



Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020

Versie : 1.3
Datum : april 2017

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Probleemschets.....	3
1.3.	Eerste analyse	3
1.4.	Ambitie duurzaamheid	3
1.5.	Nieuwbouw duurzamer.....	4
1.6.	Beoogde resultaten.....	4
1.7.	Looptijd	4
1.8.	Leeswijzer	4
2.	Beleidskaders	5
2.1.	Europa	5
2.2.	Rijk	5
2.2.1.	Wet- en regelgeving (aanscherping EPC nieuwbouw)	5
2.2.2.	Nationaal Energieakkoord.....	6
2.3.	Provincie en regio.....	6
2.3.1.	Provincie	6
2.3.2.	Regionaal GPR convenant.....	6
2.4.	Gemeenten.....	7
2.4.1.	Bouwbesluit.....	7
2.4.2.	Grondexploitatiewet	7
2.4.3.	Gemeentelijke plannen	7
2.5.	Conclusie	7
3.	Ambitie	8
3.1.	Prestatieafspraken.....	8
3.1.1.	Eén gemiddelde score	8
3.1.2.	Gedifferentieerde score	9
3.2.	Ambities Waalre	9
3.3.	Technische haalbaarheid	10
3.4.	Financiële haalbaarheid.....	11
4.	Uitvoering	12
4.1.	Werkwijze	12
4.2.	Gemeentelijke regie.....	13
4.3.	Monitoring en evaluatie.....	14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeente Waalre wil (meer) werk maken van duurzaamheid. Het thema duurzaamheid maakt een belangrijk en integraal onderdeel uit van het Coalitieakkoord 2014-2018. Duurzame nieuwbouw is één van de onderwerpen genoemd in het Coalitieakkoord. De gemeente Waalre doet ook mee aan de Brabantse Stroomversnelling Nul op de Meter. Het geeft aan dat duurzaamheid in Waalre bestuurlijk veel prioriteit krijgt.

1.2. Probleemschets

De huidige uitvoeringspraktijk is echter weerbarstiger. Het thema duurzaamheid in relatie tot nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen wordt onvoldoende betrokken bij planvorming, bouwplantoetsing en handhaving.

Er is behoefte aan een duidelijke visie en ambitie op het gebied van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten. Vervolgens is het borgen van afspraken en de daadwerkelijke realisatie van plannen cruciaal. Wat aan de voorkant wordt afgesproken, moet aan de achterkant wel gerealiseerd worden.

1.3. Eerste analyse

Een eerste analyse geeft het volgende beeld:

- De gemeente beschikt niet over een specifiek gemeentelijk beleidsplan Duurzaam bouwen, waardoor zowel de gemeentelijke organisatie (aan de voorkant bij de beleidsmedewerkers Ruimtelijke Ontwikkeling en aan de achterkant bij medewerkers Vergunningen en Handhaving), als initiatiefnemers van nieuwbouwplannen niet weten wat er mogelijk c.q. onmogelijk is en wat beide partijen van elkaar kunnen/moeten verwachten.
- De algehele perceptie is dat het nemen van 'duurzame maatregelen' meer geld kost. Wanneer de langere termijn in ogenschouw wordt genomen, verdient een initiële meer investering zich gemakkelijk terug. Ook is dit in de prijs van de woningen terug te zien; de waarde van deze woningen is hoger, dan vergelijkbare huizen die 'minder duurzaam' gebouwd zijn;
- Zodra de gemeente bovenwettelijke eisen stelt aan initiatiefnemers, zal ze bij een eventuele juridische procedure in het ongelijk worden gesteld (ook als er met initiatiefnemer daar in eerste instantie afspraken over zijn gemaakt). Dit is een bekend risico. Door een andere werkwijze/manier van denken centraal te stellen, zijn er praktijkvoorbeelden (binnen en buiten de regio) waar het toch lukt om verdergaande ambities te realiseren. Sleutelwoorden zijn transparantie, dialoog aangaan en niet op voorhand bovenwettelijke eisen uitsluiten (omdat er mogelijke juridische risico's zijn).
- Binnen de gemeentelijk organisatie is de kennis- en informatievoorziening niet overal even goed beschikbaar. Ook kan de interne afstemming tussen de verschillende vak afdelingen verbeterd worden.

