

ALGEMENE NOTA

DUURZAAM BOUWEN

ETTEN-LEUR

Gemeente Etten-Leur
Sector Stadsontwikkeling
Bouwzaken en Stedenbouw

Mei 1998

Inhoudsopgave

1 DOELSTELLING EN UITGANGSPUNTEN	1
1.1 AANLEIDING	1
1.2 DOELSTELLING	1
1.3 UITGANGSPUNTEN	2
1.4 LEESWIJZER	3
2 AMBITIENIVEAUS	5
2.1 ADVIES VROM-RADEN	5
2.2 BELEIDSKADERS VOOR DE LANGETERMIJN	6
3 SCHAALNIVEAU STEDENBOUW	9
3.1 HUIDIGE STAND VAN ZAKEN	9
3.1.1 Landelijk	9
3.1.2 Provinciaal	9
3.1.3 Lokaal	10
3.2 BELEIDSVOORNEMEN	10
4 SCHAALNIVEAU GWW	13
4.1 HUIDIGE STAND VAN ZAKEN	13
4.1.1 Landelijk	13
4.1.2 Provinciaal	13
4.1.3 Lokaal	13
4.2 BELEIDSVOORNEMEN	13
5 SCHAALNIVEAU GEBOUW: WONINGEN	15
5.1 HUIDIGE STAND VAN ZAKEN	15
5.1.1 Landelijk	15
5.1.1.1 Nieuwbouw van woningen	16
5.1.1.2 Bestaande woningen	17
5.1.2 Provinciaal	17
5.1.3 Lokaal	18
5.1.3.1 Nieuwbouw van woningen	18
5.1.3.2 Bestaande woningen	18
5.2 BELEIDSVOORNEMEN	19
5.2.1 Projectmatige nieuwbouw op gemeentegrond	21
5.2.2 Particuliere nieuwbouw op gemeentegrond	22
5.2.3 Projectmatige nieuwbouw op eigen grond	24
5.2.4 Particuliere nieuwbouw op eigen grond	25
5.2.5 Bestaande woningen	27
6 SCHAALNIVEAU GEBOUW: UTILITEITSGEBOUWEN	28
6.1 HUIDIGE STAND VAN ZAKEN	28
6.1.1 Plan van aanpak duurzaam bouwen: deelplan utiliteitsbouw	28
6.2 BELEIDSVOORNEMEN	31
6.2.1 Nieuwbouw op gemeentegrond	31
6.2.2 Nieuwbouw op eigen grond	32
6.2.3 Renovatie en onderhoud	32
7 SCHAALNIVEAU GEBOUW: GEMEENTELIJKE GEBOUWEN	34

7.1 HUIDIGE STAND VAN ZAKEN	34
7.2 BELEIDSVOORNEMEN	34
7.2.1 Nieuwbouw	34
7.2.2 Renovatie en onderhoud	35
8 LOKALE AGENDA 21	36
9 CONSEQUENTIES	40
9.1 PERSONELE CONSEQUENTIES	40
9.1.1 Schaalniveau stedenbouw	40
9.1.2 Schaalniveau GWW	40
9.1.3 Schaalniveau gebouw: woningen	41
9.1.4 Schaalniveau gebouw: utiliteitsgebouwen	42
9.1.5 Schaalniveau gebouw: gemeentelijke gebouwen	42
9.2 FINANCIËLE CONSEQUENTIES	43
9.2.1 Schaalniveaus stedenbouw en GWW	43
9.2.2 Schaalniveau gebouw: woningen	43
9.2.3 Schaalniveau gebouw: utiliteitsgebouwen	44
9.2.4 Schaalniveau gebouw: gemeentelijke gebouwen	44
9.2.5 Budgetoverschot	45
9.3 VERHAAL PERSONEELSKOSTEN	45
9.4 EVALUATIE EN ORGANISATORISCHE CONSEQUENTIES	48
9.5 OVERZICHTSTABEL	49
10 NAWOORD	50

BIJLAGEN

1. Overzichtsmatrix schaalniveau gebouw
2. Checklist "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw"
3. Checklist Maatregelen op schaalniveau GWW
4. Convenant Duurzaam Bouwen Stadsgewest Breda
5. Maatregelenpakket woningen (inclusief puntensysteem)
6. Puntensysteem Groene hypotheek
7. Aanbevelingen werkgroep Lokale Agenda 21

Lijst van afkortingen:

EP(C)	Energieprestatie (Coëfficiënt)
EZ	Economische Zaken
GWW	Grond-, weg- en waterbouw
HTA	Hoger Technische Ambtenaar
NCIV	Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuisvesting
Novem	Nederlandse Onderneming Voor Energie en Milieu
NPDuBo	Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen
NWR	Nationale Woningraad
OTA	Overige Technisch Ambtenaar
RARO	Raad voor de Ruimtelijke Ordening
RAVO	Raad voor de Volkshuisvesting
RMB	Raad voor het Milieubeheer
SBR	Stichting Bouwresearch
SEV	Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting
VGBouw	Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid
VIBA	Vereniging voor Integrale Bio-logische Architectuur
VNG	Vereniging van Nederlandse Gemeenten
VOGM	Vervolgbijdrageregeling Ontwikkeling Gemeentelijk Milieubeleid
VR	Verbeterd Rendement
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

1 Doelstelling en uitgangspunten

1.1 Aanleiding

Duurzaam bouwen wordt in de praktijk inmiddels zo'n twintig jaar toegepast.

De geschiedenis van het duurzaam bouwen is te verdelen in drie fasen.

De eerste fase beslaat de periode begin jaren zeventig tot 1990. Met name de oliecrisis in 1973 is oorzaak geweest van het invoeren van een aantal rijksprogramma's op het gebied van energiebesparing. De woningbouw in die periode kent op het gebied van duurzaam bouwen slechts enkele experimenten van voornamelijk individueel opererende pioniers. Zo is bij de rijkshuisvesting in deze periode in voornamelijk de nieuwbouw een energiebesparing van ruim 20% gerealiseerd en komt in de GWW-sector het hergebruik van afvalstoffen steeds meer in opmars.

De tweede fase begint met de publicatie van het Nationaal Milieubeleidsplan Plus (1990) en de daarbij behorende rapportage "Duurzaam bouwen". De bouwsector wordt aangewezen als doelgroep van het milieubeleid.

Veelal onder begeleiding van SEV, Novem of VIBA groeit de stroom onderzoeken, rapporten en experimenten en wordt een aantal voorbeeldprojecten gerealiseerd waarvan Ecolonia in Alphen aan den Rijn het meest bekende voorbeeld is.

De Rijksgebouwendienst voert voor de eigen (nieuwe) gebouwen een energieprestatienorm in en start het Energie-Efficiencyprogramma Rijkshuisvesting (EER) voor de bestaande gebouwen.

Een groeiend aantal gemeenten begint zich te profileren.

Het zwaartepunt in deze periode ligt nog steeds bij nieuwbouw van gebouwen alhoewel geleidelijk meer aandacht ontstaat voor de bestaande voorraad en de stedenbouwkundige aspecten.

De derde fase, vanaf ongeveer 1993 tot heden, is ingegaan nadat de gezamenlijke partijen in het ontwerp-, bouw- en beheerproces in 1993 de Beleidsverklaring Milieutaakstellingen Bouw 1995 hebben ondertekend. Deze fase kenmerkt zich door een groei in experimenten en kennis-ontwikkeling. Het duurzaam bouwen richt zich steeds meer op de verschillende schaalniveaus. Duurzaam bouwen wordt in toenemende mate gekozen als uitgangspunt op stedenbouwkundig niveau. Ook de bestaande gebouwenvoorraad krijgt steeds meer aandacht. Op basis van genoemde beleidsverklaring is in 1995 het "Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen: investeren in de toekomst" opgesteld. Het plan van aanpak beoogt duurzaam bouwen een zodanig stevige impuls te geven dat een schaa sprong kan worden gemaakt naar brede toepassing van de beginselen van duurzaam bouwen.

De raad van de gemeente Etten-Leur heeft in zijn vergadering van 30 september 1996 besloten tot het onderschrijven van de "Beleidsverklaring Milieutaakstellingen Bouw 1995" (ondertekend in 1993) en daaruit voortvloeiende het "Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen: investeren in de toekomst" (oktober 1995). Duurzaam bouwen is bovendien een van de taken/speerpunten waarvoor de gemeenteraad in het kader van de VOGM gekozen heeft. Dit besluit heeft geleid tot het opstellen van de "Algemene Nota Duurzaam Bouwen Etten-Leur".

1.2 Doelstelling

Voorliggende nota heeft als doel het vastleggen van het Etten-Leurse duurzaam bouwenbeleid waarmee duurzaamheidsaspecten een vaste positie krijgen bij de besluitvorming over de inrichting en het gebruik van de gebouwde omgeving. In deze nota worden ambitieniveaus neergelegd waarmee binnen de gemeente Etten-Leur duurzaam bouwen voor de langere termijn gestalte kan krijgen.

Duurzaam bouwen kent tot op heden een zeer dynamische procesgang waarbij mede door technologische ontwikkelingen steeds nieuwe inzichten ontstaan.

Deze nota is gebaseerd op de laatste inzichten. Het steeds ontstaan van nieuwe inzichten kan leiden tot het bijstellen van het ambitieniveau. Deze nota mag dan ook niet worden beschouwd als een eindstation. Het is zaak deze nieuwe ontwikkelingen te volgen en waar mogelijk te implementeren in het duurzaam-bouwenbeleid van de gemeente Etten-Leur.

1.3 Uitgangspunten

Definitie

Milieu, ruimte en wonen en werken zijn kernwoorden voor het duurzaam bouwen.

De term duurzaam bouwen vloeit voort uit het Nationaal Milieubeleidsplan. Het begrip wordt daarin omschreven als *"bouwen op een wijze die past bij een duurzame ontwikkeling, een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarmee voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien"*. Het begrip is afgeleid van de term "duurzaam ontwikkelen". Duurzaam bouwen is van toepassing op een zeer breed terrein. Het gaat bij duurzaam bouwen niet alleen om woning- en utiliteitsbouw, maar ook om bijvoorbeeld de infrastructuur en de inrichting van het landelijke en stedelijke gebied.

