

# **Beleidsnotitie: Van duurzaam bouwen (dubo) naar “toekomstgericht bouwen en wonen”**

**Juni 2007**

## **Inhoud**

Samenvatting .....	3
Inleiding.....	3
Doel van het beleid “toekomstgericht bouwen en wonen” .....	3
Waar gaat het concreet om.....	3
Wie .....	3
Hoe toekomstgericht moet het dan.....	3
Hoe stimuleren .....	4
Organisatorisch .....	4
Gerelateerd beleid .....	4
Resultaat .....	4
<b>BIJLAGE I: Menukaart nieuwbouw.....</b>	<b>5</b>
<b>BIJLAGE II: Menukaart bestaande bouw .....</b>	<b>6</b>

## Samenvatting

Met het beleid “toekomstgericht bouwen en wonen” worden relevante partijen zoveel mogelijk gestimuleerd toekomstgerichte duurzame maatregelen in hun bouw- en renovatieplannen te betrekken. Gebruik wordt gemaakt van een eenvoudige en overzichtelijke menukaarten (nieuwbouw en bestaande bouw). Afhankelijk van de grootte van het bouw- en renovatieproject is een ambitieniveau genoemd in de menukaarten (voldoende, goed of zeer goed) van toepassing. Het resultaat is een “herenakkoord”.

## Inleiding

In 1997 is door de Raad van gemeente Weesp als onderdeel van de VOGM taken Dubobeleid vastgesteld. Wijziging in de wetgeving (Woningwet/Bouwbesluit), nieuwe inzichten en nieuwe instrumenten vragen om actualisatie van het dubobeleid. Zo bestaat de nadere uitwerking van het dubobeleid uit een uitgebreid maatregelenpakket zonder toelichting. Dit maakt communicatie naar externe partijen moeizaam. Duurzaam bouwen was voor de laatste wijziging van de Woningwet alleen privaatrechtelijk afdwingbaar (statiegeldregeling). Met de laatste wijziging van de Woningwet is het afdwingen van duurzaam bouwen onmogelijk gemaakt. Het accent zal dus nog meer moeten liggen op het stimuleren van duurzame maatregelen. Hierbij is het belangrijk om met een korte overzichtelijke wensenlijst te communiceren. De menukaarten “toekomstgericht wonen Noord Holland” spelen goed in op bovenstaande. De menukaarten worden door 55 partijen (gemeenten en milieudiensten) in Noord-Holland toegepast. Hierdoor zijn relevante partijen als ontwikkelaars sneller bekend met de maatregelen genoemd in de menukaarten.

## Doel van het beleid “toekomstgericht bouwen en wonen”

Toekomstgericht bouwen en wonen streeft na zodanig te (laten) (ver)bouwen dat bij de bouw en gebruik van een gebouw zo min mogelijk milieubelasting optreedt.

## Waar gaat het concreet om

Concreet gaat het er om zo weinig mogelijk gebruik te maken van materialen/stoffen die “eindig” zijn, te zorgen voor zo laag mogelijke woonlasten en te zorgen voor een zo gezond en aangenaam mogelijk binnenklimaat.

Dus zodanig (ver)bouwen dat:

- de energievraag bij gebruik zo laag mogelijk is;
- zo veel mogelijk gebruik gemaakt wordt van duurzaam opgewekte energie;
- een gezond en aangenaam binnenklimaat wordt gewaarborgd;
- er zuinig wordt omgegaan met (regen)water;
- materialen worden gebruikt die natuur/bos en landschap zo weinig mogelijk aantasten;
- zo weinig mogelijk emissies van giftige/schadelijke stoffen optreden;

## Wie

Dit beleid stelt ten doel partijen die (ver)bouwen zo veel mogelijk te stimuleren om “toekomstgericht bouwen en wonen” toe te passen. Deze partijen zijn onder andere opdrachtgevers, ontwikkelaars, stedenbouwkundigen, architecten, woningbouwverenigingen en aannemers.