1.4. Ambitie duurzaamheid

Zoals aangegeven, heeft het thema duurzaamheid in Waalre veel prioriteit.

De bestuurlijke wens van de gemeente Waalre is om verder te gaan dan alleen de wettelijke EPC eisen en breder te kijken dan alleen het thema energie. In dit kader speelt ook dat de bouwregelgeving als gevolg van de Europese richtlijn (bijna) energieneutraal bouwen (BENG) op korte termijn zal worden aangepast.

Op dit moment beschikt de gemeente niet over specifiek gemeentelijk beleid voor duurzame nieuwbouw. Met deze beleidsnotitie wordt hier invulling aan gegeven.

1.5. Nieuwbouw duurzamer

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. Dit betekent dat de gemeente meer eist dan de huidige wettelijke eis van het Bouwbesluit en Energieprestatie Coëfficiënt (EPC). En ook dat Waalre al voorsorteert op de bouwregelgeving die op korte termijn zal worden aangepast als gevolg van de Europese richtlijn (bijna) energieneutraal bouwen (BENG). Waalre heeft de ambitie om nieuwbouw te realiseren die richting 'Nul op de Meter' gaan.

De gemeente Waalre gaat uit van het resultaat. We maken in het begin van een bouwtraject afspraken met initiatiefnemers over de prestatie bij oplevering van de woning. De afspraken zijn concreet en toetsbaar.

We gebruiken de Trias Energetica als leidraad voor het maken van afspraken. Dat houdt in dat we uitgaan van optimaal isoleren, de energie die dan nog nodig is duurzaam opwekken en alleen als het noodzakelijk blijkt met fossiele energie in de restant energiebehoefte voorzien. Het bouwconcept Passief huis is hier een uitwerking van.

Waalre betreft bewust 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.

1.6. Beoogde resultaten

De gemeente Waalre wil ambitieuze, maar haalbare eisen stellen aan de nieuwbouw. De gemeente wil dat op tenminste energie en afval de nieuwbouw beter presteert dan de wettelijke eis.

De gemeente wil woningbouw met vergaande duurzame energieconcepten waar mogelijk en haalbaar versneld toepassen. Ook wil de gemeente bouwsystemen die afval in het bouwproces voorkomen stimuleren. Evenals degene die de eindgebruiker innovatieve oplossingen biedt in het voorkomen, scheiden en/of verwerken van afval.

Het gaat de gemeente daarbij om het resultaat, om de prestatie die geleverd wordt. Afspraken met marktpartijen, corporaties en zelfbouwers worden daarop geënt.

1.7. Looptijd

Vanaf 31 december 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energie neutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het nationale energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Deze beleidsnotitie sluit aan bij deze periode van vier jaar en heeft derhalve een looptijd 2017-2020.

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

1.8. Leeswijzer

Na toelichting van wet- en regelgeving treft u in hoofdstuk 3 de ambities van Waalre aan. In hoofdstuk 4 zetten we uiteen hoe de ambities binnen woningbouwprojecten tot afspraken leiden en hoe die worden geborgd.

