

Aan de gemeenteraad van Waalre
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
RO/ A. Burggraaff

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Duurzame nieuwbouw

VERZONDEN 25 APR. 2017

Geachte raadsleden,

Via deze brief informeren wij u over het beleid duurzame nieuwbouw dat wij recentelijk hebben vastgesteld.

Achtergrond

Wij hebben al langer de wens om bij nieuwbouw een hogere ambitie wat betreft duurzaamheid toe te passen dan nu het geval is. Duurzaamheid maakt een belangrijk en integraal onderdeel uit van het Coalitieakkoord 2014-2018. Het thema Duurzame nieuwbouw is één van de onderwerpen die expliciet benoemd is.

In onze vergadering van 18 april 2017 hebben wij de Beleidsnotitie 'Duurzame nieuwbouw 2017-2020' vastgesteld. Met dit gemeentelijk beleid voor duurzame nieuwbouw beschrijven wij een duidelijke visie en ambitie op het gebied van duurzaamheid in nieuwbouwprojecten. Vanzelfsprekend is ook de uitvoering van het beleid beschreven. Het is immers van groot belang dat de gemaakte afspraken worden nagekomen (zowel intern als met externe partijen), zodat duurzaamheidsmaatregelen in de nieuwbouwplannen worden toegepast en tijdens de bouw daadwerkelijk worden gerealiseerd.

Toekomstgericht en hoogwaardige kwaliteit

In het belang van de (toekomstige) Waalrese inwoners is het belangrijk dat nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen toekomstgericht en van hoogwaardige kwaliteit worden gebouwd. Een gebouw staat immers voor een lange periode. Met dit beleid leggen we daarom bewust de lat hoog. Dit betekent dat wij voor alle nieuwbouwplannen waarbij planologische medewerking van de gemeente nodig is meer vragen dan de huidige wettelijke eisen van het Bouwbesluit. Het betreft het overgrote deel van de nieuwbouwopgave in onze gemeente. Onze ambitie is om vooruit te lopen op het rijksbeleid en nu al nieuwbouw te realiseren die zeer energiezuinig is en richting 'Nul op de Meter' gaat. Maar ook op andere duurzaamheidsthema's wordt de lat hoog gelegd.

Onze aanpak is gericht op het resultaat, om de prestatie die geleverd wordt. Bij elk bouwtraject maken wij afspraken met marktpartijen, corporaties en zelfbouwers over de prestatie bij oplevering van de woning. Het gewenste resultaat hebben wij in het beleid vastgelegd.

GPR en prestatieafspraken

Onze ambitie op het gebied van duurzame nieuwbouw moet voor alle partijen helder en concreet zijn. Daarom hebben wij de prestatieafspraken vastgelegd in de vorm van scores uit het instrument GPR Gebouw.

GPR Gebouw geeft een handvat om duidelijke duurzame doelen te stellen en met marktpartijen daarover prestatieafspraken te maken. Wij hebben vooraf toetsbare ambities geformuleerd aan de hand van rapportcijfers, waarbij duurzaamheid tijdens iedere fase van duurzaam bouwen kan worden gemeten: initiatief, ontwerp en realisatie. In de markt is GPR gebouw een bekend en geaccepteerd systeem.

Ambitieuw en haalbaar

Kiezen voor hoge ambities op het gebied van (innovatieve) energieconcepten en kwaliteit betekent een hoge GPR score op het thema 'energie', 'gezondheid', 'gebruikskwaliteit', 'toekomstwaarde' en een gemiddelde score op het thema 'milieu'.

De GPR gekozen scores zijn goed haalbaar: veel projecten zijn in Nederland reeds uitgevoerd die vergelijkbaar scores. 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.

Het bouwen van een duurzamer gebouw 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 het gebouw gericht moeten zijn. Vanuit het perspectief van de gebruiker en gekeken naar de lange termijn is deze focus nodig en gewenst. In algemene zin kunnen de extra kosten voor duurzaamheid worden verwerkt in de verkoopprijs. Dit vanuit de gedachte dat een duurzame woning ook meer waard is en de hogere hypotheeklasten wegvallen tegen de lagere energielasten.

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

Voor woningen waarbij door regelgeving (sociale huur) of gemeente prijsgrenzen worden gesteld kunnen de extra kosten voor duurzaamheid wel tot problemen leiden. In de praktijk zal voor deze projecten moeten blijken in hoeverre de ambities mogelijk zijn in relatie tot betaalbaarheid van deze specifieke woningen.

Tot slot

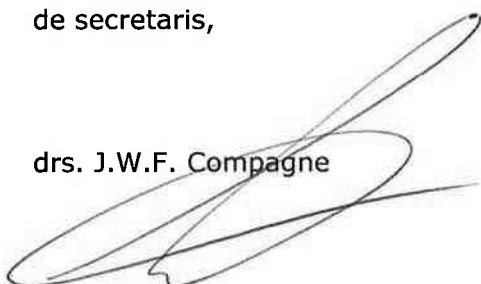
Tijdens de raadsinformatieavond 'duurzaamheid' op 16 mei 2017 is duurzame nieuwbouw één van de onderwerpen die aan bod komt. Wij zien er naar uit om met u over dit interessante onderwerp van gedachten te wisselen.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne



de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer

