'gedwongen' werden om zo goed als mogelijk te voldoen aan de GPR-scores en (in sommige gevallen) tot de conclusie zijn gekomen dat meer mogelijk is dan in eerste instantie werd gedacht.

Met het huidige beleid wordt al gewerkt in de geest van de Omgevingswet. De Omgevingswet vraagt immers een integrale benadering, participatie en eigenaarschap door de lokale gemeenschap bij de ontwikkeling van nieuwe plannen. Door het integrale karakter van GPR (meerdere duurzaamheidsthema's) en het feit dat het een goed

---

<sup>1</sup> De methode Gemeentelijke Praktijk Richtlijn – gebouw, kortweg GPR Gebouw®

communicatie- en dialooginstrument is, wordt al handen en voeten gegeven aan deze uitvoeringspraktijk.

Op basis van de evaluatie en de huidige uitvoeringspraktijk is gekozen om de ingeslagen weg te continueren. In de basis werkt het beleid goed. De wijzigingen betreffen vooral actualisatie van (beleids)teksten en herijking van de GPR-ambities als gevolg van onder meer de nieuwe rekenmethodiek BENG en daar uitvloeiend een nieuwe GPR versie. Ook zal meer nadruk worden gelegd op een aantal actuele thema's, die in het vorige beleidskader niet zijn opgenomen. Tot slot zal (meer) aandacht worden gegeven aan de in de evaluatie genoemde verbeterpunten in de uitvoering.

#### **1.4. Leeswijzer**

Na een toelichting van relevante beleidskaders in hoofdstuk 2, treft u in hoofdstuk 3 de ambities van Waalre aan. In hoofdstuk 4 worden de ambities vertaald naar prestatie gerichte afspraken. In het laatste hoofdstuk (5) is uiteengezet hoe de ambities binnen woningbouwprojecten tot afspraken leiden en hoe die worden geborgd.

## 2. Beleidskader / beleidsomgeving

Ongeveer 40% van alle opgewekte energie wordt gebruikt in de gebouwde omgeving. Daarbij is de gebouwde omgeving een grootverbruiker van grondstoffen. Het rijksbeleid is er daarom op gericht om in 2050 aardgasvrij te zijn en daarbij ook volledig circulair en dus geen afval. Om dat te bereiken is bij alle actoren een grote omslag in denken en handelen nodig.

Om de energietransitie die nodig is te realiseren, zullen wijken aardgasvrij gemaakt, woningen en gebouwen verregaand geïsoleerd en de resterende warmtevoorziening geëlektrificeerd moeten worden. In de transitievisie warmte van gemeente Waalre staat beschreven hoe Waalre invulling geeft aan dit beleid en zo in 2050 van het aardgas af wil zijn.

Maatschappelijk staat duurzaamheid hoog op de agenda. Het beleidsterrein van duurzaam bouwen is daarom de afgelopen jaren volop in ontwikkeling. Dit hoofdstuk geeft een nadere toelichting van de belangrijkste beleidsontwikkelingen.

### 2.1. Bijna Energie neutrale Gebouwen (BENG)

Voor het thema energie zijn per 1 januari 2021 de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG) van toepassing. De EPC eisen zijn komen te vervallen en alle nieuwbouw moet voldoen aan de eisen voor BENG. BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica. De drie energieprestatie indicatoren zijn:

- BENG 1: De maximale energiebehoefte per vierkante meter gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr).
- BENG 2: Het maximale primair fossiel energiegebruik per vierkante meter gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr).
- BENG 3: Het minimale aandeel hernieuwbare energie (%).

De BENG eisen vervangen hiermee het oude energieprestatie coëfficiënt (EPC) en worden berekend met een nieuwe, vastgestelde bepalingsmethodiek: de NTA 8800. De NTA 8800 wordt ook gebruikt bij het bepalen van het nieuwe Energielabel. Een uitgebreide beschrijving van de BENG-eisen is te vinden op de website van de RVO<sup>2</sup>.

Een aanvullende eis is gesteld aan het binnenklimaat, omdat woningen steeds beter geïsoleerd worden, terwijl de buitentemperatuur gemiddeld stijgt. Per jaar mag de binnentemperatuur een maximaal aantal uren boven de 24°C uitkomen. Hiervoor is in de NTA 8800 een extra eis opgenomen, TOjuli-eis.

### 2.2. Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast tijdens de levensloop van het gebouw. Een initiatiefnemer moet bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning aangeven welke materialen worden gebruikt en wat de milieubelasting daarvan is. Het gaat hierbij om nieuwe kantoorgebouwen (groter dan 100 m<sup>2</sup>) en om nieuwbouwwoningen.

Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum grenswaarde van 1,0. Op 1 juli 2021 is de milieuprestatie voor nieuwe woningen (niet voor kantoren) aangescherpt van 1,0 naar 0,8. Het doel is de eis stapsgewijs scherper te stellen en uiterlijk in 2030 een norm te hanteren van 0,5. Meer informatie is te vinden op de website van RVO<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/energieprestatie-beng/indicatoren>

<sup>3</sup> <https://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels/nieuwbouw/milieuprestatie-gebouwen>

### **De relatie tussen MPG en BENG**

Op basis van het huidige Bouwbesluit voldoen de meeste woningen ruimschoots aan de geldende norm van 0,8. Een geleidelijke MPG- aanscherping stimuleert innovatie en geeft een stimulans aan circulair bouwen. Wanneer gebouwen energieneutraal of zelfs energiepositief moeten worden vraagt het halen van de MPG-eis de nodige aandacht: Energieneutrale bouw vereist de inzet van PV-panelen, die door de schaarse metalen en het aandeel van het transport een hoge milieu-impact opleveren die terug te zien is in de MPG-score. Met het verder aanscherpen van de MPG-norm vraagt dit een steeds grotere uitdaging. Vooral bij vrijstaande woningen zal het halen van de wettelijke MPG-eis lastig zijn wanneer tegelijk extra prestaties worden gevraagd op het gebied van energie.

### **2.3. Klimaatadaptatie**

In het huidige recht - Wet ruimtelijke ordening, Woningwet, Wet milieubeheer, Waterwet en Aanbestedingswet - zijn diverse instrumenten beschikbaar om klimaatadaptatie juridisch te borgen. In bestemmingsplannen op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen eisen worden gesteld aan onder meer het minimale vloerpeil en het aanbrengen van waterberging bij (ver)nieuwbouw. De watertoets – de betrokkenheid van de waterbeheerder bij ruimtelijke plannen – ondersteunt het gebruik van de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Ook kunnen in een exploitatieovereenkomst eisen worden gesteld aan het bouwrijp maken van gronden (waaronder voldoende ophoging). De milieu- en waterwetgeving biedt mogelijkheden om aan nieuwe en bestaande lozingen van afstromend hemelwater eisen te stellen, bijvoorbeeld over het bergen van dat water. Dit kan in individuele gevallen met een maatwerkvoorschrift, of gebiedsgericht met een “Verordening afvoer hemel- en grondwater” van de gemeente of de keur van het waterschap<sup>4</sup>.

Met de stelselherziening omgevingsrecht worden de mogelijkheden voor decentrale regels over klimaatadaptief bouwen (nog) groter. Ook biedt het aanbestedingsrecht mogelijkheden om klimaatadaptief bouwen en inrichten mee te nemen als criterium in aanbestedingsprocedures<sup>5</sup>.

In het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie staan projecten en maatregelen beschreven welke gemeente, waterschappen, provincies en het Rijk gaan oppakken om klimaatadaptatie tegen te gaan. Met het deltaplan wordt beoogd de aanpak van wateroverlast, hittestress, droogte en de gevolgen van overstroming te versnellen en te intensiveren. Het programmateam Nationale Adaptatie Strategie (NAS) werkt landelijk aan het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie (DPRA), een kennisportaal en leerprogramma over klimaatadaptatie.

### **2.4. Natuurinclusief bouwen**

De Wet natuurbescherming, die vanaf 2017 de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet vervangt, regelt enkele basisaspecten die bij moeten dragen aan het behoud van de biodiversiteit. De wet ziet toe op een algemene zorgplicht voor alle inheemse planten en dieren, waarbij voor specifieke soorten, en hun verblijfplaats, extra bescherming geldt. Om zo het behoud en de ontwikkeling van waardevolle natuur te stimuleren. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt ook getoetst of, indien van toepassing, is voldaan aan de Wet natuurbescherming.

<sup>4</sup> Bron: ‘Handreiking decentrale regelgeving klimaatadaptief bouwen en inrichten’, versie 1.0, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

<sup>5</sup> <https://klimaatadaptatienederland.nl/actueel/actueel/nieuws/2019/klimaatadaptief-bouw/>

## 2.5. Omgevingswet

De verwachting is dat per 1 januari 2023 de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de vele wetten en AmvB's die hiermee samenhangen vervangen gaan worden door de Omgevingswet. De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. Ook biedt de Omgevingswet gemeenten de mogelijkheid om met overzichtelijke regels de leefomgeving meer in samenhang in te richten. Dit leidt tot een betere en snellere besluitvorming. De Omgevingswet biedt daarnaast meer ruimte voor lokaal maatwerk en het stellen van hogere eisen op de fysieke leefomgeving, mits deze eisen al een juridisch kader kennen. Voor duurzaam bouwen is het mogelijk om middels maatwerk strengere normen te stellen aan de energieprestatie eisen van een gebouw, BENG, en de MPG.

De Omgevingswet introduceert een gemeentelijk omgevingsplan. Dit biedt de gemeente meer mogelijkheden om duurzame woningbouw te stimuleren. De bedoeling is dat planvorming meer integraal plaatsvindt, waarbij met meer aspecten rekening wordt gehouden.

## 2.6. Wet kwaliteitsborging voor de bouw

Naar verwachting gaat op 1 januari 2023 stapsgewijs de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor de bouw (Wkb) in werking. Deze wet gaat bijdragen aan kwalitatief hoogwaardige gebouwen en zorgt voor een andere rol van gemeenten met betrekking tot toezicht en handhaving bij bouwprojecten. De wet schrijft voor dat bouwbedrijven zelf verantwoordelijk worden voor het voldoen aan wet- en regelgeving van gebouwen. Daarmee zorgt de Wkb voor betere kwaliteit in de bouw. Een onafhankelijke kwaliteitscontroleur, ook wel kwaliteitsborger genoemd, controleert of een gebouw voldoet aan de wettelijke technische eisen. De wet maakt het werk van een onafhankelijke bouwcontroleur makkelijker en sneller. Tevens maakt de wet het mogelijk voor een gemeente en de kwaliteitsborger om de bouw stil te leggen bij (mogelijke) problemen<sup>6</sup>.

Tot 2024 gaat deze wet enkel gelden voor eengezinswoningen, kleine bedrijfspanden en eenvoudige bouwwerken. Zodat stap voor stap ervaring kan worden opgedaan. Het is de verwachting dat vanaf 2025 de wet tevens gaat gelden voor de andere bouwwerken.

## 2.7. Besluit bouwwerken leefomgeving

Bouwbesluit 2012 en het besluit energieprestatie gebouwen worden ingevoegd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) onder de omgevingswet. Het BBL kan als vervanger worden gezien van het Bouwbesluit en gaat met de intrede van de Omgevingswet van kracht, verwachting is 1 januari 2023. Het BBL beschrijft regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Tevens zijn in het BBL regels opgenomen over het gebruik van een bouwwerk.

## 2.8. Aanvullingswet Grondeigendom

De Grondexploitatiewet en na intrede van de Omgevingswet de Aanvullingswet Grondeigendom biedt de gemeente handvatten om van ontwikkelaars een financiële bijdragen te verlangen voor investeringen die met duurzaamheid en/of klimaat van doen hebben. Denk daarbij aan collectieve energiesystemen (Warmte Koude Opslag, Warmtenet), maar ook aan het klimaatbestendig maken van de openbare ruimte. Aan het vragen van een financiële bijdragen is wel een aantal basisvoorwaarden verbonden; deze zijn gegeven in paragraaf 2.3 van de nota grondbeleid Waalre. De wet laat veel ruimte voor vrijwillige afspraken als er een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

---

<sup>6</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/meer-toezicht-in-de-bouw-via-de-wet-kwaliteitsborging-voor-het-bouwen-wkb>



## 2.9. Gemeentelijke plannen

In de huidige situatie kan de gemeente ontwikkelingen ook beïnvloeden via het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en het daarop geënte bestemmingsplan. Wanneer de Omgevingswet in werking treedt, is het gemeentelijk omgevingsplan leidend. Op dit moment wordt het Omgevingsplan Waalre ontwikkeld.

Door in de betreffende plannen de voorwaarden voor energiezuinig bouwen en duurzame energiesystemen op te nemen wordt het voor ontwikkelaars en initiatiefnemers makkelijker daarop aan te sluiten. De kans dat passieve zonne-energie wordt gekozen als optie kan door de oriëntatie van de woning worden bevorderd. Hetzelfde geldt bij zonne-energie voor de oriëntatie van het dak. De gemeente Waalre heeft in het vastgestelde ontwerp van de Omgevingsvisie voorwaarden verweven over aanvullende duurzaamheidsthema's. De gemeente zet in op de kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte<sup>7</sup>. De gebouwde omgeving moet adaptief worden tegen hittestress, droogte en wateroverlast.