2. Beleidskaders

2.1. Europa

Het duurzaamheidsbeleid van de EU strekt zich uit tot sociaal en economisch beleid. De milieumaatregelen richten zich er op dat de (economische) groei geen wissel op de toekomst mag trekken. Terreinen waarop de EU onder meer actief is en een relatie met woningbouw heeft:

- Klimaatbeleid: terugdringen van de CO₂ uitstoot met 20% in 2020
- Afvalstoffen: voorkomen van afval, en als het er toch is re- en upcyclen bevorderen
- Luchtverontreiniging: tegengaan van de uitstoot en waar die is reguleren, aandacht voor uitstoot van fijn stof
- Waterbeheer: voorkomen van uitdroging, maar ook van overlast
- Natuurbescherming: aanwijzen van natuurgebieden, beschermen van dier- en plantsoorten
- Bodembescherming: tegengaan van verontreiniging

Het Europees beleid is erop gericht dat nieuwe gebouwen na 2020 geen of heel weinig energie gebruiken. De energie die nog nodig is moet in belangrijke mate afkomstig zijn uit hernieuwbare bronnen. Dit is vastgelegd in de herziene Europese richtlijn Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) uit 2010.

2.2. Rijk

Het rijksbeleid is erop gericht om in de gebouwde omgeving het energiegebruik terug te dringen. Ongeveer 40% van alle opgewekte energie wordt gebruikt in de gebouwde omgeving.

Vanaf 31 december 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het nationale energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. Voor nieuwe overheidsgebouwen is het streven naar bijna energieneutraal vanaf 31 december 2018.

In stappen wil het rijk verplichten dat nieuwbouwwoningen (bijna) energieneutraal worden. Om dat te bereiken is bij alle actoren een grote omslag in denken en handelen nodig. Om de transitie die nodig is te realiseren, zullen wijken gasvrij gemaakt, woningen en gebouwen verregaand geïsoleerd en de resterende warmtevoorziening geëlektrificeerd moeten worden. Dit betekent ingrijpende veranderingsprocessen voor de mensen die er wonen of werken. De verandering vraagt een andere rol van actoren, zoals gemeenten, energieleveranciers en netwerkbeheerders, woningbouwcorporaties, ontwikkelaars en bouwers.

2.2.1. Wet- en regelgeving (aanscherping EPC nieuwbouw)

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is nu 0,4, in 2020 moet die 0,0 zijn. De woning en de woning gebonden installaties gebruiken dan niet meer energie dan de woning zelf opwekt. Naar verwachting wordt de EPC vervangen door Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG), wat neerkomt op een EPC van ongeveer 0,2. In de BENG zit echter ook een norm voor het gebruik van energie door de bewoners die van invloed is op het woningontwerp. Het totale energieverbruik (gebouw gebonden en gebruik gebonden) is bij BENG lager dan bij alleen EPC.

De nieuwe Omgevingswet introduceert een gemeentelijk (en provinciaal) omgevingsplan. Dit biedt de gemeente meer mogelijkheden om duurzame woningbouw te stimuleren. Op dit moment worden AmvB's opgesteld door de rijksoverheid. De bedoeling is dat planvorming integraler plaatsvindt, waarbij met meer aspecten rekening wordt gehouden. In hoeverre de gemeente meer sturingsmogelijkheden heeft, hangt af van de verdere uitwerking van de wet door het rijk.

2.2.2. Nationaal Energieakkoord

In 2011 hebben het rijk en een 40-tal maatschappelijke organisatie afspraken gemaakt over de energievoorziening in de toekomst. De afspraken zijn vastgelegd in het Nationaal Energieakkoord.

Voor de nieuwbouw van woningen wordt er gestuurd op Nul op de meter (NOM)¹ woningen. Deze woningen komen uit op een EPC van ongeveer -0,3. Er is een flink aantal experimenten uitgezet om kennis en kunde te ontwikkelen en de kostprijs te verlagen. Door het opschalen van oplossingen worden nieuwe technieken betaalbaar gemaakt en worden er inmiddels haalbare en betaalbare (bijna) energie neutrale nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Tijdens het Rotterdam klimaatakkoord hebben overheden en maatschappelijke organisaties zich uitgesproken gasaansluitingen uit de woningen te gaan bannen. Men pleit voor het versneld all-electric maken van woningen.

2.3. Provincie en regio

2.3.1. Provincie

De provincie heeft een voortrekkersrol in het terugdringen van energieverbruik en het verduurzamen van de energievoorziening op zich genomen. De provincie wil dat Noord-Brabant in 2050 energieneutraal is.

De gemeente Waalre ligt voor een groot deel in een grondwaterbeschermingsgebied. De provincie staat in principe geen boringen toe ten behoeve van 'verticale' warmtepompen. Voor het realiseren van BENG woningen zijn warmtepompen een belangrijk uitgangspunt. Er zullen alternatieven gevonden moeten worden om verticale boringen niet nodig te hebben.

De Verordening Ruimte regelt het ruimtegebruik buiten de bebouwde kom. De gemeente zal rekening moeten houden met het provinciaal belang in ruimtelijke plannen. Ditzelfde geldt voor de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS).

2.3.2. Regionaal GPR convenant

In 2010 hebben de gemeenten in de voormalige SRE regio met onder meer woonstichtingen, projectontwikkelaars en bouwondernemingen een convenant duurzaam bouwen gesloten. Het 'Regionaal Convenant GPR Gebouw, bouwen aan een duurzame regio' gaat uit van een vooraf bepaalde minimale prestatie voor nieuwbouw. Het betreft de vijf thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het convenant is voor onbepaalde tijd aangegaan.

Het convenant biedt de gemeente een handvat om als initiatiefnemer duidelijke duurzame doelen te stellen en met marktpartijen daarover prestatieafspraken te maken. De gemeente kan initiatiefnemers (marktpartijen en corporaties) die het convenant hebben ondertekend houden aan de vrijwillig gemaakte afspraken.

Via het Regionaal Convenant hebben de convenantpartijen, waaronder de gemeente Waalre in 2010 afgesproken om voor alle projectmatige nieuwbouw (woningen én gemeentelijke gebouwen) een ambitie van minimaal een score 7 op elk thema (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit, Toekomstwaarde) binnen GPR Gebouw te realiseren.

¹ NOM: 100% van het energieverbruik wordt duurzaam en zelf opgewekt.
BENG: minimaal 50% van het energieverbruik wordt duurzaam opgewekt.

2.4. Gemeenten

Op lokaal niveau moeten de regionale, nationale en mondiale doelstellingen daadwerkelijk vertaald worden naar de werkelijkheid.

2.4.1. Bouwbesluit

De wetgeving maakt het gemeenten niet makkelijk dat voor elkaar te krijgen. Meer eisen dan het Bouwbesluit stuit op juridische obstakels. Obstakels die bij het uitgeven van bouw kavels door de gemeente privaatrechtelijk zijn te ondervangen, maar niet wanneer een ander de initiatiefnemer is. In het laatste geval zal verleiden en overtuigen nodig zijn, waarbij maatschappelijke ontwikkelingen, BENG, Nul op de Meter en het Regionaal Convenant GPR Gebouw een steuntje in de rug zijn.

De gemeente kan een sterk signaal afgeven en een voorbeeldrol innemen door in het bouw- en woonrijp maken expliciet te kiezen voor duurzaamheid.

2.4.2. Grondexploitatiewet

De Grondexploitatiewet biedt de gemeente handvatten om via het kostenverhaal daar waar een ander dan de gemeente initiatiefnemer is, bijdragen in 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.

De wet laat veel ruimte voor vrijwillige afspraken als er een anterieure overeenkomst wordt gesloten.

2.4.3. Gemeentelijke plannen

De gemeente kan de ontwikkeling ook beïnvloeden via het stedenbouwkundig plan, het inrichtingsplan, beeldkwaliteitsplan en het daarop geënte bestemmingsplan.

Door in de respectievelijke 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.