Reikwijdte (stedenbouwkundig, gebouw- én materiaalniveau)

De vele partijen naast de gemeente zijn onder meer aannemers, architecten, woningcorporaties, projectontwikkelaars en particulieren. Dat de gemeente een belangrijke partij is in het bouwproces blijkt uit onderstaand overzicht van werkzaamheden waarbij de gemeente direct betrokken is:

- locatiekeuze;
- grondverkoop/uitgifte kavels;
- ontwikkelen stedenbouwkundig plan / bestemmingsplan;
- bouw- en woonrijp maken;
- (bouw)projectkeuze;
- toetsen bouwaanvragen, afgifte bouwvergunningen;
- toezicht tijdens de bouw;
- beheren van de woonomgeving.

Uit deze werkzaamheden kan worden geconcludeerd dat het beleidskader voor duurzaam bouwen gestructureerd is rond de drie ruimtelijke schaalniveaus (stedenbouw, gebouw en materiaal).

In Het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen: investeren in de toekomst" en onder andere "Het langetermijnperspectief Duurzaam Bouwen", een publicatie van de gezamenlijke VROM-raden, wordt ook van deze schaalindeling gebruik gemaakt.

De behandeling van de algemene nota duurzaam bouwen Etten-Leur zal plaatsvinden aan de hand van de volgende (afwijkende) schaalindeling:

- **stedenbouw;**
- **GWW (grond-, weg- en waterbouw);**
- **gebouw.**

De gekozen schaalindeling heeft een relatie met de zowel in- als extern aan te spreken doelgroepen alsook een relatie met de instrumenten die momenteel in het kader van het duurzaam bouwen beschikbaar zijn (Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen (NPDuBo) en de publicatie Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw, waarover later meer).

Doelgroepen

De doelgroepen voor de schaalniveaus Stedenbouw en GWW betreffen in hoofdzaak de afdeling Ruimtelijke Ordening en Bouwzaken en de afdeling Openbare Werken. Het schaalniveau gebouw is van belang voor particuliere bouwers, projectmatige bouwers, opdrachtgevers, architecten, aannemers (extern) en de afdeling Economische Zaken en het bureau Bouwzaken en Stedenbouw (intern).

Algemeen beleidsuitgangspunt

De "eerste aanzet/raamwerk duurzaam bouwen Etten-Leur" zoals dat voor het raadsbesluit van 30 september 1996 als informatie ter inzage heeft gelegen, is toegespitst op het schaalniveau gebouw, het omvangrijkste deel van het duurzaam bouwen.

Uit voorgaande blijkt echter dat duurzaam bouwen (lees ontwikkelen) een behoorlijk breder terrein beslaat, reden waarom in de "Algemene Nota Duurzaam Bouwen Etten-Leur" wordt ingegaan op alle schaalniveaus en alle bouwsegmenten.

Gelet op voorgaande wordt een eerste algemene beleidsuitspraak gedaan op basis waarvan deze nota is uitgewerkt.

Beleidsuitspraak:

De gemeente Etten-Leur onderschrijft het belang van duurzaam bouwen voor alle schaalniveaus (stedenbouw, GWW en gebouw) en alle bouwsegmenten (woningen en utiliteitsgebouwen: nieuwbouw en bestaande voorraad)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk Twee worden ambitieniveaus vastgelegd welke basis zullen zijn voor de in hoofdstuk Drie tot en met Zeven uit te werken schaalniveaus. In deze hoofdstukken zal worden ingegaan op de huidige stand van zaken, beleidsmogelijkheden en de voorgestelde beleidskaders.

Het schaalniveau gebouw zal in drie hoofdstukken worden behandeld te weten, woningen, utiliteitsgebouwen en de gemeentelijke gebouwen (afzonderlijk).

Als hulpmiddel bij het lezen van de hoofdstukken Vijf, Zes en Zeven, de hoofdstukken welke betrekking hebben op het schaalniveau gebouw, is in bijlage 1 een overzichtsmatrix weergegeven.

De aanbevelingen van de werkgroep Lokale Agenda 21 komen aan de orde in hoofdstuk Acht.

Hoofdstuk Negen behandelt de consequenties van het voorgestelde beleid.

2 Ambitieniveaus

2.1 Advies VROM-raden

De VROM-raden (RARO, RAVO en RMB) hebben op verzoek van staatssecretaris Tommel een gezamenlijk advies uitgebracht over de ontwikkeling van een langetermijnperspectief voor duurzaam bouwen. Het advies heeft vorm gekregen met het rapport "Het langetermijnperspectief duurzaam bouwen". De Raden hebben met "langetermijn" de periode vanaf 2020 voor ogen.

De volgende kernpunten worden hierbij genoemd:

1. energie;
2. water;
3. materialen;
4. mobiliteit;
5. ruimtegebruik.

Per kernpunt wordt een aantal ambitieniveaus weergegeven. De ambitieniveaus zijn in hoofdzaak bedoeld sturing te geven aan het beleid van de rijksoverheid, dat vervolgens zijn weerslag zal (moeten) krijgen in het beleid op lokaal niveau.

Hierna worden per kernpunt samengevat de ambitieniveaus weergegeven.

1. Energie

- een sterke beperking van het energiegebruik voor verwarming en apparatuur voor woningen en gebouwen. Hiertoe zal de energieprestatienorm worden aangescherpt;
- een verhoging van het gebruik van duurzame energiebronnen bij nieuw- en verbouw. In het jaar 2020 moeten deze bronnen gemeengoed zijn;
- in 2010 is ca. 40% van de nieuwbouwwijken en utiliteitsgebouwen "energie-neutraal" en in 2020 geldt dit voor alle nieuwbouwwijken en utiliteitsgebouwen.

2. Water

De natuurlijke kringloop niet langer verstoren. Dit betekent dat:

- in 2020 duurzame watersystemen in nieuwbouwwijken en bedrijfsterreinen algemeen worden toegepast;
- de onttrekking van water aan de kringloop in de periode tot 2020 niet groter is dan de hoeveelheid water die erbij komt. Dit betekent een beperking ten opzichte van het huidige watergebruik;
- het water dat in de kringloop wordt teruggebracht schoon is.

3. Materialen

- het gebruik van materialen wordt sterk beperkt;
- er worden alleen nog materialen gebruikt die ofwel hernieuwbaar ofwel zeer goed herbruikbaar zijn. De materialen hebben tevens lage emissies bij winning, recycling en gebruik;
- in 2020 heeft de meerderheid van de gebruikte materialen lage emissies en (geluid)hinder-effecten;
- teneinde de levensduur te verlengen worden materialen zodanig gebruikt, dat steeds wordt gekozen voor een zo hoogwaardig mogelijke toepassing, het zogenaamde cascade-principe (Voorbeeld: balkhout, wordt bij hergebruik eerst bekistinghout, vervolgens spaanplaat, isolatievezel en wordt pas dan brandstof).

4. Mobiliteit

Met het oog op terugdringing van emissies en verhoging en behoud van een leefbare (duurzame) samenleving is het noodzakelijk dat:

- in 2020 het openbaar vervoer sterk verbeterd is, waarbij de voorkeur uitgaat naar kleinschalige ov-netwerken;

- de automobilititeit wordt teruggedrongen en de auto's revolutionair worden aangepast.

5. Ruimtegebruik

- de nog beschikbare ruimte wordt zodanig gebruikt dat er zo weinig mogelijk beperkingen worden opgelegd aan het gebruik ervan in de toekomst zowel door de huidige als door volgende generaties;
- er wordt met alle mogelijke middelen gestreefd naar een duurzaam gebruik van de bestaande voorraad. Dit kan worden bereikt door een goed voorraadbeheer en het beter bezetten van bestaande woningen en gebouwen. Daarnaast moet bij het ontwikkelen van nieuwe woningen en gebouwen al rekening gehouden worden met gebruik door meerdere type huishoudens of gebruik voor meerdere doeleinden.

2.2 Beleidskaders voor de langetermijn

Om de beschreven ambitieniveaus te bereiken is volgens de Raden op dit moment beleid nodig dat is gericht op:

1. het op grote schaal zowel op stedenbouwkundig als gebouwniveau toepassen en stimuleren van "bewezen" duurzame (bouw)methoden en technieken en het op grotere schaal toepassen van duurzame materialen in de periode tot 2020;
2. het stimuleren van anticiperend bouwen (d.w.z. gebouwen en energie-infrastructureur voorbereiden op gebruik PV zonnecellen, een energiebron waarvan op termijn veel wordt verwacht);
3. het tot ontwikkeling brengen van opties die op middellange en langetermijn een belangrijke rol kunnen vervullen bij duurzaam bouwen middels een structureel innovatieprogramma en gericht demonstratieprojecten.
Het tegelijkertijd aanpassen of aanscherpen van wettelijke kaders zodat opties gerealiseerd kunnen worden;
4. het opstellen en starten van een structureel onderzoekprogramma duurzaam bouwen.

Voorgesteld wordt voor het formuleren van lokaal beleid aan te sluiten bij het door de VROM-raden (voor de rijksoverheid) aangegeven ambitieniveau.

Met name het genoemde onder aandachtspunten 1 en 2 is van belang voor het lokale beleid. De gekozen aanpak in deze nota is zodanig dat steeds wordt bedoeld op praktisch en maatschappelijk maximaal haalbare maatregelen.

Met betrekking tot aandachtspunt 3 wordt voorgesteld voorbeeldprojecten aan te gaan welke zowel lokaal als regionaal een voorbeeldfunctie hebben. De keuze van de toe te passen technieken zal zich in ieder geval bevinden op het vlak "bewezen tot zo goed als bewezen". Een praktisch voorbeeld hiervan is het project van 38 woningen in De Keen waarin fotovoltaïsche zonnecellen voor de opwekking van elektrische stroom worden toegepast. Het vierde aandachtspunt is geen zaak van lokaal belang.