---

<sup>7</sup> Ontwerp Omgevingsvisie Waalre 2040

### **3. Ambities Waalre**

Gemeente Waalre wil dat duurzaamheid leidend is bij de keuzes in het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw. Daarbij wil Waalre ook innovatief zijn en actuele kennisontwikkelingen verwerken in haar beleid. Daarom heeft de gemeente Waalre voor twee thema's speerpunten met eisen en ambities geformuleerd waaraan toekomstige nieuwbouw in gemeente Waalre moet voldoen.

Het betreft de volgende thema's:

- Materiaal (circulariteit)
- Energie

Gemeente Waalre wil daarnaast een tweetal aanvullende thema's toevoegen aan haar duurzame nieuwbouwbeleid, namelijk natuurinclusief bouwen en klimaatadaptief bouwen. Deze twee thema's worden bewust minder zwaar aangezet in deze beleidsnotitie, omdat de maatregelen hiervoor vooral betrekking hebben op gebiedsniveau. Deze notitie richt zich op gebouwniveau. Daarom stelt de gemeente geen specifieke eisen voor deze thema's. In GPR Gebouw versie 4.4 worden wel maatregelen op het gebied van klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen meegenomen in de berekening. Zij dragen bij aan de scores op de thema's Milieu, Gezondheid en Toekomstwaarde.

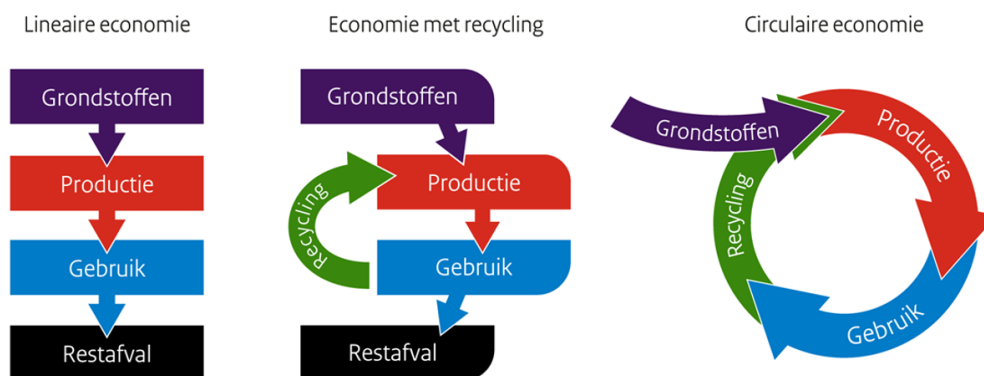
In het voorgaande duurzame nieuwbouwbeleid lag de focus voornamelijk op het thema energie. Gemeente Waalre wil een focusverschuiving aanbrengen en duurzaamheidsthema's meer integraal benaderen. Het thema materiaal wordt daarbij leidend. De hierboven genoemde thema's staan namelijk met elkaar in verbinding, bijvoorbeeld: het reduceren van energie vraagt in de regel meer materiaal. We zoeken naar de meest duurzame oplossing over de gehele levensduur van het gebouw. Daarmee zorgen we voor een integrale afweging op het gebied van duurzaam bouwen.

#### **3.1. Speerpunt materialen (circulariteit)**

Afgelopen jaren zijn grote stappen gezet in het terugdringen van het energiegebruik, en dus CO<sub>2</sub>-emissies, tijdens de gebruikersfase. De reductie in energiegebruik van gebouwen maakt dat het des te relevanter wordt om ook naar materiaal gebonden ('embodied') emissies te kijken. Enerzijds omdat dit aandeel verhoudingsgewijs groter wordt, maar ook omdat reductie in het energiegebruik van een woning vaak gepaard gaat met meer materiaalgebruik en dus in een toename van materiaal gebonden emissies.

Daarom is aandacht voor de keuze van materialen, het hergebruik ervan en de wijze waarop materialen zijn gemonteerd van steeds groter belang. Circulair bouwen is een strategie die een grote bijdrage gaat leveren aan het reduceren van de milieubelastende effecten van bouwen. Door hier bewust op te sturen dragen we ook bij aan het creëren van een circulaire economie: afval bestaat niet, maar wordt benut voor hergebruik en recycling. Gemeente Waalre wil grondstofkringlopen sluiten. Zo wordt het milieu beschermd en blijven voldoende grondstoffen behouden voor toekomstige generaties.

Circulair bouwen is zoals gezegd een strategie, die erop gericht is de duurzaamheidsambities te realiseren op een volhoudbare wijze. Veel grondstoffen zijn schaars en het winnen en gebruik van deze grondstoffen is vaak milieuvervuilend.



Figuur 1 van een lineaire naar een circulaire economie (bron: Rijksoverheid)

Belangrijk is te beseffen dat we wat mooi en goed is koesteren en langer en beter in stand houden. Goede stedenbouw, goede architectuur, levensloopbestendige bouw, vrij indeelbaar bouwen, functioneel, gebruiksgemak en onderhoudsvriendelijk zijn daarvoor belangrijke aandachtspunten. Als al op de tekentafel rekening wordt gehouden met zo min mogelijk materiaalgebruik, materiaal met een lage milieu-impact, demontabel bouwen en hergebruik, dan kunnen materialen en producten op de langere termijn weer opnieuw worden ingezet of als grondstof dienen voor andere producten. Zo sluiten we de kringloop en blijven materialen hun waarde behouden op de langere termijn.

Daarbij streeft Waalre naar het voorkomen van afval (preventie). Afval dat wel vrijkomt tijdens de bouwfase, moet zo maximaal mogelijk gescheiden worden in bruikbare materiaalstromen voor recycling en hergebruik. We vragen van initiatiefnemers in hun project een actief beleid te voeren om afval te voorkomen en dat wat ontstaat te scheiden en gescheiden te verwerken. Indien nodig maken we verdergaande aanvullende afspraken. De initiatiefnemer kan er op sturen dat er zo min mogelijk afval tijdens het bouwproces ontstaat. Inkoopbeleid en bouwmethodiek zijn tools waarover hij beschikt. Daarbij moet in het programma van eisen voor een woning worden opgenomen dat bewoners makkelijk afval moet kunnen scheiden, opslaan en aan de ophaaldienst kunnen aanbieden.

### 3.2. Speerpunt energie

Gemeente Waalre vindt energie een belangrijk thema. In het eerdere duurzaam bouwen beleid was het de ambitie van gemeente Waalre om vooruitlopend op wetgeving al BENG-niveau of meer te vragen bij nieuwbouwtontwikkelingen. Deze lijn wil gemeente Waalre graag continueren. De gemeente Waalre wil daarom marktpartijen uitdagen om beter te presteren dan de wettelijke eis door een ENG-ambitie na te streven bij nieuwbouw, om zo al voorbereid te zijn op toekomstige wetgeving.