2.5. Conclusie

Er is een discrepantie tussen de beleidsambities van de overheden en de wettelijke mogelijkheden om die ambities in resultaat te vertalen. Aan de andere kant zijn er talloze voorbeelden van geslaagde projecten. Er zijn dus zeker mogelijkheden om vergaande duurzame nieuwbouw tot stand te brengen. Dit vergt een duidelijke ambitie, creativiteit, lef en doorzettingsvermogen. De ambitie van de gemeente Waalre voor de nieuwbouw van woningen en utiliteitsgebouwen is te streven naar gebouwen die richting "Nul op de meter" gaan.

3. Ambitie

Het college van B&W vindt duurzaamheid belangrijk. Voor de nieuwbouw van woningen leggen we een heldere en haalbare ambitie neer.

Onze ambitie is om vooruit te lopen op het rijksbeleid en nu al innovatieve en (zeer) energiezuinige concepten als uitgangspunt voor nieuwbouw in Waalre toe te passen. De maatregelen op gebouwniveau moeten duidelijk en toetsbaar zijn. Ze moeten voor alle partijen bruikbaar zijn om afspraken te kunnen maken over de prestatie bij de oplevering van het gebouw.

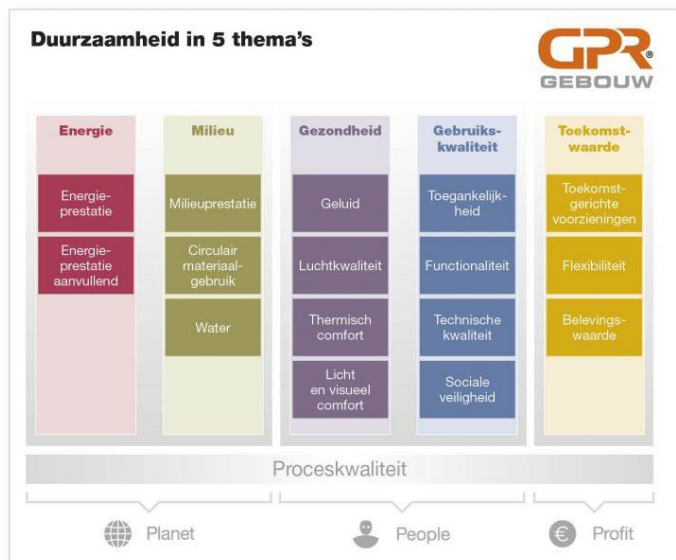
De methode Gemeentelijke Praktijk Richtlijn – gebouw, kortweg GPR Gebouw® (hierna: GPR), geeft die mogelijkheid. De gemeente kan de minimale eis in een cijfer aangeven. Door het invullen van een lijst met maatregelen wordt toetsbaar in hoeverre het cijfer wordt gehaald.

De eisen die de gemeente stelt, moeten technisch en economisch haalbaar zijn.

3.1. Prestatieafspraken

Duurzaam bouwen vraagt niet alleen inzicht in duurzaamheid van gebouwen, maar vooral ook een 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.

De gemeente Waalre kiest er daarom voor om GPR als instrument te (blijven) gebruiken. Het 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).



Er zijn grofweg twee manieren om te gaan met het vooraf stellen van een ambitie.

1. Eén gemiddelde score;
2. Gedifferentieerde score.

3.1.1. Eén gemiddelde score

Het regionaal convenant Duurzaam bouwen gaat uit van een gemiddelde score. Het voordeel is dat er veel ontwerpvrijheid is. Het nadeel is dat wanneer er op één onderdeel hoog wordt gescoord een ander onderdeel laag mag zijn. Als het gemiddelde maar

minimaal een 7 scoort. In GPR hebben de verschillende thema's relaties met elkaar. Dat komt op energie en milieu het meest zichtbaar tot uiting.

Uit navolgend schema blijkt dat wanneer een hoge duurzaamheidsambitie in de nieuwbouw wordt nagestreefd de GPR score omhoog moet.