Beleidsuitspraak:

Het ambitieniveau dat de gemeente Etten-Leur hanteert bij het formuleren en uitvoeren van het duurzaam bouwenbeleid is gebaseerd op de ambitieniveaus zoals geformuleerd in het "Langetermijnperspectief duurzaam bouwen", een publicatie van de gezamenlijke VROM-raden

Het beleid zal zich voornamelijk richten op:

- **het op grote schaal zowel op stedenbouwkundig als gebouwniveau toepassen en stimuleren van "bewezen" duurzame (bouw)methoden en technieken en het op grotere schaal toepassen van duurzame materialen in de periode tot 2020;**
- **het stimuleren van anticiperend bouwen;**
- **het realiseren van demonstratie- dan wel proefprojecten binnen de gekozen doelstellingen of wanneer innovaties daartoe aanleiding geven.**

Het ambitieniveau zoals verwoord in het voorgaande is in het algemeen redelijk hoog te noemen.

De op dit moment ter beschikking staande instrumenten maken het echter mogelijk dit ambitieniveau waar te maken. In de volgende hoofdstukken zal per schaalniveau worden ingegaan op de instrumenten welke in de Etten-Leurse situatie zullen worden ingezet.

3 Schaalniveau stedenbouw

Uitgangspunten bij het ontwerpen van in -en uitbreidingsplannen

3.1 Huidige stand van zaken

3.1.1 Landelijk

Het rapport "Ontwerpprincipes Duurzame Stedenbouw" (1993) van het ministerie van VROM is de basis geweest voor de ontwikkeling van een aantal gebieden. Met name op de Vinex-locaties is grote belangstelling voor het toepassen van duurzaam bouwenprincipes op stedenbouwkundig niveau. Voorbeelden van de eerste gebieden waar dit heeft plaatsgevonden zijn Waalsprong (Knooppunt Arnhem-Nijmegen) en Leidsche Rijn (Utrecht). Ook op niet-Vinex-locaties als Nieuwland in Amersfoort is duurzaam bouwen centraal uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling.

Het thema "water" krijgt steeds meer aandacht. Natuurlijke zuivering van water door middel van bijvoorbeeld biezenvelden is in opkomst.

Het thema "natuur en groen" met name de beheerfase staat op stedenbouwkundig niveau meer in de belangstelling. Het bij de planontwikkeling uitgaan van ecologisch beheer kan een aanzienlijke verlaging van de exploitatiekosten teweegbrengen.

Binnen het thema "verkeer/mobiliteit" is het autovrij, -luw, en -arm wonen in ontwikkeling.

In het "Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen" heeft staatssecretaris Tommel aangegeven te streven naar een NPDuBo op alle schaalniveaus.

Genoemde en andere thema's zijn uitgewerkt in de in april 1996 verschenen publicatie "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw", uitgegeven door SEV, Novem en VNG. Volgens de staatssecretaris is deze publicatie een goede stap op weg naar een maatregelenpakket op stedenbouwkundig niveau als onderdeel van het NPDuBo.

De publicatie gaat in op de volgende thema's:

- flora en fauna;
- landschap en bodem;
- water;
- verkeer;
- energie;
- huishoudelijk afval;
- grondstoffen en materialen.

De publicatie bevat twee delen. Het eerste deel (A) behandelt thematisch de maatregelen die van belang zijn voor de stedenbouwkundige structuur. Het tweede deel (B) gaat in op de stedenbouwkundige detaillering, eveneens per thema. In totaal zijn er 75 aanbevelingen opgenomen.

In principe is de publicatie opgezet voor nieuwbouwlocaties. Ook bij zogenaamde inbreidingsplannen vormen de aanbevelingen een prima uitgangspunt alhoewel hier veelal beperkende factoren een rol spelen. In bestaande woonwijken kan de publicatie op onderdelen ook van dienst zijn. Er is voor dit onderdeel echter nog weinig ervaring opgedaan. Uitbreiding van de publicatie met een specifiek onderdeel ligt in de lijn der verwachting.

Tot slot kan de publicatie van nut zijn voor bedrijventerreinen.

3.1.2 Provinciaal

In het kader van de toetsing van bestemmingsplannen wordt gekeken naar duurzaamheidsaspecten als waterhuishouding, openbaar vervoersvoorzieningen, langzaam

verkeersstructuur, bebouwingsdichtheid, etc. etc. De uitgangspunten daartoe zijn vastgelegd in het provinciaal milieubeleidsplan.

3.1.3 Lokaal

Bij de bestemmingsplanontwikkeling hebben sedert 1990 duurzaamheidsaspecten in toenemende mate aandacht gekregen.

Zo werd in de wijk Klein Sander en ook de daarop volgende wijken onder andere het verbeterde gescheiden rioolstelsel toegepast en werd gewerkt met een gesloten grondbalans. Andere voorbeelden van duurzaamheidsaspecten die tot op heden toepassing hebben gekregen zijn het sparen van waardevolle bomen, het creëren van een optimale openbaar vervoerstructuur, langzaam verkeersroutes, zorgvuldig omgaan met de parkeernorm, zongericht verkavelen, etc.

Een goed voorbeeld van een bestemmingsplan waarin zongericht verkavelen bijzondere aandacht heeft gekregen, is uitbreidingsgebied De Keen. Het percentage van verkaveling met een optimale oriëntatie is zeer hoog (circa 53%). Voor circa 17,5% is de oriëntatie nog steeds gunstig (hierbij is de afwijking ten opzichte van het zuiden niet meer dan 30°). Daarnaast zijn de kavels met een oost-west oriëntatie bestemd voor vrijstaande woningen zodat minimaal één gevel op het zuiden is gelegen.

Op het schaalniveau stedenbouw kan het duurzaam bouwen een grote impuls worden meegegeven. Aangezien de gemeente initiator is bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen, is de invloed, in vergelijking met het gebouwniveau, groot. Bovendien is de milieuwinst op dit schaalniveau enorm.

Een meer structurele en integrale aanpak is dan ook gewenst.

3.2 Beleidsvoornemen

Zoals vermeld heeft de gemeente op dit schaalniveau de grootste invloed. Hier wordt de basis gelegd om structureel voor de lange termijn milieuproblemen op te lossen.

De mate waarin duurzaamheidsaspecten kunnen worden doorgevoerd in een plan is afhankelijk van verschillende factoren:

- schaalgrootte van het plangebied (aantal woningen);
- situering van het plangebied (ligging ten opzichte van stedelijke structuur, netwerk openbaar vervoer e.d.);
- grondslag (bouwrijp maken, waterberging);
- natuur/landschap (ecologische structuren).

Het is uiteraard van belang dat vanaf het allereerste begin de aandachtspunten voor duurzame planvorming worden meegenomen. Later introduceren van toepassingen leidt altijd tot problemen, zowel praktisch als financieel.

Het bestemmings/inrichtingsplan is het uiteindelijke resultaat van dit proces. De uitkomst van dit proces zal per locatie een verschillend beeld geven. Het strikt hanteren van een lijst met concrete eisen en aanbevelingen is niet realistisch en wenselijk. Wel bestaat de mogelijkheid om de inbreng van milieu-aspecten in het planproces te optimaliseren.

Ter ondersteuning van de stedenbouwkundige ontwerpers en de ambtelijke stedenbouwkundige werkgroep is een lijst met uitgangspunten (bijlage 2) opgesteld die tijdens het planproces kan worden gehanteerd. Deze lijst is gebaseerd op de landelijke leidraad "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw". Met deze lijst kan sturing worden gegeven aan de milieu-inbreng tijdens het planproces. Deze lijst heeft vooral een richtinggevende functie.

De lijst kan op relevante onderdelen ook gehanteerd worden voor de ontwikkeling van bedrijfsterreinen.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente Etten-Leur hanteert in vervolg op het huidige beleid de principes van "Bouwstenen voor een Duurzame stedenbouw" (een uitgave van VNG, SEV en Novem) als uitgangspunt bij de planontwikkeling voor woningbouw.***
- ***De gemeente Etten-Leur zal bij haar ruimtelijke plannen een motivering opnemen hoe is omgegaan met de milieu-uitgangspunten en tot welke resultaten dit heeft geleid in de gekozen planopzet.***

4 Schaalniveau GWW

Uitgangspunten bij de inrichting, het beheer en onderhoud van (woon)wijken

4.1 Huidige stand van zaken

4.1.1 Landelijk

In de GWW-sector is het hergebruik van materialen sinds de negentiger jaren op gang gekomen. De nauwe relatie van de GWW-sector met stedenbouwkundige aspecten (detaillering) heeft in de uitgave "Bouwstenen voor een Duurzame stedenbouw" (VNG, SEV en Novem) geleid tot een apart deel (B) waarin de stedenbouwkundige detaillering aan de orde komt.

4.1.2 Provinciaal

Provinciaal is momenteel op dit schaalniveau geen beleid bekend.

4.1.3 Lokaal

Voor de inrichting van de woonomgeving is in het "Milieubeleidsplan gemeente Etten-Leur" aangegeven dat bij civieltechnische werken/werkzaamheden het milieubelang nadrukkelijk in de overwegingen moet worden meegenomen. Tot op heden heeft dit geresulteerd in een aantal maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn:

- toepassen van PVC rioolbuizen $\phi 125$ en $\phi 160$ mm geproduceerd met een hoeveelheid van 60% gerecycled PVC;
- toepassen van betontegelverhardingen in zowel fiets- als voetpaden met een vervanging van 65 à 70% van het grind en 15 à 20% van het zand door gebroken puin;
- toepassen van trottoirbanden met een vervanging van 70% van het grind door betonpuingranulaat;
- toepassen van een beschoeiing in de watergangen van gerecycled kunststof;
- toepassen van gefreesde en gebonden teerhoudende asfalt in funderingsconstructies onder asfaltwegen;
- toepassen van gefreesd, niet teerhoudend, asfalt als grondstof voor onderlagen van asfaltwegen;
- toepassen van gebroken puin (mengsel van zowel metselpuin als betonpuin) als funderingsconstructie onder wegen;
- toepassen van een afwijkende cementsoort in betonnen rioleringsbuizen i.p.v. het coaten van deze buizen met een milieu onvriendelijke coating ter bescherming van deze buizen tegen de vaak aanwezige zure grond;

Het is gewenst het maatregelenpakket, waar mogelijk, uit te breiden en op een meer structurele manier te gaan toepassen.