De lange termijn ambitie is de CO<sub>2</sub>-emissie van nieuwbouw tot 0 te reduceren. Dat betekent vooral sturen op het terugdringen van het gebruik van fossiele brandstoffen. BENG2 is hiervoor de indicator en die willen we naar 0 kWh/m<sup>2</sup> brengen. Waar het kan worden nieuwe woningen aangesloten op hernieuwbare energiebronnen. En wordt de nog benodigde energie duurzaam opgewekt.

### 3.3. Accent klimaatadaptief bouwen

Een ander thema dat relatief nieuw is bij nieuwbouwtontwikkelingen is klimaatadaptief bouwen. Hieronder verstaan we het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of toekomstige klimaat. Klimaatverandering geeft nieuwe uitdagingen, denk aan hittestress op versteende pleinen en industrieterreinen of wateroverlast in straten na hevige regenval. Per locatie kan de klimaatadaptatie opgave verschillend zijn.

Gemeente Waalre streeft bij nieuwbouwtwikkeling naar een hydrologisch neutrale situatie, oftewel: één keer in de 70 jaar is het niet mogelijk om het hemelwater (tijdelijk) binnen het plan gebied te bergen, waardoor het hemelwater verspreid afgevoerd moet worden. Open verhardingen of geen verharding kunnen hier aan bijdragen, tevens helpt dit bij het tegengaan van hittestress. Het gemeentelijk rioolplan van gemeente Waalre geeft aanvullend beleid voor het verwerken van hemelwater op of om het plangebied. Op deze manier wordt wateroverlast beperkt.

Gemeente Waalre moedigt groen op en rond gebouwen aan, omdat dit water vasthoudt wat in droge periodes gebruikt kan worden en bijdraagt aan het tegengaan van droogte. Tevens levert groen op en rond gebouwen een belangrijke bijdrage aan het tegengaan van hittestress.

### 3.4. Accent natuurinclusief bouwen

Bij natuurinclusief bouwen wordt de natuur in en om het gebouw geïntegreerd met het gebouw zelf. Bij nieuwbouwtwikkelingen in de gemeente Waalre wordt waar kan samenhang gezocht met de al bestaande groenstructuren, om zo een 'hoogwaardige' habitat te creëren, of te versterken, van ten minste gebouw gebonden soorten als onder andere huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen. Dit op zowel horizontale als verticale oppervlakken. 'Hoogwaardige' habitat betekent in deze context dat men voorziet in de behoeften van een soort, mits dit redelijkerwijs kan op het perceel, of met behulp van de directe omgeving. De eisen waaraan gedacht moet worden zijn samengevat in de 4V's: Voedsel, Veiligheid, Voorplantingsmogelijkheden en Variatie.

RVO geeft in een storymap<sup>8</sup> voorbeelden hoe in de praktijk concreet invulling kan worden gegeven aan natuurinclusief bouwen. Maatregelen waaraan gedacht kan worden zijn:

- Het plaatsen van vleermuiskasten/neststenen
- Groene daken en gevels
- Betrekken van binnentuinen en private buitenruimte bij de al aanwezig groenstructuur

### 3.5. Conclusie

Gemeente Waalre heeft in haar beleid twee inhoudelijke speerpunten geformuleerd, deze worden hieronder nogmaals samengevat:

Thema	Uitgangspunten
<b>Materialen (circulariteit)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De uitgangspunten voor een circulair gebouw:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande of hernieuwbare materialen</li> <li>○ Toepassen van materialen met een zo laag mogelijke milieu-impact (op basis van de MPG)</li> <li>○ Woningen zijn levensloopbestendig. Dat wil zeggen dat woningen eenvoudig aanpasbaar zijn op de actuele woonbehoefte</li> <li>○ Gebouwen kunnen indien nodig gemakkelijk van functie veranderen of zich aanpassen aan de veranderende behoeften van de gebruiker</li> <li>○ Gebouwen zijn losmaakbaar, zodat later onderdelen zijn her te gebruiken.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Energie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De uitgangspunten voor een energiezuinig gebouw:               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ENG-ambitie</li> <li>○ De nieuwbouw kan een deel van de energievraag duurzaam opwekken</li> </ul> </li> </ul>

<sup>8</sup> [Natuurinclusieve verstedelijking, RVO](#)

Thema	Uitgangspunten
	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="587 219 1268 271">○ Stimuleren van het aansluiten op een hernieuwbare energiebron</li></ul>

## 4. Prestatiegerichte afspraken

Zoals in hoofdstuk 3 is beschreven zet de gemeente Waalre in op een integrale aanpak voor duurzaam bouwen. Dat betekent dat we niet alleen kijken naar energie, maar meer aandacht gaan besteden aan materialen, klimaatadaptatie en natuur. Waalre wil daarvoor ambitieuze, maar haalbare eisen stellen aan de nieuwbouw. Tevens wil de gemeente Waalre het beperken van afval in het bouwproces stimuleren.

Om deze ambities te realiseren zet de gemeente Waalre meerdere beleidsinstrumenten in. Deze zijn bedoeld om heldere en concrete afspraken te maken met ontwikkelaars en bouwers en deze afspraken te borgen in het proces. In onderstaande paragrafen zijn de belangrijkste beleidsinstrumenten kort uitgewerkt. Centrale rol vervult GPR Gebouw, een instrument waarmee duurzaamheid in prestaties kan worden uitgedrukt.

### 4.1. Gemeentelijke beleidsinstrumenten

Gemeenten hebben beperkte mogelijkheden voor het realiseren van de duurzaam bouwen ambities via de publieke rol. Publiekrechtelijk kunnen bovenwettelijke eisen niet worden afgedwongen (art. 122 Woningwet). Echter zijn wel beleidsinstrumenten beschikbaar om resultaten te boeken, zoals:

- Integreren duurzaam bouwen in de uitvoering van sectoraal beleid, zoals voor wonen, gemeentelijk vastgoed, stedenbouw;
- Het zo vroeg mogelijk vaststellen van de ambities van de gemeente met initiatiefnemers;
- Convenanten en prestatieafspraken met externe partijen (resp. ontwikkelaars en woningcorporaties);
- Financiële instrumenten, zoals een groene leges verordening, haalbaarheidsstudies naar (meer)kosten duurzaam bouwen en eventuele subsidieregelingen.

Enkele instrumenten past de gemeente al toe, zoals het integreren van ambities in het beleid, het opnemen van afspraken in anterieure overeenkomsten en prestatieafspraken met woningcorporaties.