Ambitie in algemene termen	Aanbevolen GPR-niveau
ACTIEF ('mainstream duurzaam') <i>Op sommige thema's beter dan de referentie, een niveau waar met een doordachte keuze en weinig meerkosten een zekere mate van duurzaamheid wordt gerealiseerd.</i>	Minimaal 7,0 op elk thema
VOORLOPEND ('onderscheidend duurzaam') <i>In zijn geheel, of op verschillende thema's onderscheidend beter door een doordacht en integraal concept.</i>	Minimaal 7,5 op elk thema
INNOVATIEF ('hoog niveau van duurzaamheid') <i>Vergaande optimalisering van gebouwconcept met door duurzaamheid gestuurde ontwerpkeuzen.</i>	Minimaal 8,0 op elk thema

Bron: www.gprgebouw.nl

3.1.2. Gedifferentieerde score

Een hogere generieke gemiddelde score vastleggen stuit op de relatie energie en milieu. Het materiaalgebruik voor met name isolatie en PV panelen drukt de score op milieu (meer materiaalgebruik). Om die reden nemen ontwikkelaars deze dan niet op, waardoor het verduurzamen van de energievoorziening onvoldoende tot geen onderdeel van de planontwikkeling wordt.

Wanneer wordt gekozen voor een score per thema dan kan er op speerpunten worden gestuurd. In samenspraak met de ontwikkelaars is er maatwerk mogelijk te maken. Deze werkwijze maakt het mogelijk om op energie een hoge score te vragen en op milieu te accepteren dat er een lagere score uitkomt.

Wanneer vanuit CO₂ emissie naar het extra materiaalgebruik (isolatie, zonnepanelen) wordt gekeken, is dit een verantwoorde keuze. De bijdrage van het energieoverschot van PV panelen is groter dan de milieukosten. Bron: Bouwtotaal².

3.2. Ambities Waalre

Waalre wil dat duurzaamheid leidend is bij de keuzes in het ontwikkelen en realiseren van nieuwbouw. Waalre wil ook innovatief zijn.

Speerpunt energie

Omdat de gemeente het thema energie centraal stelt, past het bij de ambitie van de gemeente om nu reeds in te spelen op de eisen voor 2020. De gemeenteraad heeft via de raadsagenda Duurzaamheid in 2016 uitgesproken dat zonne-energie een belangrijke drager voor de duurzame energieproductie moet worden.

Dit betekent dat wij voor het thema energie een 10 eisen. Deze ambitie drukt bij het gebruik van zonne-energie als duurzame energiebron de score op het onderdeel milieu, maar die wordt voor lief genomen omdat het effect op de CO₂ emissie positief is. Ook heeft de mate waarin een gebouw geïsoleerd moet worden een nadelig effect op de milieuscore. Ook dit effect accepteren we, omdat er netto minder CO₂ wordt uitgestoten.

Speerpunt materiaal en afval

Waalre streeft naar het voorkomen van afval (preventie). Belangrijk is te beseffen dat we wat mooi en goed is koesteren en langer en beter in stand houden. Goede stedenbouw,

² Publicatie in Bouwtotaal juni 2015.

goede architectuur, levensloopbestendige bouw, vrij indeelbaar bouwen, functioneel, gebruiksgemak en onderhoudsvriendelijk zijn daarvoor enkele aandachtspunten. Afval dat wel vrijkomt, moet zo maximaal mogelijk gescheiden worden in bruikbare materiaalstromen voor recycling en hergebruik. Dit beleid trekken we door als een ander speerpunt binnen duurzaam bouwen.

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.

Als er al op de tekentafel rekening wordt gehouden met zo min mogelijk materiaalgebruik, demontabel bouwen en hergebruik, dan wordt afval aan het eind van de levensduur voorkomen.

De initiatiefnemer kan er op sturen dat er zo min mogelijk afval tijdens het bouwproces ontstaat. Inkoopbeleid en bouwmethodiek zijn tools waarover hij beschikt.