4.2 Beleidsvoornemen

De gemeente is zelf de belangrijkste beslisser bij het bouwrijp maken en de inrichting van de bebouwde omgeving. Zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar de toepassing van milieuvriendelijkere materialen. Voor het behoud van de geloofwaardigheid, moet immers worden voorkomen dat bijvoorbeeld een milieuvriendelijke afvoerpijp zou worden aangesloten op een gemeentelijke riolering van een materiaal dat in het kader van duurzaam bouwen zou moeten worden vermeden. Dit voorbeeld gaat overigens voor de gemeente Etten-Leur niet op. Zoals uit voorgaand overzicht blijkt worden immers al aanzienlijk veel duurzaam bouwen-maatregelen genomen. Voorgesteld wordt om te allen tijde een voorkeur uit te spreken voor milieuvriendelijkere materiaalkeuzen bij het bouwrijp maken en het inrichten en onderhouden van woongebieden en bedrijfsterreinen.

Onder andere de volgende uitgangspunten kunnen daarbij worden gehanteerd:

- vermijden van niet duurzaam geproduceerd tropisch hardhout (pas slechts dan duurzaam geproduceerd hardhout toe wanneer geen alternatieven voorhanden zijn). Een positieve ontwikkeling in deze is het operationeel worden van een eerste fabriek waarin het zogenaamde PLATO-hout wordt geproduceerd (hout van een lage duurzaamheidsklasse (letterlijk) ondergaat een behandeling waarmee de houtstructuur blijvend wordt gewijzigd en de duurzaamheidsklasse van hardhout wordt bereikt).
- hergebruik van materiaal (beton met $\geq 20\%$ puingranulaat);
- streven naar een gesloten grondbalans;
- vermijden van metaaloxiden;
- vermijden van schadelijke verduurzamingsmiddelen;
- afstemmen van het verhardingsmateriaal op het weggebruik;
- beperken van het verharde oppervlak;
- proberen regenwater in het gebied te houden.

Deze uitgangspunten zijn terug te vinden in hoofdstuk B van "Bouwstenen voor een Duurzame

stedenbouw" (een uitgave van VNG, SEV en Novem). In bijlage 2 zijn de uitgangspunten in tabelvorm verkort weergegeven in het onderdeel "inrichtingsniveau".

In bijlage 3 is bovendien een checklist (voorkeurslijst) opgenomen met aandachtspunten op met name materiaalniveau.

Beide lijsten kunnen als hulpmiddel worden gebruikt door de afdeling Openbare Werken.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente Etten-Leur zal de uitgangspunten op inrichtingsniveau uit "Bouwstenen voor een Duurzame stedenbouw" vertalen naar de eigen besteksvoorwaarden of, wanneer de gemeente als opdrachtgever fungeert of de werkzaamheden uitbesteedt, deze uitgangspunten opnemen in de aanneemovereenkomst.***
- ***Per activiteit zal ten behoeve van besluitvorming door middel van het toevoegen van een checklist worden aangegeven welke milieu-aspecten worden meegenomen. Wanneer van de uitgangspunten wordt afgeweken zal dit gemotiveerd dienen te geschieden.***

5 Schaalniveau gebouw: woningen

5.1 Huidige stand van zaken

5.1.1 Landelijk

Op het ministerie van VROM is een wetsvoorstel voorbereid waarmee onder andere artikel 2 van de Woningwet zal worden aangepast. Aan de bestaande uitgangspunten (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid) waarop de technische voorschriften in het Bouwbesluit zijn gebaseerd, wordt het uitgangspunt "milieu" toegevoegd, de zogenaamde vijfde pijler. Volgens het voorstel zal deze nieuwe pijler in het Bouwbesluit in elk geval worden uitgewerkt voor de nieuwbouweisen van woningen. In hoeverre de voorschriften worden uitgewerkt voor de niet tot bewoning bestemde gebouwen (utiliteitsgebouwen) is nog niet duidelijk.

Het NPDuBo zal als uitgangspunt worden gehanteerd. Over de concrete invulling is momenteel weinig bekend. Door medewerkers van VROM is de verwachting uitgesproken dat wordt uitgegaan van de vaste maatregelen en mogelijk een deel van de variabele maatregelen uit het NPDuBo.

Voor de koplopende gemeenten zal de Woningwet worden uitgebreid met een experimenteerartikel. Met toestemming van de Minister kunnen Burgemeester en wethouders meer eisen dan in het Bouwbesluit wordt vastgelegd. In hoeverre van zo'n experimenteerartikel gebruik gemaakt zal worden zal de praktijk moeten uitwijzen. In het algemeen zijn zulke procedures vrij omslachtig.

Het vrijwillig overeenkomen van experimenten zoals momenteel ook gebeurt, ligt meer voor de hand.

Het kabinet heeft zich inmiddels (27 juni 1997) over het wetsvoorstel gebogen en ermee ingestemd. Het voorstel ligt momenteel ter goedkeuring bij de Raad van State.

Convenant woningcorporaties

De ministeries van VROM en Economische Zaken, de Nederlandse Woonbond, NCIV, NWR, EnergieNed (koepelorganisatie voor de energiedistributiebedrijven) en Novem hebben op 16 december 1996 een intentieverklaring getekend over duurzaam bouwen. Deze verklaring heeft precies een jaar later geleid tot een convenant duurzaam bouwen.

In de intentieverklaring zijn de volgende doelstellingen uitgesproken:

- het toepassen van duurzaam bouwen-maatregelen in de nieuwbouw;
- het toepassen van duurzaam bouwen-maatregelen in het beheer met inbegrip van energiebesparende maatregelen en radonbestrijding;
- het verlagen van het gemiddeld energiegebruik.

De maatregelen zullen worden gebaseerd op het NPDuBo, "Nieuwbouw" en het in juli 1997 verschenen deel "Beheer".

Het streven van genoemde partijen is de doelstelling van de staatssecretaris, dat in elke nieuwbouwwoning voortaan voor f 3.000,= aan duurzaam bouwen-maatregelen wordt geïnvesteerd, over te nemen.

Voor de financiering van deze maatregelen zal een beroep worden gedaan op subsidies van het ministerie van EZ en EnergieNed. Daarnaast kunnen voor met name de renovaties door de corporaties tijdelijk (tot eind 1998) gelden uit de Tijdelijke Stimuleringsregeling Duurzaam Bouwen worden benut.

Afgesproken is dat de komende vier jaar f 1.6 miljard wordt besteed.

Nationaal Dubo Centrum

Eind 1995 heeft de staatssecretaris van volkshuisvesting het plan van aanpak "Duurzaam Bouwen: Investeren in de toekomst" aan de Tweede Kamer aangeboden. Dit is een programma op hoofdlijnen, waarvan de invulling voor een belangrijk deel in samenwerking met de lagere overheden en de marktpartijen tot stand zal komen. In dit plan van aanpak is hoge prioriteit gegeven aan de totstandkoming van een nationaal informatiecentrum.

Doelstelling daarbij is het verzamelen, beoordelen en verspreiden van informatie, met andere woorden het fungeren als kennismakelaar. Eind november 1996 is het DuBo Centrum van start gegaan. De initiatiefnemende organisaties zijn SEV, SBR en Novem.

5.1.1.1 Nieuwbouw van woningen

Een van de producten voortvloeiende uit het Plan van Aanpak is het in april 1996 verschenen NPDuBo. Het nationale pakket richt zich in hoofdzaak specifiek op het gebouwniveau. Dit pakket wordt gedragen door vrijwel alle landelijk relevante bouwpartijen, waaronder de koepels van woningcorporaties (NCIV, NWR) en het Nederlands verbond van ondernemers in de bouw (NVOB).

Het NPDuBo onderscheidt vaste maatregelen en variabele maatregelen. De vaste maatregelen kunnen altijd in alle woningen worden toegepast. Toepassing van het pakket vaste maatregelen gaf in 1996 een verhoging van de bouwkosten met circa f 1.500,= tot f 2.000,=. Kabinetsstandpunt toen was dat duurzaam bouwen de bouwkosten met f 3.000,= (inclusief b.t.w.) zou mogen verhogen. Hierdoor is het mogelijk het gehele basispakket van vaste maatregelen en een belangrijk deel van de variabele maatregelen uit te voeren. Als gevolg van deze investering ontstond een maandelijkse lastenstijging van f 16,= per maand. Daar stond tegenover dat bij toepassing van de maatregelen de energierekening met circa f 10,= omlaag ging.

Het kabinetsstandpunt is verwoord in de geleidebrief bij het NPDuBo. Het feit dat in deze brief de verwachting wordt uitgesproken dat het pakket brede toepassing zal krijgen conform het kabinetsstandpunt, geeft aan dat het pakket een vrijwillige karakter heeft.

De staatssecretaris deed bij de presentatie van het NPDuBo de volgende aanbevelingen:

- pas alle vaste maatregelen toe;
- pas die variabele maatregelen toe die niets extra's kosten of tot investeringsbesparingen leiden;
- kies tenslotte een aantal variabele maatregelen, tot het saldo van alle meer- en minderwerk f 3.000,= bedraagt.

Inmiddels zijn door het feit dat duurzaam bouwen meer en meer standaard wordt de prijzen gedaald. Aangezien bovendien op 1 januari 1998 de energieprestatie-eis is aangescherpt waarmee per woning zo'n f 1.500,= is gemoeid, is besloten de maatlat aan te passen. De maatlat luidt nu als volgt:

- pas alle vaste maatregelen toe (kosten f 1.000,=);
- pas alle kostenneutrale en kostenbesparende variabele maatregelen toe (f 0,=);
- kies tenslotte voor f 1.000 een aantal variabele maatregelen.

Het saldo van alle meer- en minderwerk bedraagt nu f 2.000,=.

De huurverhoging bedraagt, afgezien van de verhoging ten gevolge van de aanscherping van de energieprestatie-eis, nu ongeveer f 11,=.

Fiscale regeling (groene hypotheek):

Bij de aanbieding aan de Tweede Kamer van het "Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen" is aangekondigd dat de "Regeling Groenprojecten" tevens zal worden ingezet voor de stimulering van duurzaam bouwen. Op 1 november 1996 is de "Regeling Groenprojecten" uitgebreid met een categorie "duurzame woningbouw".

Voor woningbouwprojecten die aan vergaande duurzaam bouwen-maatregelen voldoen wordt door de ministeries van VROM en Financiën een zogenaamde groenverklaring verleend. Het bij deze regeling horende maatregelenpakket bevat een groot aantal maatregelen uit het NPDuBo aangevuld met maatregelen die beduidend verder gaan dan die in het NPDuBo. Met de groenverklaring kan tegen lage rentetarieven een "groene" hypotheek worden aangegaan voor maximaal f 75.000,= met een looptijd van maximaal 10 jaar. Met

deze hypotheekvorm kan zo'n 75% (!) van de meerkosten voor duurzaam bouwen-maatregelen worden gecompenseerd. Om voor deze regeling in aanmerking te komen mogen de stichtingskosten van de woning (inclusief berging en eventuele garage) niet meer bedragen dan f 400.000,=. Het is de bedoeling met deze regeling 10.000 woningen te bereiken. De regeling loopt tot en met 30 september 1998. Inmiddels is besloten de regeling met een jaar te verlengen. Aanvragen worden door bankinstellingen ingediend bij de Novem, de toetsende instantie.

Op dit moment wordt overwogen het hypotheekbedrag aan te passen naar f 150.000,= waardoor de regeling nog aantrekkelijker wordt.

5.1.1.2 Bestaande woningen

Op 1 oktober 1996 is de "Tijdelijke stimuleringsregeling duurzaam bouwen" in werking getreden. Deze tijdelijke stimuleringsregeling maakt deel uit van het in het Plan van Aanpak Duurzaam Bouwen omschreven activiteitenpakket.

Met deze ministeriële regeling wordt beoogd door middel van financiële bijdragen een impuls te geven aan het toepassen van duurzaam bouwen in de bestaande woningvoorraad (woningen en standplaatsen voor woonwagens). Het betreft een regeling die loopt tot 1 januari 1999.

Mogelijk wordt de fiscale groenregeling uitgebreid voor ook de bestaande bouw.

Naast het in gang zetten van de tijdelijke stimuleringsregeling is gewerkt aan de totstandkoming van het NPDuBo Woningbouw: Beheer. Dit pakket omvat ca. 130 maatregelen die betrekking hebben op woningrenovatie en -onderhoud. De opzet is identiek aan die van het NPDuBo Woningbouw Nieuwbouw evenals de (markt)partijen die bij de ontwikkeling van het pakket zijn betrokken. Het pakket is eind juli 1997 op de markt gebracht. Tijdens de Eerste Nationale DuBoDag op 17 juni 1997 is de SEV/Novem-publicatie "Duwon: Handleiding voor duurzaam woningbeheer" overhandigd aan staatssecretaris Tommel. Deze Handleiding biedt woningbeheerders de mogelijkheid om milieukwaliteiten te integreren in het strategische voorraadbeheer. De publicatie die aansluit op, en verwijst naar het NPDuBo Beheer, zal worden betrokken bij genoemd convenant van woningcorporaties.

5.1.2 Provinciaal

De provincie Noord-Brabant stimuleert gemeenten om met bouwpartijen (woningcorporaties en bouwbedrijfsleven) afspraken te maken over duurzaam bouwen in de nieuwbouw. Het convenant duurzaam bouwen van het Stadsgewest 's-Hertogenbosch en het NPDuBo staan hiervoor model. De provincie heeft, ter ondersteuning van gemeenten en gewesten, een platform ingesteld waarin vertegenwoordigers van de gewesten (op het gebied van milieu en volkshuisvesting) zitting hebben.

Het Stadsgewest Breda

Het provinciaal beleid heeft geleid tot het initiatief van het Stadsgewest Breda om te komen tot een convenant duurzaam bouwen. Het doel van dit project is het maken van afspraken tussen gemeenten, woningcorporaties en het georganiseerde bouwbedrijfsleven over een effectief en haalbaar maatregelenpakket om het duurzaam bouwen van nieuwe woningen in het stadsgewest te stimuleren. Hierbij wordt een zo groot mogelijk draagvlak bij alle direct betrokken partijen nagestreefd.

Bij de uitwerking van dit initiatief heeft het stadsgewest gebruik gemaakt van onder meer de ervaringen die zijn opgedaan binnen het Stadsgewest 's-Hertogenbosch. Aanvankelijk was het voornemen om ook het maatregelenpakket uit dat gewest over te nemen, maar daarvan is afgezien omdat inmiddels het NPDuBo is uitgebracht. Dit nationaal pakket wordt gezien

als een praktisch instrument waarmee binnen het stadsgewest gezamenlijk en op uniforme wijze inhoud zou kunnen worden gegeven aan het begrip duurzaam bouwen.

In het convenant voor het Stadsgewest Breda is de aanbeveling van de staatssecretaris (een regeling om te komen tot een bouwkostenstijging van f 3.000,=) echter niet overgenomen. Men kiest ervoor om altijd de vaste maatregelen in alle projecten voor nieuwbouw van woningen in het Stadsgewest Breda te hanteren (tenzij in specifieke gevallen toepassing daarvan in redelijkheid niet mogelijk is). Bovendien nemen partijen de inspanningsverplichting op zich om (vrijblijvend) zoveel mogelijk ook de variabele maatregelen daarbij mee te nemen.

Het Convenant Duurzaam Bouwen Stadsgewest Breda, bijgesloten als bijlage 4, is op 1 juli 1996 toegezonden aan alle colleges van burgemeester en wethouders in het Stadsgewest met het verzoek de gemeenteraad voor te stellen toe te treden tot dit convenant.

5.1.3 Lokaal

5.1.3.1 Nieuwbouw van woningen

Het duurzaam bouwen-beleid is tot op heden gericht op de woningbouw in de nieuwe uitbreidingswijken, Groot Sander (beperkt), recentelijk in de Hoge Neerstraat en voor dit moment in Lage Banken en De Keen.

Bij de projectmatige bouw is gekozen voor het opstellen van basispakketten met voorgescreven materiaalgebruik en energie- en waterbesparingsmaatregelen. Als bron hiervoor heeft gediend de Handleiding Duurzame Woningbouw van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Met het oog op de voorbeeldfunctie zijn in de Hoge Neerstraat bij een aantal projecten nog aanvullende maatregelen voorgeschreven zoals bijvoorbeeld extra energiezuinigheid of het toepassen van zonneboilers. Ook in het gebied Lage Banken worden in één cluster zonneboilers toegepast. Zo zal in De Keen een project van 38 woningen met fotovoltasche zonnecellen voor de opwekking van stroom worden uitgevoerd. Momenteel wordt voor een latere fase in de Keen een project met energie-neutrale woningen voorbereid. In deze woningen zal naast extreme isolatie veel PV worden toegepast. Daarnaast zullen deze woningen worden verwarmd met warmtepompen met aardwarmte als bron. De warmtepomptechniek is al sinds jaar en dag bekend, maar dan qua werking omgekeerd, namelijk de koelkast. Koude wordt benut en warmte wordt aan de omgevingslucht afgestaan. Bij de warmtepomp wordt warmte benut en wordt de koude aan de bodem afgestaan.

Genoemde voorbeeldprojecten zijn van groot belang als het gaat om in brede zin duurzaam bouwen in uitvoering te krijgen.

Bij de particuliere bouw is gekozen voor een enkel voorlichtende rol.

5.1.3.2 Bestaande woningen

De "Verordening Tijdelijke stimuleringsregeling duurzaam bouwen gemeente Etten-Leur" is vastgesteld en in werking getreden op 1 oktober 1996. De regeling loopt tot 1 januari 1999. De regeling omvat het volgende.

In principe komen alle eigenaren en verhuurders in aanmerking voor de stimuleringsregeling. Voorwaarde is dat het gaat om een verbouwing van een bestaande woning, dat wil zeggen de woning moet zijn gereedgekomen vóór 1 januari 1996.

Er kan een vergoeding in de meerkosten worden verkregen voor voorzieningen die voorkomen op een bij de stimuleringsregeling behorende lijst.

De voorzieningen worden verdeeld in de volgende hoofdstukken.

- energie (10 voorzieningen);

- water (5);
- afval (1);
- materialen (3);
- geluid (3);
- overige (2).

Om voor vergoeding in aanmerking te komen moet een aantal aangegeven voorzieningen in het hoofdstuk energie minimaal aanwezig zijn dan wel worden aangebracht (gevelisolatie, dak- en vloerisolatie, dubbele beglazing en een VR verwarmingsinstallatie).

Behoudens de waterbesparende voorzieningen moeten de werkzaamheden door een erkende aannemer worden uitgevoerd.

Van het beschikbare budget is (voorlopig) een verdeling gemaakt van 40% ten behoeve van huurders en verhuurders en 60% voor eigenaar-bewoners.

De gemeente heeft een belangrijke taak bij de technische uitvoering van deze regeling. Deze taak heeft betrekking op het in behandeling nemen van de aanvraag en het behandelen van de gereedmelding.

De lokale verhuurders en andere bij de woningbouw betrokken belangeninstanties zijn op de hoogte met de regeling door middel van toezending van een exemplaar in het kader van de inspraakprocedure. Ten gevolge van deze inspraak heeft de verordening enkele kleine wijzigingen ondergaan.

Daarnaast is en wordt in de lokale bladen uitgebreid aandacht besteed aan de regeling.

Voor de particuliere eigenaar-bewoners (voorlopig de primaire doelgroep) zal deze vorm van voorlichting regelmatig worden herhaald.

Van de regeling wordt goed gebruik gemaakt. Inmiddels (mei 1998) is de subsidiepot leeg.

Aanvragen worden echter nog steeds ingenomen aangezien een herverdeling van het beschikbare budget op rijksniveau aanvullend budget voor de gemeente Etten-Leur kan opleveren.

5.2 Beleidsvoornemen

Algemeen

Vanwege uniformiteit (gemeente-overschrijdend), breedte in draagvlak en bekendheid met de materie, is het raadzaam in de algemene nota duurzaam bouwen uit te gaan van de landelijke standaard, het NPDuBo.

Het beleid van de gemeente Etten-Leur dient zodanig te worden vorm gegeven dat wordt ingespeeld op de aanbevelingen van de staatssecretaris, voor wat betreft de minimaal te plegen investering, en bovendien flexibel kan worden omgegaan met een komende wetswijziging (Woningwet en Bouwbesluit).

De gemeente kan, als eigenaar van de grond, bij gronduitgifte het beleid voor duurzaam bouwen sturen.

Het voorstel van staatssecretaris Tommel om met behulp van het NPDuBo te komen tot een totaal maatregelenpakket (vaste en variabele maatregelen) waarmee de bouwkosten per saldo f 3.000,= stijgen, wordt om praktische redenen niet bepleit. Deze werkwijze zal in de praktijk leiden tot oeverloze discussies op basis van door aanvragers in te dienen begrotingen. De inspanningen in relatie tot het te bereiken doel zullen (te) groot zijn. Een meer praktische aanpak is het formuleren van een puntensysteem, gebaseerd op het NPDuBo, waarmee op eenvoudige wijze een bepaald duurzaamheidsniveau kan worden aangetoond. De consequentie van zo'n systeem is dat gewichten moeten worden toegekend aan maatregelen.

SBR heeft bij de opstelling van het NPDuBo in eerste instantie overwogen te kiezen voor zo'n systeem waarbij aan maatregelen punten worden toegekend. Reden dat SBR hiervoor uiteindelijk niet heeft gekozen, is dat momenteel geen uniforme wegingsmethode voorhan-

den is. Het onderling vergelijken van maatregelen op materiaalniveau lukt met behulp van de Levenscyclus-analyses (LCA's) al aardig. Het vergelijken van bijvoorbeeld een maatregel op materiaalniveau met een maatregel op het gebied van water- of energiebesparing is echter (nog) zeer lastig. Toch zijn momenteel systemen in ontwikkeling waarvan wordt verwacht dat op termijn milieu-effecten van willekeurige maatregelen in beeld gebracht kunnen worden en met elkaar kunnen worden vergeleken.

In grote gemeenten zoals Rotterdam, Den Haag en Tilburg is met eigen puntensystemen ervaring opgedaan. De grote voordelen van dergelijke systemen zijn de eenvoud en de flexibiliteit. SBR heeft bij de opstelling van het NPDuBo uiteindelijk gekozen voor een maatregelenpakket waarmee (door gemeenten) een minimum aantal te behalen maatregelen kan worden bepaald (zoals een percentage van het totale aantal of een minimum aantal per milieuthema, etc. etc.). Er is daarbij overigens wel aangegeven dat het mogelijk blijft dat de gebruiker van het NPDuBo zelf gewichten toekent aan de maatregelen.

SBR is een van de partijen die streeft naar totstandkoming van een standaard wegingsmethode. Na totstandkoming en acceptatie van dergelijke methoden zal een puntenstelsel hoogstwaarschijnlijk zijn intrede doen in het NPDuBo.

Een landelijk puntensysteem treft men in de fiscale groenregeling (groene hypotheek). In dit systeem zijn een groot aantal maatregelen uit het NPDuBo opgenomen, aangevuld met een aantal

verdergaande extra maatregelen. Een mix van enkele variabele en overwegend vaste maatregelen is benoemd tot basiseisen en moet sowieso worden uitgevoerd. Het puntensysteem, overwegend bestaande uit variabele maatregelen uit het NPDuBo, is een prima basis voor de ontwikkeling van een eigen puntensysteem.

Voor de Etten-Leurse praktijk is een systeem ontwikkeld waarbij de vaste maatregelen uit het NPDuBo altijd moeten worden uitgevoerd en variabele maatregelen mogen worden uitgevoerd naar eigen inzicht volgens een aan die maatregelen gekoppeld puntensysteem. Daarnaast is het puntensysteem aangevuld met enkele nuttige verdergaande maatregelen zoals deze ook in de fiscale groenregeling zijn opgenomen. Voorbeelden van verdergaande maatregelen zijn het toepassen van houtskeletbouw en het voldoen aan het SEV-seniorenlabel.

Hanteren van het voorgestelde puntensysteem zal zeker efficiënter en eenvoudiger zijn dan het beoordelen van begrotingen/offertes.

Voor een overzicht van alle maatregelen uit het NPDuBo met daarin het voorgestelde puntensysteem en het puntensysteem van de Groene hypotheek wordt verwezen naar respectievelijk de bijlagen 5 en 6.

Het stadsgewest Breda

Het gemeentebestuur heeft in een eerder stadium het stadsgewest bericht (brief van 28 september 1995) alleen dan tot het convenant te zullen toetreden wanneer alle, destijds 21, stadsgewestgemeenten bereid zijn deel te nemen aan het convenant, ook in financiële zin. In het portefeuillehoudersoverleg milieu van het stadsgewest in maart 1997 is nogmaals (toetreding tot) het convenant duurzaam bouwen aan de orde gesteld. De stand van zaken op dat moment is dat van de huidige stadsgewestgemeenten de meeste zijn toegetreden en de overige gemeenten toetreding overwogen of met de voorbereiding daarvan doende zijn. Naast de gemeenten zijn inmiddels 23 bouwbedrijven en 13 woningcorporaties (80%) toegetreden.

In het kader van de samenwerkingsgedachte wordt voorgesteld toe te treden tot het convenant duurzaam bouwen van het Stadsgewest Breda. Bij dit voorstel worden echter een aantal kanttekeningen geplaatst.

Het enkel toepassen van de vaste maatregelen zoals dat in het convenant verplichtend wordt opgelegd, wordt als te vrijblijvend gezien. Omdat een groot aantal variabele maatregelen

niets of niet veel extra kost of tot besparingen leidt, en een positief milieu-effect heeft, is het zinvol ook deze te verplichten of anderszins te stimuleren.

SBR heeft een overzichtsposter uitgegeven waarin de maatregelen uit het NPDuBo zijn onderverdeeld naar vaste en variabele maatregelen die respectievelijk minderkosten opleveren, kostenneutraal zijn en meerkosten opleveren, waarmee snel de financiële consequenties kunnen worden overzien.

Het convenant biedt in elk geval de mogelijkheid om verder te gaan dan het opnemen van louter vaste maatregelen. In het convenant wordt namelijk door alle partijen een inspanningsverplichting aangegaan om zoveel mogelijk variabele maatregelen toe te passen.

Het ook verplichten dan wel (in financieel opzicht) stimuleren van variabele maatregelen wordt in dat verband gezien als het concretiseren van de inspanningsverplichting.

Toetreding tot het convenant heeft tot gevolg dat door de (verdergaande) benadering die de gemeente Etten-Leur voorstaat afbreuk gedaan wordt aan de uniformiteit welke door het Stadsgewest juist als pluspunt is genoemd en welke met name door de bouwondernemers van groot belang wordt geacht. Bij de besluitvorming zal, om misverstanden bij de bouwondernemers te voorkomen, aan dit aspect nadrukkelijk aandacht moeten worden besteed en hiervan aan het bestuur van het stadsgewest mededeling worden gedaan.

Toepassing van het convenant zal in de praktijk op z'n vroegst plaats kunnen vinden vanaf de tweede en derde fase van De Keen.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente Etten-Leur zal ingaan op het verzoek van het Stadsgewest Breda om toe te treden tot het convenant duurzaam bouwen onder de nadrukkelijke mededeling dat de gemeente Etten-Leur bij de uitvoering van het convenant verder wil gaan dan in het convenant is bepaald.***

Hierna zal per categorie, zoals aangegeven in bijlage 1, worden voorgesteld op welke wijze een en ander vorm zal krijgen.

5.2.1 Projectmatige nieuwbouw op gemeentegrond

Voor dit bouwsegment wordt, voortbordurend op de huidige praktijk, voorgesteld randvoorwaarden op te nemen bij de uitgifte van bouwgrond waarbij in plaats van de bestaande materialenlijst voornoemd puntensysteem gebaseerd op het NPDuBo wordt gehanteerd. De minimaal te behalen score wordt gesteld op 145 punten. Dit puntenaantal is gerelateerd aan het kabinetsstandpunt dat in een woning voor minimaal f 2000,= aan dubo-maatregelen zou moeten worden geïnvesteerd.

De VNG is geen voorstander van de praktijk van het stellen van voorwaarden. In principe is het juridisch aanvechtbaar om langs deze weg extra eisen te stellen. Handhaving blijkt in de praktijk moeilijk. In de praktijk echter blijken de voorwaarden bij projectmatige bouw door het marktmechanisme toch te werken. Met name wanneer kavels worden uitgegeven in competitieverband zal het resultaat hoog zijn.

Wordt duurzaam bouwen door een ontwikkelaar/aannemer niet serieus genomen dan zal de gemeente, uiteraard wanneer daar mogelijkheden voor bestaan, niet snel wederom met deze partij in zee gaan. Uit de praktijk blijkt overigens dat wanneer wordt afgeweken van een duurzaam bouwen-maatregel, dat veelal niet gebeurt vanwege onwil maar meer vanwege onbekendheid met de materie. De introductie van het NPDuBo zal een einde maken aan dit probleem.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente Etten-Leur neemt de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen standaard op bij het opstellen van een koopovereenkomst ten behoeve van overdracht of uitgifte van grond aan initiatiefnemers van woningbouwprojecten.***

- ***De gemeente Etten-Leur stimuleert de uitvoering van de variabele maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen door middel van een puntensysteem op basis waarvan een substantieel deel van de variabele maatregelen moet worden uitgevoerd.***

- ***De gemeente Etten-Leur zal binnen de gekozen ambitieniveaus de realisatie van demonstratie- en proefprojecten bevorderen.***

Convenant woningcorporaties

Het convenant van woningcorporaties is gebaseerd op de aanbeveling van staatssecretaris Tommel en komt dus inhoudelijk overeen met het voor de gemeente Etten-Leur voorgestelde beleid.

Wanneer de Woonstichting partij wordt in genoemd landelijk convenant van woningcorporaties dan zal daarom van de zijde van de gemeente van de Woonstichting geen extra inspanning gevraagd worden, anders dan het invullen van de door het Stadsgewest uitgegeven checklist.

Op de naleving van het convenant zal vooralsnog in de praktijk moeten worden gecontroleerd, waarbij een jaarlijkse evaluatie gewenst is.

5.2.2 Particuliere nieuwbouw op gemeentegrond

Duurzaam bouwen afdwingen in een privaatrechtelijk contractuele vorm is gelet op de wankale juridische basis en het ontbreken van een marktmechanisme niet zinvol. Artikel 122 van de Woningwet bepaalt onder andere dat van gemeentewege geen aanvullende technische eisen mogen worden gesteld. Een gemeente mag niet verdergaan dan datgene in het Bouwbesluit is bepaald.

De gemeente Den Haag heeft de insteek gekozen dat het Bouwbesluit geen bepalingen bevat omtrent het uitgangspunt "milieu". Den Haag heeft een dubo-verordening opgesteld op grond waarvan, naast de bouwvergunning, een dubo-vergunning wordt verlangd voordat men mag bouwen. Wanneer nu de wetgever het uitgangspunt "milieu" in de Woningwet en vervolgens in het Bouwbesluit gaat opnemen heeft deze verordening geen enkele status meer. Zeker nu het kabinet met een wetswijziging heeft ingestemd is het kiezen voor deze optie op dit moment niet verstandig.

De meest effectieve manier om een particuliere bouwer te bewegen tot duurzaam bouwen, is een financiële prikkel. Er wordt voorgesteld een stimuleringsregeling te introduceren. Budgetvorming zal plaatsvinden door het verhogen van de verkoopprijs van een vierkante meter bouwgrond.

Uiteindelijk financiert de particuliere bouwer de voorzieningen zelf. Aangezien bij de projectmatige bouw ook de koper de rekening krijgt voorgeschoteld is dit systeem te rechtvaardigen.

Vanwege uniformiteit wordt uitgegaan van hetzelfde puntensysteem zoals dat bij de projectmatige bouw is voorgesteld. In plaats van het eisen van een minimum aantal punten, zal hier het bereikte aantal punten worden omgezet in een geldbedrag (de subsidie). Ook hier geldt dat alle vaste maatregelen moeten worden uitgevoerd voordat men voor subsidie in aanmerking kan komen. Subsidie wordt verstrekt aan de hand van de geleverde prestatie.

Hoe hoger het behaalde puntenaantal, hoe hoger de subsidie (tot een bepaald maximum). Hiertoe zal een transponeringstabel worden opgezet. Het is de bedoeling met de stimuleringsregeling hetzelfde dubo-niveau te bereiken als bij de projectmatige bouw.

Het kabinetsstandpunt dat duurzaam bouwen in ieder geval f 3.000,= moet mogen kosten is gebaseerd op het acceptabel blijven van de milieu-investering in relatie tot de verhoging van de huurprijs bij met name sociale huurwoningen. Daarbij is ook de verlaging van bijvoorbeeld energielasten in ogenschouw genomen.

Bij particuliere bouw op gemeentegrond is altijd sprake van twee-onder-een-kap woningen of vrijstaande woningen. De bouwkostenverhoging ten gevolge van toepassing van (dezelfde) duurzaam bouwen-maatregelen is beduidend hoger dan genoemde f 3.000,= in de sociale woningbouw.

De voorgestelde stimuleringsregeling hoeft echter de werkelijke meerkosten van de duurzaam bouwen-maatregelen niet volledig te dekken. Stimuleren betekent niet per definitie financieren. Bovendien leveren maatregelen zoals bijvoorbeeld het realiseren van een gebouw met een energieprestatiecoëfficiënt van 1,3 of lager de gebruiker ten gevolge van een laag energieverbruik op termijn een besparing op.

De grondprijsofslag wordt bepaald door het maximaal benodigd budget te delen door de totale werkelijk aan particulieren uit te geven kaveloppervlakte.

Teneinde de grondprijsofslag om markttechnische redenen binnen de perken te houden maar toch voldoende stimulans van de subsidie uit te laten gaan wordt uitgegaan van een maximale subsidie voor vrijstaande woningen van f 5.000,= en f 3.500,= voor twee-onder-een-kap woningen.

De huidige grondprijs ligt op f 305,50 inclusief omzetbelasting per m² (prijspeil 1-1-'97).

Wanneer nu ter indicatie met deze uitgangspunten een berekening wordt gemaakt voor het gehele gebied de Keen dan leidt dat tot de volgende resultaten.

De werkelijk aan particuliere kavels uit te geven grondoppervlakte is totaal 94.461 m².

74 2-onder-1-kap woningen met maximale subsidie van f 3.500,=: f 259.000,=

105 vrijstaande woningen met maximale subsidie van f 5.000,=: f 525.000,= +

Maximaal benodigd budget: f 784.000,=

De grondprijsofslag komt dan op f 8,30 per m².

Een bedrag in deze orde van grootte is volgens afdeling Economische Zaken en Volkshuisvesting markttechnisch verantwoord.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente Etten-Leur stimuleert duurzaam bouwen voor particuliere bouwers op gemeentegrond door middel van het toepassen van een subsidieregeling. Budgetvorming zal plaatsvinden door het verhogen van de verkoopprijs voor een vierkante meter bouwgrond met een bedrag, dat wordt bepaald door het maximaal benodigd budget, uitgaande van een maximale subsidie voor vrijstaande woningen van f 5.000,= en voor twee-onder-een-kap-woningen van f 3.500,=, te delen door de werkelijke oppervlakte aan particuliere uit te geven kavels.***
- ***De gemeente Etten-Leur zal in de subsidieregeling de uitvoering van de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen opnemen als basisvoorwaarde.***
- ***De gemeente Etten-Leur streeft bij het opstellen van de subsidieregeling naar toepassing van een substantieel deel van de variabele maatregelen uit het***

Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen.

5.2.3 Projectmatige nieuwbouw op eigen grond

Het komt tegenwoordig steeds vaker voor dat projectontwikkelaars, bouwbedrijven en zelfs een woonstichting in een vroeg stadium grond of bestaande panden verwerven ten behoeve van woningbouwdoeleinden.

Daar waar in feite de kopers van woningen uit projecten op gemeentegrond het duurzaam bouwen betalen zal geld, zou dat beschikbaar gesteld worden bij de categorie projectmatige nieuwbouw op eigen grond zonder dat daar budgetvorming van de zijde van de ontwikkelaar/bouwer tegenover staat, in de zak verdwijnen van de ontwikkelaar of bouwer. Het is niet wenselijk op deze wijze voor onderhavige categorie een stimuleringsregeling als bij particuliere bouwers op gemeentegrond van toepassing te verklaren.

Voor projecten die niet in uitbreidingsgebieden liggen zal in de meeste gevallen een artikel 19 WRO-procedure noodzakelijk zijn zodat wellicht langs deze weg mogelijkheden aanwezig zijn om duurzaam bouwen te bewerkstelligen. Echter het benoemen van duurzaam bouwen als criterium om al dan niet over te gaan tot toepassing van een artikel 19 WRO-procedure is volgens informatie van de VNG niet toegestaan. De grens van "detournement de pouvoir" wordt daarmee overschreden. Eventuele in het kader van de vrijstelling vooraf te stellen voorwaarden mogen uitsluitend betrekking hebben op planologische aspecten.

De mogelijkheden met betrekking tot een exploitatieovereenkomst en/of baatbelasting zijn onderzocht en hebben tot het volgende geleid.

In 't algemeen kan projectmatige nieuwbouw op eigen grond worden opgesplitst in twee situaties:

1. Een bouwplanontwikkeling is mogelijk zonder inbreng van gemeentegrond.
2. Een bouwplanontwikkeling kan alleen (of beter) worden ontwikkeld met inbreng van gemeentegrond.

In de eerste situatie kan noch op grond van de huidige exploitatieverordening noch via de baatbelasting een bijdrage worden gevraagd. Bij de exploitatieverordening moet sprake zijn van voorzieningen

van algemeen nut en bij de baatbelasting moet daarnaast nog sprake zijn van directe baat voor de kavel. De baatbelasting zal in de toekomst worden vervangen door de grondexploitatieheffing. Via deze grondexploitatieheffing waarvan het wetsvoorstel nog niet is vastgesteld, doch wel binnen een jaar zal gebeuren, bestaat wel de mogelijkheid tot het heffen van een bijdrage mits een fonds duurzaam bouwen onderdeel is van de kostprijsberekening. Afhankelijk van de geplande bebouwing kan dan het benodigde budget worden bepaald aan de hand van het maximaal benodigd budget, uitgaande van een maximale subsidie van f 5.000,= voor vrijstaande woningen, f 3.500,= voor twee-onder-een-kap woningen en f 2.500,= voor gestapelde woningen.

Wanneer nu middels een grondexploitatieheffing budgetvorming plaatsvindt kan de stimuleringsregeling als voorgesteld bij particuliere bouwers op gemeentegrond worden toegepast.