## Hoe toekomstgericht moet het dan

De toetsinstrumenten behorend bij dit beleid zijn de menukaarten “toekomstgericht wonen Noord-Holland” (nieuwbouw en bestaande bouw). Voor utiliteitsbouw zal in het najaar 2007 een specifieke menukaart worden uitgegeven die dan het toetsinstrument voor utiliteitsbouw is. De menukaarten geven op overzichtelijke wijze de meest relevante maatregelen en het nut van deze maatregelen weer. De maatregelen zijn aanvullend op de eisen genoemd in het Bouwbesluit. Het voldoen aan de maatregelen waarborgt dus niet dat aan de eisen in het

Bouwbesluit wordt voldaan. Er wordt onderscheid gemaakt in drie ambitieniveaus: voldoende, goed en zeer goed. Grote (ver)bouwprojecten kunnen gemakkelijker toekomstgerichte maatregelen dragen dan kleine bouwprojecten. Aan de ambitieniveaus worden de volgende volumes verbonden:

Voldoende: : (ver)bouw van maximaal 5 woningen en utiliteitsbouw tot 200 m<sup>2</sup> BVO  
Goed : (ver)bouw van 5 tot 50 woningen en utiliteitsbouw 200 tot 1000 m<sup>2</sup> BVO  
Zeer goed : (ver)bouw van meer dan 50 woningen en utiliteitsbouw met meer dan 1000 m<sup>2</sup> BVO. Hierbij moet worden opgemerkt dat in plaats van de duurzame energietechniek genoemd in de menukaart ook een andere gelijkwaardige duurzame energietechniek kan worden toegepast.

### Hoe stimuleren

Er bestaan geen wettelijke regelingen/middelen om bestuursrechtelijk of privaatrechtelijk meer te maatregelen te eisen dan in het Bouwbesluit is genoemd. Dit is geregeld in artikel 122 van de Woningwet. Afspraken in het kader van toekomstgericht bouwen en wonen zijn niet afdwingbaar/handhaafbaar. We spreken dan ook over een "herenakkoord". Hooguit kan het niet nakomen van dit herenakkoord leiden tot een andere keuze van bouwpartijen in latere situaties (als er keuze te maken valt).

Toekomstgericht bouwen en wonen is dus een zaak van stimuleren en overtuigen. Dit traject is het meest succesvol als toekomstgericht bouwen in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling de aandacht krijgt bij de relevante partijen. Afhankelijk van de grootte van de (ver)bouwplannen zijn de volgende stadia te onderscheiden waarbij zoveel mogelijk moet worden getracht toekomstgericht bouwen een plaats te geven:

- Prestatieafspraken woningbouwvereniging;
- Intentieovereenkomst met initiatiefnemer bij voorgenomen planontwikkeling en voorgenomen herstructurering/renovatieplannen;
- Het tot stand komen van planontwikkeling en herstructurering/renovatieplannen (overleggen met initiatiefnemers en andere relevante partijen)
- Ontwikkelingsovereenkomsten en overeenkomsten om wijken te herstructureren/renoveren.
- Het uitwerken van de planontwikkeling op woningniveau herstructurering-/renovatiemaatregelen op woningniveau.

### Organisatorisch

Toekomstgericht bouwen en wonen maakt onderdeel uit van de milieuoedering bij ruimtelijke ontwikkelingen en prestatieafspraken. Hiertoe is regelmatig projectenoverleg noodzakelijk zodat het milieuteam in een zo vroeg mogelijk stadium op de hoogte is van ruimtelijke ontwikkelingen. Gedurende het ruimtelijk ontwikkeltraject zal de milieuoedering zich richten op aandacht voor (onder andere) toekomstgericht bouwen en wonen. Uitvoering van toekomstgericht bouwen is echter niet alleen een zaak van het milieuteam. Daar waar de initiatiefnemer bereid is toekomstgerichte duurzame maatregelen in de plannen op te nemen ligt de taak bij de projectleider van betreffend project er voor te zorgen dat deze maatregelen in de overeenkomst worden opgenomen.

### Gerelateerd beleid

- Gemeentelijke Energie Aanpak: bij grote bouwprojecten onderzoek naar mogelijkheid duurzame energietechnieken;
- Coalitieprogramma: bij bebouwing Bloemendalerpolder 25 % van de benodigde energie duurzaam opgewekt.

### Resultaat

Het resultaat van dit beleid is dat initiatiefnemers zoveel mogelijk worden gestimuleerd om toekomstgerichte duurzame maatregelen te treffen.

**BIJLAGE I: Menukaart nieuwbouw**

**BIJLAGE II: Menukaart bestaande bouw**