### 4.2. Prestatiegerichte afspraken

Met de uitdagingen waar we voor staan zien we de noodzaak om in te zetten op integrale afwegingen voor de fysieke leefomgeving. Duurzame nieuwbouw vraagt niet alleen inzicht in duurzaamheid van gebouwen, maar vooral ook effectieve communicatie met alle betrokken bouwpartijen. De ambitie van de gemeente Waalre op het gebied van duurzame nieuwbouw moet voor alle partijen helder en concreet zijn. Dit geldt ook voor de prestaties die door bouwende partijen geleverd moeten worden. De opzet en het prestatiebeginsel van GPR Gebouw zijn hiervoor goed bruikbaar.

Sturen op prestaties kent veel voordelen en ook enkele nadelen. Voordelen zijn:

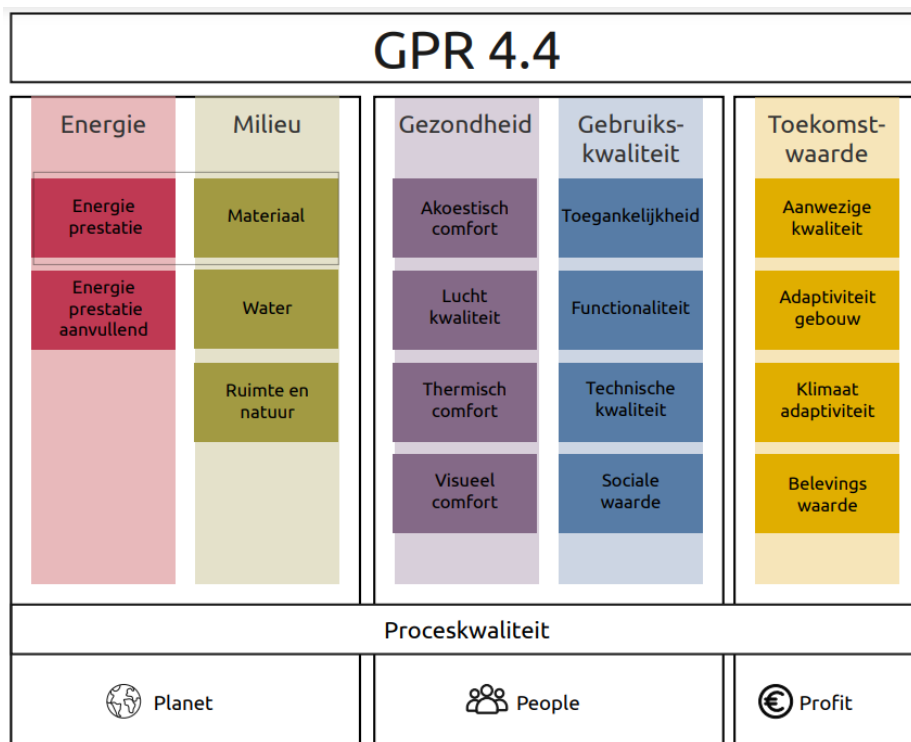
- het stimuleert innovatie en biedt marktpartijen de mogelijkheid de best beschikbare oplossingen te kiezen;
- het maakt ambities en doelen meetbaar en verifieerbaar;
- het maakt projecten vergelijkbaar;
- veel marktpartijen zijn inmiddels gewend om duurzaamheid op deze manier inzichtelijk te maken;
- voor het aanvragen van bepaalde subsidies is GPR Gebouw een erkend middel om aan te tonen dat een gebouw voldoet aan de voorwaarden van de subsidieregeling.

Nadelen van prestatiegericht beleid:

- Afhankelijkheid van beschikbaarheid up-to-date prestatie instrumenten. Bouwinnovaties volgen elkaar in rap tempo op. (Beleids)instrumenten lopen soms iets achter op de ontwikkelingen, maar bieden wel de mogelijkheid onder voorwaarden innovaties mee te nemen in het bepalen van de prestaties.
- Capaciteit en competenties: Het vraagt voldoende expertise bij de gemeente zelf om de beschikbare instrumenten op de juiste wijze in te zetten in de (beleids)processen en projecten (adviseursrol). Het vraagt ook capaciteit om de afspraken tijdens de bouwfase te toetsen en te controleren (toetsende rol).
- Minder sturing op maatregelen: door niet meer in detail voor te schrijven welke maatregelen genomen moeten worden kan de gemeente minder invloed uitoefenen op de keuzes die ontwikkelaars en aannemers maken. Dit nadeel is relatief, omdat het veel expertise vergt om de juiste maatregelen te bepalen. Bovendien kunnen marktpartijen een betere afweging maken aangezien zij beter zicht hebben welke oplossingen voorhanden zijn.

### 4.3. GPR gebouw

GPR gebouw is een praktisch instrument dat de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers uitdrukt. Met GPR Gebouw kunnen gemeente en woningmarktpartijen helder en toetsbaar afspraken met elkaar maken. Via rapportcijfers is in één oogopslag te zien hoe een woning of project presteert. Vooraf worden toetsbare ambities geformuleerd, waarbij duurzaamheid tijdens iedere fase van duurzaam bouwen kan worden gemeten: beleid, ontwerp, realisatie (en renovatie). GPR Gebouw is tevens een door de Rijksoverheid erkende rekentool bij het aanvragen van een bijdrage via de Milieu-InvesteringsAfrek (MIA). Deze regeling, die voor zowel bedrijven als woningcorporaties kan worden aangevraagd, voorziet in de mogelijkheid een fiscaal voordeel aan te vragen voor een circulair bedrijfsgebouw of woning.



Figuur 2 thema's en subthema's GPR 4.4

Duurzaamheid wordt in GPR software zichtbaar in vijf thema's: Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde.

## **Energie**

Normen (BENG) en methoden (NTA 8800) geven inzicht in verbetermogelijkheden van de energieprestatie. De uitkomsten van een berekening (BENG2) worden gebruikt om de prestatie voor het thema energie te bepalen. De mate van CO<sub>2</sub>-reductie is hierbij bepalend.

## **Milieu**

Grondstoffen worden schaarser én duurder. De gebouwde omgeving verbruikt een grote hoeveelheid van de grondstoffen en veroorzaakt schadelijke emissies. Bestaande gebouwen renoveren of juist slopen beperkt schadelijke emissies en uitputting van grondstoffen. GPR Gebouw berekent de MPG (milieubelasting van gebouwen). Zo is het mogelijk prestaties te toetsen en ontwerpkeuzes te maken. Daarnaast bevat het thema milieu ook maatregelen voor circulair materiaalgebruik, (drink)water en ruimte en natuur. Daarmee ontstaat een vollediger beeld van de milieuprestatie.

## **Gezondheid**

Mensen brengen een groot deel van de dag door in een woning, kantoor of school. Maar het binnenmilieu is vaak ongezond. Dit thema geeft invulling aan de belangrijkste gezondheidsaspecten die samenhangen met het gebouw. Deze zijn voor een groot deel afgeleid van de eisen vanuit het Bouwbesluit. Doel is realisatie van gezonde gebouwen. Denk aan beperken van geluidsoverlast, voldoende frisse lucht, comfortabele ventilatie en voldoende daglicht.