In het programma van eisen voor een woning kan worden opgenomen dat de bewoner makkelijk afval moet kunnen scheiden, opslaan en aan de ophaaldienst kunnen aanbieden.

Samenvattend

Thema	Score	Opmerking score
Energie	10	
Milieu	7 of hoger	noodzakelijk materiaalgebruik voor isoleren en opwekken van duurzame energie kan tot een lagere - aanvaardbare- score leiden. Dit moet door initiatiefnemer goed gemotiveerd worden.
Gezondheid	8 of hoger	
Gebruikskwaliteit	8 of hoger	
Toekomstwaarde	8 of hoger	

Naar mate de tijd verstrijkt zal duurzaam bouwen steeds minder als extra ambitie gezien worden, omdat de wetgever duurzaam bouwen eist. Het zal ook een steeds kleiner obstakel worden, omdat door de bredere toepassing ervan de kosten afnemen.

3.3. Technische haalbaarheid

Technisch gezien is erg veel mogelijk. De GPR scores zijn goed haalbaar (waarbij voor het thema 'milieu' lager dan een 7 gescoord mag worden om op het thema 'energie' een 10 te halen). Veel projecten in Nederland zijn reeds uitgevoerd die vergelijkbaar scoren. Deze projecten/scores zijn te realiseren omdat er betere producten en materialen worden toegepast. Ook prefab bouwen (in plaats van op de bouwplaats) maakt dat dergelijke GPR scores gehaald worden. De variëteit aan technische mogelijkheden maakt dat ook specifieke maatwerkoplossingen voor handen zijn.

Er zijn talrijke NOM voorbeelden beschikbaar en verschillende (landelijke) bouwende partijen bieden NOM concepten aan. Marktpartijen ontwikkelen zich richting NOM om de concurrentie voor te blijven en te anticiperen op de aanscherping in wet- en regelgeving. Bedrijfseconomisch gezien is het voor bouwende partijen belangrijk en logisch om in te zetten op NOM.

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.

Een voorbeeld.

Waalre ligt grotendeels in een grondwaterbeschermingsgebied. Daardoor is verticaal doorboren van de bodem in beginsel niet toegestaan. Dit belemmert het gebruik van een warmtepomp met een bron in de bodem. De luchtwarmtepomp is daarvoor een alternatief.

3.4. 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. De huidige uitvoeringspraktijk is meestal dat de bouwende partij het gebouw met een maximale winst/minimale kosten wil realiseren. Vanuit het perspectief van de bewoner en gekeken naar de lange termijn is dit niet gewenst.

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. Daar dient vervolgens de hypotheekvertrekker in mee te willen gaan. 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. Uitvoering

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

4.1. Werkwijze

De basis is Trias Energetica

De Trias Energetica vormt de basis voor het ontwerp van de gebouwde omgeving. Woningen worden optimaal geïsoleerd en in de resterende energievraag wordt zo maximaal mogelijk door duurzaam opgewekte energie voorzien.

Dit betekent dat de gemeente in de planvorming hiermee rekening houdt en de initiatiefnemers in de opstalontwikkeling. Het is een wederzijdse verantwoordelijkheid. Gedurende het helen ontwerp-, ontwikkelings- en realisatietraject is het een bespreekpunt.

Materiaalgebruik en afval

Vanwege noodzakelijk materiaalgebruik voor isolatie en duurzame energie opwekking kan de score op het GPR thema 'milieu' lager uitvallen dan een 7. Als aangetoond wordt dat er geen andere mogelijkheid is om op het GPR thema 'energie' een 10 te halen dan is een lagere score dan een 7 -mits erg goed onderbouwd door de initiatiefnemer- aanvaardbaar.

Tijdens de bouwfase zal via de beoordeling van de bouwplaats inrichting en toezicht en handhaving worden gestuurd op gescheiden afval inzamelen.

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. 15) is aangegeven in welke fase, wat ('welke activiteiten', 'wat vastleggen, monitoren en toetsen', 'GPR acties') aan bod komt 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.

