

NOTA WOONKWALITEIT

Gemeente Woerden



11i.00835

Gemeente Woerden

1 april 2011

Inhoudsopgave

	Blz.
1. Inleiding	3.
2. Aanleiding	3.
3. Totstandkoming	3.
4. Beleid gemeente Woerden	3.
4.1 Raadsbesluit	
4.2 Milieuvisie en Energie- en klimaatbeleidsplan	
5. Aspecten woonkwaliteit	4.
5.1 Levensloopbestendigheid/flexibiliteit	
5.2 (Sociale) veiligheid	
5.3 Toegankelijkheid	
5.4 Duurzaam bouwen (dubo)	
6. Middelen	5.
6.1 Adviseurs	
6.2 Politiekeurmerk	
6.3 Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR)	
6.4 Duurzaamheidslening	
7. Procedure	6.
7.1 Particuliere opdrachtgeverschap	
7.2 Bouwprojecten	
8. Conclusie	7.

1. Inleiding

De gemeente hecht grote waarde aan een duurzame woningvoorraad. De kwaliteit van de woningen voor de toekomst is mede afhankelijk van de mate waarin nu rekening wordt gehouden met duurzaamheidsaspecten. De gemeente speelt hier ook een belangrijke rol in, omdat zij middelen kan aanreiken om een woning op een duurzamer peil te krijgen. De initiatiefnemer kan hier zijn voordeel mee doen.

Een initiatiefnemer moet in ieder geval aantonen dat een bouwplan voldoet aan de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC-eis) uit het Bouwbesluit. Op dit moment geldt een EPC-eis van minimaal 0,6 voor woningen. Dit is dus het basisuitgangspunt. Deze nota reikt middelen aan om een woning te kunnen upgraden naar een duurzamer kwaliteitsniveau.

2. Aanleiding

In het verleden is gewerkt met een zogenaamd flankerend bouwbeleid. Dit beleid omvatte ook het aspect woonkwaliteit. In de praktijk bleek dit flankerende beleid te rigide te zijn, waardoor veel bouwplannen niet voldeden aan de gestelde eisen. De aanvullende eisen werden wel verplicht gesteld bij bouwprojecten. Dit leidde tot discussie, onduidelijkheid en onvrede.

Deze nota is er op gericht om de initiatiefnemer te stimuleren om de woning(en) op een hoger duurzamer niveau te brengen. Dit sluit aan bij het de visie van de gemeente Woerden. De gemeente wil steeds meer naar een gemeente waarin zij een faciliterende rol heeft. Het aanreiken van de middelen en de verantwoordelijkheid geven aan de initiatiefnemer sluit hierbij aan. Het is namelijk ook in het belang van een initiatiefnemer zelf om een woning op een hoger duurzamer niveau te brengen.

3. Totstandkoming

Deze nota is in samenspraak met medewerkers van verschillende afdelingen tot stand gekomen. De afdelingen Ruimte, Dienstverlening en Vastgoed hebben inbreng gegeven aan het beleidsstuk. Daarnaast heeft de Milieudienst Noord-West Utrecht aangegeven welk beleid en visie er geldt op het gebied van duurzaam bouwen. Op deze manier is de integraliteit van de nota gewaarborgd. Er is gekeken naar het gebruik van bestaande en nieuwe middelen om initiatiefnemers te stimuleren.

4. Beleid gemeente Woerden

De gemeenteraad heeft op een aantal momenten uitspraken gedaan die van invloed zijn op deze Nota Woonkwaliteit. Het gaat hier om het Raadsbesluit van 28 januari 2010 en om de Milieuvisie 2010 en het Energie- en klimaatbeleidsplan. Beiden worden hieronder toegelicht.