## **Gebruikskwaliteit (inclusief sociale duurzaamheid)**

De samenleving vergrijst, maar mensen willen langer thuis blijven wonen. Zorg en wonen moeten dus worden gecombineerd. Jongeren, gezinnen of gehandicapten hebben weer andere behoeften. En iedereen wil een veilige woonomgeving. Dit thema in GPR Gebouw laat zien hoe een gebouw of ontwerp voldoet aan wensen van doelgroepen. Alle maatregelen die horen bij het Woonkeur en Integrale Toegankelijkheid zijn opgenomen. Daarnaast worden maatregelen op het gebied van sociale veiligheid en cohesie meegewogen in de score van dit thema.

## **Toekomstwaarde**

Als de omgeving mensen dierbaar is, neemt de (toekomst)waarde van het vastgoed toe. Dit komt tot uitdrukking in het subthema Aanwezige kwaliteit. In het subthema Aanwezige kwaliteit worden ook punten toegekend aan de energiebehoeften (BENG1) en de hoeveelheid hernieuwbare energie (BENG3). Hoe beter deze is des te hoger de score. Leegstaande kantoorgebouwen zijn een maatschappelijk en financieel probleem. Ze zijn destijds niet toekomstbestendig gerealiseerd. Door deze gebouwen een nieuwe functie te geven kan een goede score worden behaald op het subthema adaptiviteit. Ook het uitbreiden van een gebouw of het eenvoudig aan kunnen passen op de nieuwe normen voor dezelfde functie leidt tot verbetering van deze score. Dat betekent dat bij nieuwbouw of renovatie rekening moet worden gehouden met functieverandering in de toekomst.

Ook de mate waarin een gebouw is voorbereid op het veranderende klimaat en belevingswaarde van de omgeving hebben betrekking op de toekomstwaarde en worden meegenomen.

## **GPR versie 4.4**

Voor nieuwbouw is begin 2022 een nieuwe versie van GPR geïntroduceerd, GPR 4.4. Deze versie van GPR kent een aantal wijzigingen ten opzichten van de vorige versie. Zo zijn een aantal thema's en sub thema's toegevoegd en gewijzigd in GPR 4.4 ten opzichte van versie 4.3. In het thema milieu is een paragraaf toegevoegd om ruimtegebruik en natuur mee te wegen (2.3). Daarnaast zijn de paragrafen MPG en circulair materiaalgebruik samengebracht in één paragraaf. Bij toekomstwaarde is een paragraaf toegevoegd over klimaatadaptatie (5.3).



Het scoringsmodel is gewijzigd ten opzichte van de vorige versie. Zo is het in GPR 4.4 moeilijker om een hoge score te halen op Energie, dan in GPR 4.3. Hieronder zijn indicatieve scores gegeven van een woning die voldoet aan bouwbesluit in GPR 4.4.

- Energie: 8
- Milieu: 5,5
- Gezondheid: 7,5
- Gebruikskwaliteit: 7
- Toekomstwaarde: 6,5

De scores voor een gelijke woning vallen in GPR 4.4 lager uit, dan in GPR 4.3. De scores van de twee GPR versies zijn dan ook niet vergelijkbaar. Gelijke scores per thema betekend niet een gelijk ambitieniveau. Voorbeeld: een 8 op het thema energie is bouwbesluit niveau, terwijl een 8 op het thema milieu nu nog als zeer ambitieus kan worden gezien.

#### 4.4. Ambitiebepaling GPR gebouw

Voor GPR Gebouw versie 4.4 hanteren we de volgende minimumprestaties waar nieuwbouwprojecten in gemeente Waalre aan moeten voldoen.

##### **Speerpunten vertaald naar GPR scores (GPR 4.4)**

<b>Thema</b>	<b>Score</b>
Energie	9
Milieu	7
Gezondheid	8
Gebruikskwaliteit	8
Toekomstwaarde	8

Voor het bepalen van de minimumprestatie zijn de eisen en ambitie per speerpunt uit hoofdstuk 3 als vertrekpunt genomen. Waarbij het uitgangspunt van gemeente Waalre is om de markt uit te dagen, maar niet te overvragen. Op basis van meerdere modelberekeningen van woningtypes in GPR-gebouw is deze prestatie bepaald. In de bijlage 1 van deze notitie zijn de resultaten van deze berekening gegeven.

Naar mate de tijd verstrijkt zal duurzaam bouwen steeds minder als extra ambitie gezien worden, omdat de wetgever duurzaam bouwen eist. Dit is ook een conclusie die gemeente Waalre heeft getrokken uit het voorgaande beleid, waar BENG bij invoering van het duurzame nieuwbouw beleid als streng werd ervaren en later de wettelijk norm was. Het zal ook een steeds kleiner obstakel worden, omdat door de bredere toepassing ervan de kosten afnemen.

De ontwikkelingen op het vlak van duurzaam bouwen volgen elkaar in rap tempo op. Veranderde bouwregelgeving of innovaties kunnen aanleiding zijn om de GPR-scores te herijken. Gemeente Waalre houdt deze ontwikkelingen in de gaten en bekijkt periodiek of de GPR-scores herijkt moeten worden om zo de markt te blijven uitdagen om duurzaam te bouwen.

#### 4.5. Technische haalbaarheid

Technisch gezien is erg veel mogelijk. De GPR scores zijn goed haalbaar. Veel projecten in Nederland zijn reeds uitgevoerd die vergelijkbaar scores. Deze projecten/scores zijn te realiseren omdat er betere producten en materialen worden toegepast. Ook prefab bouwen en industrialisatie van woningbouw maakt dat dergelijke GPR scores gehaald worden. De variëteit aan technische mogelijkheden maakt dat ook specifieke maatwerkoplossingen voor handen zijn.

Technisch kan het. Het is veel meer de vraag of de opdrachtgever van het betreffende bouwproject het wil. Hij hoeft wettelijke gezien namelijk niet zo ver te gaan.

#### **4.6. Financiële haalbaarheid**

Het bouwen van een duurzame(re) woning is duurder dan bouwen binnen het wettelijk kader. Bij nieuwbouw zijn vaak de bouwkosten leidend en de exploitatielasten (dus tijdens de gebruiksfase) weinig relevant. Om duurzaam bouwen voor elkaar te krijgen, zal de focus meer op de exploitatie van de woning c.q. het gebouw gericht moeten zijn.

In de praktijk blijken de kosten voor duurzame nieuwbouw bovendien goed beheersbaar te zijn wanneer van meet af aan voor duurzaamheid wordt gekozen, er op wordt ontworpen en consequent in de uitvoering wordt opgevolgd.