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) neemt een spilfunctie op zich en is verantwoordelijk voor de algemene regie en coördinatie van de uitvoering. Deze medewerker is aanspreekpunt voor externe partijen en onderhoudt contacten met interne beleidsvelden, zoals Openbare Ruimte en Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving. In het geval -bijvoorbeeld bij de vergunningaanvraag en/of tijdens de

bouw- de eerder gemaakte duurzaamheidsmaatregelen niet voldoende worden waargemaakt, zal de initiatiefnemer gevraagd worden het als nog in orde te maken.

Initiatiefnemer

Het is van cruciaal belang dat de woningen worden gerealiseerd, met de prestatieafspraken en de ambities zoals van te voren is 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 de initiatiefnemer en zijn architect voor het project een sub-licentie GPR beschikbaar. Dit is overigens al praktijk onder de uitvoering van het eerder vermelde Regionaal Convenant GPR.

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 assessor 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 assessor), kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Uitvoeringsfase

Om te borgen dat het resultaat bij oplevering wordt gerealiseerd, dient de GPR registratie gevalideerd te worden en moet er tijdens de uitvoering op worden toegezien dat de bouw overeenkomstig het ingediende document wordt gerealiseerd. De medewerkers Toezicht en Handhaving van de gemeente zien erop toe dat voorgenoemde daadwerkelijk gebeurd. 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.

4.2. 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.

Sociale woningbouw

Voor sociale woningbouw (sector koop) is in de regio een maximale koopsom van €195.000,- afgesproken. Maximaal €5.000,- aan meerkosten voor duurzame maatregelen mogen bovenop de genoemde prijs geteld worden. Vanuit de volkshuisvesting is het niet gewenst om boven deze prijsgrens (€200.000,-) te komen, anders kunnen bepaalde doelgroepen geen woning kopen.

Ook de prijs voor sociale woningbouw (sector huur) is gelimiteerd om de huren betaalbaar te houden. Duurzaamheid kan leiden tot hogere huren. 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.

4.3. 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, 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 er waar nodig tussentijds, maar zeker op basis van resultaten van gerealiseerde projecten de prestaties worden verantwoord en worden bijgestuurd als dat nodig blijkt.

Fase	Activiteiten	Wat vastleggen, monitoren, toetsen	GPR acties	Beslisdocument
Initiatief	Projectopdracht Beleidsinventarisatie Quick scan RO-onderzoeken Indicatie functioneel PVE Financieel kader	Duurzaam bouwen (Dubo) ambitie Functioneel PVE Uitkomst energievisie	Ambitie en beleid melden	Kadernotitie
Definitie	Krachtenveldanalyse Ontwikkelkaders opstellen: - PVE's - randvoorwaarden architectuur - kwaliteit openbare ruimte Verdiepen RO-onderzoeken Grondstrategie	Prestatieafspraken: - afspraken convenant - GPR scores - Aanvullende afspraken Kaderstellend (master)plan Planexploitatie incl. GPR	Prestatieafspraken vastleggen Toets assessor	Intentieovereenkomst
Ontwerp (intentie)	Haalbaarheidsanalyse: - Verdiepen RO-onderzoeken - Planschadeanalyse - Subsidies Schetsontwerp stedenbouwkundig plan	Monitoren op GPR scores Monitoren op aanvullende afspraken	Toets assessor	Ontwikkel en/of samenwerkings overeenkomst
Vorbereiding	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
Realisatie	Bouwrijp maken Vastgoed realiseren Woonrijp maken	Toetsen prestatieafspraken en begeleiden van de bouw	Controle op uitvoering door assessor	Handhaving en toezicht Voortgangsrapportage
Nazorg	Evaluatie proces Evaluatie prestaties	Toetsen op gerealiseerde: - GPR scores		Evaluatierapport

SCHEMA 1: duurzaamheid in de verschillende fases van een bouwproject.