4.1 Raadsbesluit

In het Raadsbesluit van 28 januari 2010 is het volgende opgenomen met betrekking tot de (nieuwe) nota "Woonkwaliteit":

1. het huidige flankerend bouwbeleid inclusief Woonkeur te beëindigen/af te bouwen;
2. de Raad een nota "Woonkwaliteit" ter vaststelling voor te leggen waarin de aanvullenden wensen minimaal m.b.t. Duurzaamheid, Levensloopbestendigheid en Veiligheid in het flankerend bouwbeleid worden uitgewerkt;
3. een gezaghebbend juridisch advies aan de Raad voor te leggen m.b.t. de toepassing van artikel 122 van de Woningwet, in relatie tot grondovereenkomsten en de "anterieure overeenkomst" in het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Het laatst genoemde punt (punt 3 op de vorige pagina) heeft betrekking op de mogelijkheid om een overeenkomst af te sluiten met een initiatiefnemer, waarbij eventueel extra eisen gesteld kunnen worden met betrekking tot woonkwaliteit. Extra eisen kunnen echter niet via publiekrechtelijke weg afgedwongen worden. Via privaatrechtelijke weg kan dit wel. Het opleggen van extra eisen in overeenkomsten is toegestaan, maar is in strijd met de wens van de gemeenteraad (faciliterende gemeente).

4.2 Milieuvisie en Energie- en klimaatbeleidsplan

De Milieuvisie is in januari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het Energie en klimaatsbeleidsplan is in mei 2009 door de gemeenteraad vastgesteld. In beide beleidsplannen is de volgende doelstelling met betrekking tot het GPR gebouw opgenomen:

Het realiseren van woningen met een 10% verscherpte EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) of met het GPR Gebouw een ambitieniveau behalen van minimaal een 7 op alle thema's.

Bij het vaststellen van de Milieuvisie heeft de gemeenteraad een motie aangenomen waarin ze het college verzoekt om een duurzaamheidslening beschikbaar te stellen voor particuliere woningbezitters in de gemeente. Met deze lening kunnen er duurzaamheidsmaatregelen aan de bestaande woningvoorraad getroffen worden.

Er is een voorstel aan de gemeenteraad gedaan waarin voor 2011 een budget van €100.000,- beschikbaar wordt gesteld. Hierbij is ook een verordening gevoegd. Dit raadsvoorstel wordt in de raadsvergadering van mei besproken. Om de duurzaamheidslening te realiseren wordt er een deelnemingsovereenkomst met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) aangegaan.

In deze nota wordt dit doel ook nagestreefd. In het kader van de visie van de gemeente Woerden als faciliterende gemeente, worden de initiatiefnemers gestimuleerd om de woning op een hoger duurzamer kwaliteitsniveau te brengen.

5. Aspecten woonkwaliteit

Woonkwaliteit is een optelsom van onderling samenhangende aspecten op het gebied van levensloopbestendigheid, flexibiliteit, veiligheid, toegankelijkheid en duurzaamheid. De gemeente hecht grote waarde aan het eerste advies met betrekking tot het voorlopig ontwerp. In deze initiatieffase/ontwerpfase toont zich de integrale kwaliteit van het ontwerp en is een weging mogelijk van verschillende aspecten.

5.1 Levensloopbestendigheid/flexibiliteit

Veel woonconsumenten willen invloed kunnen hebben op de indeling van een woning, "vrije plattegronden". Als woningen flexibel zijn dan komt dit ten goede aan de levensloopbestendigheid van de woningen. Dit leidt er toe, dat mensen minder snel willen verhuizen. De diversiteit aan woonwensen is toegenomen. Levensloopbestendige woningen door kleine aanpassingen spelen hier op in.

5.2 (Sociale) veiligheid

Sociale veiligheid is van belang, omdat dit bijdraagt aan veilig wonen. Een middel hierbij is het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Het politiekeurmerk is ontwikkeld om woninginbraak en overlast te voorkomen. Als een woning voldoet aan de eisen van het politiekeurmerk krijgt de inwoner een certificaat.

Van particuliere bouwers mag verwacht worden dat zij zelf het nut van een veilig huis inzien en daar dus zelf voor zullen zorgen.

5.3 Toegankelijkheid

In het Bouwbesluit worden eisen gesteld, met betrekking tot de aanpasbaarheid. Deze eisen maken het mogelijk dat woningen op termijn aangepast kunnen worden. Het is wenselijk dat er extra aandacht aan de toegankelijkheid wordt besteed. Door bijvoorbeeld het realiseren van bredere woningen, zodat deze ook toegankelijk worden voor minder valide.