Enkele voorbeelden:

- 1. Een lagere energierekening kan worden verrekend in de stichtingskosten. Door het kapitaliseren ontstaat er dekking voor de extra investeringskosten. Hypotheekverstrekkers geven al financiële voordelen bij energiezuinige woningen. Ook kan een koper gebruik maken van een goedkopere lening bij het Energiebespaarfonds.*
- 2. De gemeente kan een grondprijsbeleid voeren waarin aantoonbare hogere kosten tot een lagere grondprijs leidt (residueel bepalen). Een zorgvuldige afweging is wel nodig om geen ongeoorloofde staatssteun te verstrekken.*
- 3. De extra kosten van duurzaam bouwen nemen af, naar mate dat de producten en bouwmethoden algemeen gangbaar worden. De wijzigende wetgeving dwingt dat af.*
- 4. De veranderingen van de bouwkosten zijn vooral afhankelijk van de conjunctuur. In de jaren 2018 – 2022 zijn de bouwkosten sterk gestegen. De belangrijkste reden is de toenemende schaarste van belangrijke grondstoffen en de verstoorde logistieke keten door de Covid-19 pandemie. Duurzaam bouwen heeft slechts een beperkte bijdrage aan de kostenstijging.*

## **5. Uitvoering**

Dit hoofdstuk beschrijft (beknopt) de uitvoering van het Beleid duurzame nieuwbouw. De basis hiervoor is beschreven in de voorgaande hoofdstukken 2 (beleidskader), 3 (ambitie) en 4 (prestatiegerichte afspraken). De gemeente Waalre kiest een ambitie in duurzaam bouwen die verder reikt dan het wettelijke kader. Elke initiatiefnemer van een nieuwbouwproject weet van tevoren dat hij de vraag krijgt hoe hij dat denkt te gaan realiseren.

### **5.1. Werkwijze**

#### ***Integrale duurzaamheid***

De duurzaamheidsthema's dienen integraal te worden benaderd. Voor het thema Milieu houdt dit in dat de milieubelasting van de nieuwbouw dient te worden gereduceerd. Dat betekent onder andere het sturen op een lage MPG-score en het beperken van het gebouw gebonden waterverbruik. Dit mag niet ten koste gaan van de score op andere thema's.

Indien het voor de ontwikkelaar niet mogelijk is de beoogde GPR score te halen op een thema kan in overleg met de gemeente de ambitie voor het thema lager worden bijgesteld. Mits er geen andere mogelijkheid is en duurzaamheid in de planvorming integraal is benaderd. Gemeente Waalre geeft hierbij wel de voorkeur om de ambitie op het thema milieu te handhaven.

#### ***Fases bouwproject***

Het ontwikkelen en realiseren van vastgoed, waaronder woningen, gaat via een vastomlijnd proces. Dit proces betreft zes fases: Initiatief, Definitie, Ontwerp, Voorbereiding, Realisatie en Nazorg. In schema 1 (p. 20) is aangegeven in welke fase, wat aan bod komt ('welke activiteiten', 'wat vastleggen, monitoren en toetsen', 'GPR acties') en hoe e.e.a. in beslisdocumenten wordt vastgelegd.

In de verschillende fasen van een bouwproject dient voortschrijdend invulling en uitwerking aan duurzaamheid te worden gegeven. Centraal in de werkwijze is dat de gemeente Waalre stuurt op het realiseren van de in de initiatieffase vastgelegde duurzaamheidsambitie. Het overeengekomen publiek privaats stelsel van afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente vormt de basis voor de uitwerking en uitvoering van het project. Deze afspraken worden met de beoordeling van de vergunningen getoetst. Als ze akkoord zijn bevonden wordt de stap naar de realisatie gemaakt. In het bouwtoezicht wordt er op toegezien dat de maatregelen ook worden uitgevoerd. Na invoering van de Wet kwaliteitsborging zal de verantwoordelijkheid en bewijslast bij de uitvoerende partij komen te liggen.

#### ***Ambtelijke organisatie***

Om dit beleid goed uit te voeren, wordt zoveel als mogelijk aangesloten op de bestaande interne werkwijze, processen en procedures.

De projectleider Ruimtelijke Ontwikkeling (RO) heeft een belangrijke rol in de ontwikkeling van een bouwplan. Deze medewerker is aanspreekpunt voor externe partijen en onderhoudt contacten met interne beleidsvelden, zoals Openbare Ruimte en Vergunningverlening, bij het vormgeven van het plan en het vastleggen van de afspraken. Hij heeft een spilfunctie en is verantwoordelijk voor de algemene regie en coördinatie. Na vergunningsaanvraag en in de uitvoering komen de contacten tussen gemeente en ontwikkelaar elders te liggen, namelijk bij Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. Het overleg over (mogelijke aanpassingen van) het plan moet daar plaatsvinden. Indien de duurzaamheidsambitie aantoonbaar niet wordt waargemaakt en, ondanks verzoeken, geen aanpassing plaatsvindt kan de initiatiefnemer alsnog via de projectleider RO hierop worden aangesproken.

### ***Initiatiefnemer***

Het is van cruciaal belang dat de woningen worden gerealiseerd, met de prestatieafspraken en de ambities zoals van tevoren afgesproken. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn project hieraan voldoet.

De initiatiefnemer dient zijn project in GPR te registreren. Dit kan ook door de architect gebeuren. De gemeente stelt een sub-licentie GPR beschikbaar voor het project waarmee de initiatiefnemer en zijn architect een berekening kan uitwerken en gedurende het ontwikkelproces kan bijstellen. Dit was overigens al praktijk in het voorgaande beleid.

### ***Ontwerpfase***

Om te zorgen dat de kwaliteit van het project geborgd wordt, vragen wij van de initiatiefnemer dat het betreffende project (GPR berekening) door een onafhankelijke GPR expert wordt getoetst (zijn alle maatregelen goed ingevoerd?; is het realistisch/haalbaar?) en goedgekeurd. Het toetsmoment vindt zo veel als mogelijk aan de voorkant plaats, dus niet pas als de omgevingsvergunning wordt ingediend. Het exacte moment (bij het voorlopig ontwerp/ definitief ontwerp) en het aantal te toetsen woningen is afhankelijk van het project en is steeds maatwerk. Er wordt als het ware een informele tussentoets ingebouwd.

Nadat de projectleider van de gemeente en initiatiefnemer hebben vastgesteld dat het project de overeengekomen ambitie voldoet (en bevestigd door de GPR expert), kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd. Kosten voor het opstellen van een GPR berekening zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

### ***Uitvoeringsfase***

Om te borgen dat het resultaat bij oplevering wordt gerealiseerd, dient de GPR registratie gevalideerd te worden en moet tijdens de uitvoering erop worden toegezien dat de bouw overeenkomstig met het ingediende document wordt gerealiseerd. De medewerkers Toezicht en Handhaving van de gemeente zien erop toe dat voorgenoemde daadwerkelijk gebeurt. Dit betekent dat zij tijdens de uitvoering van het project de bouwplaats meerdere keren bezoeken, controles uitvoeren en valideren dat de GPR berekening/maatregelen daadwerkelijk gerealiseerd worden na (of bij) oplevering.