5.4 Duurzaam bouwen (dubo)

Duurzaam bouwen gaat verder dan alleen energie. Het gaat ook over duurzaam materiaalgebruik, comfort, binnenmilieu, bouwen voor de toekomst en slim bouwen.

Duurzaam bouwen wordt vaak afgekort als 'dubo' en beoogt naast vermindering van de uitstoot van CO2 ook:

- bij te dragen aan het welzijn van gebruikers (kwaliteitsbevordering);
- uitputting van grondstoffen te verminderen;
- vervuiling van bodem, water en lucht tegen te gaan.

Voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen zijn: vergaande isolatie of vloer- en wandverwarming voor gelijkmatige warmte en minder circulerende stof. Voor een gezond binnenmilieu zijn bijvoorbeeld goede geluidsarme ventilatie met warmteterugwinning en veel daglichttoetreding in de woning van belang. Hergebruik van regenwater kan door het doorspoelen van het toilet of voor begieten van planten. Via het informatiepunt duurzaam bouwen (www.ipdubo.nl/) zijn meer voorbeelden te vinden

6. Middelen

Er zijn een aantal middelen die ingezet kunnen worden om de aspecten van woonkwaliteit in de gemeente Woerden te bereiken. In dit hoofdstuk worden respectievelijk de WoonAdviesCommissie (WAC), het Politiekeurmerk en de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn behandeld.

6.1 Adviseurs

Er zijn verschillende adviseurs actief op het gebied van het aanpassen van woningen voor het toekomstige gebruik.

De WoonAdviesCommissie (WAC) is hier een bekend voorbeeld van. De WAC adviseert specifiek over de levensloopbestendigheid, toegankelijkheid en veiligheid van de woning(en), woongebouw en woonomgeving. De WAC brengt ook advies uit aan particulieren. Advies kan gevraagd worden voor een nieuw te bouwen woning of voor een te verbouwen woning. Kleine dingen die bij het ontwerpen en realiseren over het hoofd worden gezien, worden opgemerkt. Verbetering hiervan komt ten goede aan de kwaliteit van het wooncomfort. Tegen relatief lage kosten wordt advies gegeven. Voor de exacte gegevens en prijzen wordt verwezen naar de betreffende WAC in de omgeving.

6.2 Politiekeurmerk

Er werd altijd met een statiegeldregeling gewerkt. Met deze statiegeldregeling werd gestimuleerd om politiekeur toe te passen.

Er is nu voor gekozen om het politiekeurmerk over te laten aan de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer zelf. Een initiatiefnemer kan zelf bepalen in hoeverre waarde gehecht wordt aan het toepassen van politiekeurmerk. Er is een algemene site (www.politiekeurmerk.nl/) waar alle informatie staat over het politiekeurmerk.

6.3 Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR Gebouw)

Het GPR Gebouw is een programma dat ontwikkeld is vanuit een visie op duurzaamheid. Dit programma is ontwikkeld door W/E adviseurs en gemeente Tilburg om duurzaam bouwen te concretiseren. Het GPR Gebouw wordt gebruikt als middel om de kwaliteit te kunnen maximaliseren wat betreft de gezondheid, gebruikswaarde en omgeving voor nu en in de toekomst. Het GPR Gebouw is een actuele ontwikkeling op het gebied van duurzaam bouwen en is een veel gebruikt instrument (ook in de regio). Het GPR Gebouw concretiseert de aspecten van woonkwaliteit door

scores per thema te geven, door het geven van een rapportcijfer. Een cijfer 6 geeft aan dat er niets extra's ten opzichte van het Bouwbesluit wordt uitgevoerd. Een hoger cijfer betekent dus een extra verbetering ten opzichte van het Bouwbesluit en dus duurzamer.

Na invoering van gegevens in het GPR Gebouw over de betreffende woning(en) worden prestaties zichtbaar op de thema's:

- Energie
- Milieu
- Gezondheid
- Gebruikskwaliteit
- Toekomstwaarde

Kwaliteitsverbeteringen aan de woning worden zichtbaar door dit programma.

6.4 Duurzaamheidslening

Particulieren initiatiefnemers kunnen een duurzaamheidslening bij de gemeente aanvragen voor het verduurzamen van de eigen woning. De gemeente stelt een budget van maximaal €100.000,- ter beschikking. Deze lening wordt verder uitgewerkt in een duurzaamheidsverordening, die in mei 2011 wordt voorgesteld aan de gemeenteraad.