## **5.2. Gemeentelijke regie**

De gemeente heeft niet op elk project eenzelfde mate van invloed. Het eigendom is in hoge mate bepalend voor de invloed die er is.

### ***Gemeentelijke grond***

De invloed van de gemeente is bij de verkoop van bouwrijpe grond door de gemeente groot. Duurzaam bouwen kan onderdeel worden gemaakt van de overeenkomst die gesloten wordt.

### ***Grondeigendom initiatiefnemer***

Wanneer de gemeente betrokken wordt bij een initiatief, zoals bij de wijziging van een bestemming, zal dit worden aangegrepen om afspraken over duurzaam bouwen te maken. Is de initiatiefnemer eigenaar van de grond dan is de invloed die de gemeente kan uitoefenen groter wanneer er een anterieure overeenkomst gesloten moet worden.

Dit kan door in de anterieure overeenkomst een verantwoording conform GPR Gebouw voor sleuteloverdracht/ingebruikname door de initiatiefnemer te eisen. De bewijslast dat is voldaan aan de afspraken komt hierdoor bij de initiatiefnemer in plaats van bij Toezicht & Handhaving te liggen. Er wordt een duidelijk moment gemarkeerd waarop de privaatrechtelijke afspraken van de overeenkomst worden getoetst aan de daadwerkelijke realisatie. De initiatiefnemer krijgt van de gemeente schriftelijk reactie op deze toets. Daarmee wordt duidelijk of hij aan zijn privaatrechtelijke verplichtingen heeft

voldaan. Als het ware krijgt hij een bewijs van de kwaliteit van de woning, wat hij weer kan gebruiken in de communicatie met koper of huurder.

### **Sociale woningbouw**

Voor sociale woningbouw (sector koop) wordt aangesloten bij de regionale begrippenlijst MRE van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven<sup>9</sup>. Hierin staan de prijsgrenzen beschreven voor de verschillende koopklasse. De prijsgrens voor de sociale koop wordt jaarlijks vastgesteld en is gekoppeld aan de huurprijzen van het ministerie. De prijs voor sociale woningbouw (sector huur) is gelimiteerd om de huren betaalbaar te houden. In de recente Prestatieafspraken is Nul op de Meter als uitgangspunt voor nieuwbouw benoemd.

Ook voor de sociale woningbouw geldt het beleid voor duurzaam bouwen zoals in deze notitie is beschreven. In de praktijk zal per project moeten blijken in hoeverre de ambities mogelijk zijn in relatie tot betaalbaarheid van deze specifieke woningen. In het geval de initiatiefnemer onderbouwd kan aantonen dat deze woningen onbetaalbaar (dreigen te) worden als gevolg van de duurzaamheidsambities is een lagere duurzaamheidsscore acceptabel.

### **5.3. Monitoring en evaluatie**

Voor een adequate uitvoering van het beleid Duurzame nieuwbouw is een goede informatievoorziening noodzakelijk. Door het verbinden van duurzaam bouwen aan formele processen zoals bestemmingsplan/omgevingsplan, overeenkomsten of vergunning wordt het onderdeel van bestaande informatiesystemen.

Monitoring is een instrument om de (beleids)uitvoering te volgen, evaluaties uit te voeren, zo nodig bij te sturen en verantwoording af te leggen over de resultaten.

Het gebruik van het GPR instrument maakt het mogelijk om tijdens en na afronding van een project de ambitie en uitgangspunten af te zetten tegen het tot dan toe bereikte resultaat. Zo kan waar nodig tussentijds, maar zeker op basis van resultaten van gerealiseerde projecten de prestaties worden verantwoord en worden bijgestuurd als dat nodig blijkt.

### **5.4. Looptijd**

Deze beleidsnotitie is begin 2022 vastgesteld. Indien noodzakelijk (ontwikkelingen, kansen, bedreigingen, wijzigingen in wet- en regelgeving) wordt het beleid aangepast en opnieuw vastgesteld door het college van de gemeente Waalre.

<b>Fase</b>	<b>Activiteiten</b>	<b>Wat vastleggen, monitoren, toetsen</b>	<b>GPR acties</b>	<b>Beslisdocument</b>
<b>Initiatief</b>	Projectopdracht Beleidsinventarisatie Quick scan RO-onderzoeken Indicatie functioneel PVE Financieel kader	Duurzaam bouwen (Dubo) ambitie Functioneel PVE Uitkomst energievisie	Ambitie en beleid melden	Kadernotitie
<b>Definitie</b>	Krachtenveldanalyse Ontwikkelkaders opstellen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• PVE's</li> <li>• randvoorwaarden architectuur</li> <li>• kwaliteit openbare ruimte</li> </ul> Verdiepen RO-onderzoeken Grondstrategie	Prestatieafspraken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• afspraken convenant</li> <li>• GPR scores</li> <li>• Aanvullende afspraken</li> </ul> Kaderstellend (master)plan Planexploitatie incl. GPR	Prestatieafspraken vastleggen Toets assessor	Intentieovereenkomst
<b>Ontwerp (intentie)</b>	Haalbaarheidsanalyse: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdiepen RO-onderzoeken</li> <li>• Planschadeanalyse</li> <li>• Subsidies</li> </ul> Schetsontwerp stedenbouwkundig plan	Monitoren op GPR scores Monitoren op aanvullende afspraken	Toets assessor	Ontwikkel en/of samenwerkingsovereenkomst
<b>Vorbereiding</b>	Van VO naar DO in bouwplan Inrichtingsplan openbare ruimte Planexploitatie Planologische procedure doorlopen evt. exploitatieplan	Monitoren op GPR scores Monitoren op aanvullende afspraken Ruimte reserveren bestemmingsplan	Prestatieafspraken vastleggen en/of valideren Toets assessor	Realisatieovereenkomst Planschadeovereenkomst Anterieure overeenkomst Bestemmingsplan Evt. exploitatieplan Omgevingsvergunning
<b>Realisatie</b>	Bouwrijp maken Vastgoed realiseren Woonrijp maken	Toetsen prestatieafspraken en begeleiden van de bouw	Controle op uitvoering door expert of assessor	Handhaving en toezicht Voortgangsrapportage
<b>Nazorg</b>	Evaluatie proces Evaluatie prestaties	Toetsen op gerealiseerde: - GPR scores		Evaluatierapport

Schema 1 duurzaamheid in de verschillende fases van een bouwproject

## **Bijlage 1 Modelberekeningen GPR-gebouw**

Betreft drie separate bijlagen 1a, 1b en 1c.