7. Procedure

Er zijn grofweg twee soorten bouwprojecten te onderscheiden. Kleine particuliere initiatieven van een enkele woning en de grotere bouwprojecten, geïnitieerd door bijvoorbeeld een projectontwikkelaar of woningbouwvereniging. Beide vragen om een verschillende procedure om woonkwaliteit te stimuleren.

7.1 Particuliere opdrachtgeverschap

Een initiatiefnemer voor het bouwen van de woning(en) of het verbouwen van de woning(en) in de meeste gevallen toestemming van de gemeente nodig. Deze vraag komt bij het Omgevingsloket van de gemeente Woerden terecht. De medewerkers van het Omgevingsloket zullen de initiatiefnemer dan wijzen op de aspecten en middelen van woonkwaliteit. Voor de initiatiefnemer is het aantrekkelijk om hier gebruik van te maken. Vervolgens kan de initiatiefnemer zelf bepalen om wat met woonkwaliteit te doen.

De middelen die wij kunnen aandragen zijn in het kort:

1. Het toepassen van het GPR gebouw en het eventueel aanbieden van een sublicentie van het GPR gebouw;
2. Het toepassen van politiekeurmerk;
3. Voorbeelden van Duurzaam bouwen;
4. Advies vragen aan de WAC en andere adviseurs;
5. Het aanvragen van een duurzaamheidslening door particuliere initiatiefnemers.

De gemeente Woerden kan gebruik maken van de regiolicentie van GPR Gebouw van de Milieudienst Noord-West Utrecht. Deze licentie kan worden uitgegeven aan de initiatiefnemer. Op deze manier kan de initiatiefnemer samen met zijn of haar architect of bouwer een goede afweging kan maken van mogelijke duurzaamheidsmaatregelen. Voor GPR Gebouw is het van belang dat dit in het vroegste stadium van het ontwerp plaatsvindt. Op deze manier kan nog gestuurd worden op het ontwerp Dit geldt ook voor het advies van de WAC. De WAC geeft een advies over het bouwplan. Indien de initiatiefnemer tijdens de initiatieffase advies vraagt aan de WAC, kunnen deze adviezen nog verwerkt worden in het verdere ontwerp.

7.2 Bouwprojecten

Bij grote bouwprojecten wordt er een projectgroep samengesteld. Bij deze projecten worden de aspecten van woonkwaliteit ook betrokken. Er vindt een afweging plaats; aan welke aspecten moet het bouwplan minimaal voldoen. Deze afweging moet zo vroeg mogelijk in het ontwikkelingsproces plaatsvinden. Het streven is dat deze afweging al gedaan wordt tijdens de initiatieffase. Vanaf dit moment moet bezien worden hoe de duurzaamheidsambities zo goed mogelijk behaald kunnen worden. Goed overleg met de initiatiefnemer is hierbij van belang. De gemeente heeft de rol om de initiatiefnemer bewust te maken van het behalen van een goed resultaat.

Het GPR Gebouw is een goed middel om de woning duurzaam te ontwikkelen of te verbeteren. De meest ideale situatie hierbij is het behalen van een cijfer van minimaal 7 per thema. Dit is een verbetering ten opzichte van het Bouwbesluit.

8. Conclusie

De gemeente Woerden wil steeds meer optreden als regisserende gemeente. Dit heeft betrekking op het faciliteren van de burger door het aanreiken van de benodigde middelen. Wat betreft de uitvoering wordt de verantwoordelijkheid bij de burger zelf gelegd.

Een initiatiefnemer moet minimaal aantonen dat een bouwplan voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Dit is een eis die wettelijk is vastgelegd. De nota woonkwaliteit vormt een aanvulling op deze eisen. De middelen die in deze nota zijn opgenomen, zijn echter niet afdwingbaar.

Met deze nota zijn er toegankelijke middelen aangereikt die bijdragen aan een duurzamere woning. Een duurzame woning heeft voor de huidige en toekomstige eigenaren voordelen. De gemeente biedt de service en de initiatiefnemer kan hiervan gebruik maken voor een goed of beter resultaat.