Totdat de grondexploitatieheffing een feit is zal voor deze categorie worden volstaan met het overreden van de ontwikkelende partij onder het mom van "(g)een kluif voor de toekomst". Toekomstig bouwvolume kan uiteraard daarbij niet worden gegarandeerd.

In de tweede situatie wordt de gemeente partij in privaatrechtelijke zin en kan op dezelfde wijze als bij projectmatige bouw in uitbreidingsgebieden duurzaam bouwen worden afgedwongen. Één uitzondering op deze handelswijze is de situatie waarin kavels worden verkocht aan particulieren. Aangezien duurzaam bouwen bij particulieren het beste financieel gestimuleerd kan worden, zal het benodigde budget via de grondprijs van het aan te kopen

stuk gemeentegrond worden gerealiseerd. Het maximaal benodigd budget wordt daarbij bepaald door de aard van de te realiseren bebouwing namelijk vrijstaande of twee-onder-een-kap woningen.

Bij projectontwikkelaars die grond(en) bezitten in uitbreidingsgebieden wordt verwacht dat in onderhandelingen duurzaam bouwen zal worden overeengekomen. Omdat als resultaat van de onderhandelingen grondtransacties plaatsvinden -grond wordt (terug)gekocht van de gemeente- wordt op dat moment de regeling "projectmatige nieuwbouw op gemeentegrond" van toepassing. De verwachting is dat deze categorie steeds kleiner wordt vanwege de in de Wet Voorkeursrecht Gemeenten geboden mogelijkheden.

Beleidsuitspraak:

Huidige situatie (exploitatieverordening):

Bouwplanontwikkeling vindt plaats zonder inbreng van gemeentegrond:

- *De gemeente Etten-Leur stimuleert duurzaam bouwen voor initiatiefnemers van woningbouwprojecten die bouwen op eigen grond en kopers van bouwgrond in dito situaties door middel van het overreden van de ontwikkelaar/bouwer.*

Bouwplanontwikkeling vindt plaats met inbreng van gemeentegrond:

- *De gemeente Etten-Leur stimuleert duurzaam bouwen voor initiatiefnemers van woningbouwprojecten die bouwen op eigen grond gecombineerd met van de gemeente te verkrijgen grond op de wijze zoals voorgesteld voor projectmatige nieuwbouw op gemeentegrond.*

Toekomstige situatie (na inwerkingtreding grondexploitatieheffing):

Bouwplanontwikkeling vindt plaats zonder inbreng van gemeentegrond:

- *De gemeente Etten-Leur stimuleert duurzaam bouwen voor initiatiefnemers van woningbouwprojecten die bouwen op eigen grond en kopers van bouwgrond in dito situaties door middel van het toepassen van een subsidieregeling gelijk aan die voor particuliere bouwers op gemeentegrond waarbij budgetopbouw plaatsvindt via een grondexploitatieheffing.*

Bouwplanontwikkeling vindt plaats met inbreng van gemeentegrond:

- *De gemeente Etten-Leur stimuleert duurzaam bouwen voor initiatiefnemers van woningbouwprojecten die bouwen op eigen grond en kopers van bouwgrond in dito situaties door middel van het toepassen van een subsidieregeling gelijk aan die voor particuliere bouwers op gemeentegrond waarbij budgetopbouw plaatsvindt via verhoging van de bouwgrond dan wel via een exploitatieheffing.*

5.2.4 Particuliere nieuwbouw op eigen grond

Contractueel afdwingen is evenals bij particuliere nieuwbouw op gemeentegrond niet mogelijk.

Om ook deze groep aan te sporen tot duurzaam bouwen wordt gedacht aan het van toepassing verklaren van eerder genoemde stimuleringsregeling.

Omdat geen sprake is van grondverkoop vindt langs die weg geen budgetopbouw plaats.

Wel zullen er situaties zijn waar grondexploitatieheffing een rol kan spelen. Daar waar mogelijk zal dit middel worden ingezet zodat een deel van het benodigd budget gedekt is.

Aangezien bovendien wordt verwacht dat niet het volledig opgebouwde budget bij de vorige categorieën zal worden benut kan dat "overschot" worden aangewend voor onderhavige doelgroep.

Het aantal particuliere bouwers op eigen grond is in verhouding tot particuliere bouwers op gemeentegrond dermate klein dat de voorgestelde benadering valt te rechtvaardigen.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente Etten-Leur stimuleert duurzaam bouwen voor particuliere bouwers op eigen grond door middel van het toepassen van een subsidieregeling gelijk aan die voor particuliere bouwers op gemeentegrond.***
- ***De gemeente Etten-Leur stelt voor die situaties waar de (toekomstige) grondexploitatieheffing niet van toepassing is, middelen beschikbaar voor de uitvoering van het voorgestelde beleid.***

5.2.5 Bestaande woningen

Zoals genoemd is op 1 oktober 1996 de "Tijdelijke stimuleringsregeling duurzaam bouwen" in werking getreden.

De gemeente kan naast uitvoering van de stimuleringsregeling het milieuvriendelijk klussen stimuleren door bijvoorbeeld in samenwerking met de plaatselijke doe-het-zelf-handel informatiemateriaal te verstrekken.

Het (provinciaal) platform Duurzaam Bouwen heeft hiertoe inmiddels een geschikte folder ontwikkeld welke reeds onder de (ver)bouwers wordt verspreid.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente geeft uitvoering aan de "Tijdelijke stimuleringsregeling duurzaam bouwen" waarbij, uitgaande van het totale beschikbare budget van f 207.700,=, wordt gestreefd naar het duurzaam renoveren van 41 woningen per jaar, gebaseerd op een gemiddeld subsidiebedrag van circa f 2.500,= per woning.***
- ***De gemeente zal uitvoering geven aan een actief stimuleringsbeleid naar de burgers om milieuvriendelijk klussen te bevorderen.***

Lopende de stimuleringsregeling zal worden gezien of deze na afloop (half 1999) moet worden voortgezet met door de gemeente beschikbaar te stellen financiële middelen. Het is in dat kader nog de vraag in hoeverre maatregelen welke nu moeten worden gestimuleerd, na 1999 wellicht tot de gewone standaard maatregelen behoren waarvoor geen stimulans meer nodig is.

De praktijk tot en met 1999 zal dit moeten uitwijzen.

In het Tweede plan van aanpak duurzaam bouwen (november 1997) is de bestaande woningbouw als nieuw accent gekozen. De ontwikkelingen gaan op dit moment dermate snel dat wordt voorgesteld dit onderwerp, uitgaande van het tweede plan van aanpak, na afloop van genoemde regeling afzonderlijk aan te kaarten.

6 Schaalniveau gebouw: utiliteitsgebouwen

Onder utiliteitsgebouwen worden verstaan alle gebouwen met een andere functie dan wonen. Het betreft een groot scala aan gebouwen met zeer uiteenlopende functies.

Voorbeelden zijn:

- agrarische bedrijfsgebouwen;
- bedrijfsgebouwen voor klein- en grootschalige industrie;
- kantoorgebouwen;
- culturele gebouwen;
- winkels, etc.

6.1 Huidige stand van zaken

Zowel landelijk als provinciaal krijgt duurzaam bouwen voor de utiliteitsgebouwen steeds meer aandacht. Primair bij gebouwen die in eigen opdracht worden gebouwd. Maar ook op het gebied van informatie wordt het nodige ontwikkeld. Voor duurzame kantorenbouw bijvoorbeeld bestaat een informatiepakket.

6.1.1 Plan van aanpak duurzaam bouwen: deelplan utiliteitsbouw

Inmiddels is als onderdeel van het "Plan van aanpak Duurzaam Bouwen" het "Deelplan Utiliteitsbouw" verschenen. In deze publicatie wordt een aantal voorbeeldprojecten getoond en toegelicht.

Deze projecten laten zien wat nu reeds mogelijk is op het gebied van duurzaam bouwen in de utiliteitssector.

Het deelplan omvat de voornemens van het Ministerie van VROM om samen met de diverse marktpartijen het duurzaam bouwen in de utiliteitsbouw een impuls te geven.

Er worden acties geformuleerd voor die sectoren waarvan wordt verwacht dat zij op grond van bouwvolume en affiniteit met milieubeheer het meeste effect zullen sorteren met betrekking tot het duurzaam bouwen.

De volgende sectoren komen aan bod:

- onderwijs;
- zorgsector;
- zakelijke dienstverlening;
- sport;
- detailhandel;
- horeca;
- waterschappen;
- gemeenten;
- provincies;
- rijkshuisvesting.

Opvallend bij deze opsomming is dat de industriële sector buiten beschouwing blijft. In het deelplan worden de volgende thema's en hun potenties beschreven.

Duurzaam huisvesten

In het deelplan is de hoogste potentie toegekend aan "duurzaam huisvesten". Duurzaam huisvesten begint op stedenbouwkundig niveau. Optimaal ruimtegebruik staat centraal in samenhang met de locatiekeuze, de gevolgen voor leefbaarheid, aanleg van infrastructuur en gevolgen voor mobiliteit.

Op gebouwniveau betekent duurzaam huisvesten intensiever gebruik van ruimte door een andere indeling (kantoorinnovatie), flexibel en zo mogelijk multifunctioneel bouwen of renoveren met het oog op veranderende eisen of gebruikers in de toekomst.

Materialen

Ten aanzien van het landelijk materiaalgebruik in de utiliteitsbouw blijkt dat metselwerk en beton verreweg de grootste componenten vormen. Het volledig overzicht is als volgt:

Materiaal	Gewichtsprocenten
Hout	1%
Metaal	3%
Metselwerk	29%
Beton	64%
Overig	3%
Totaal	100%

De dubo-potenties op materiaalniveau zijn gelet op bovenstaand schema niet bijzonder hoog.

Wel zal door het duurzaam huisvesten een volumebesparing optreden met als gevolg een vermindering van het totale materiaalgebruik.

De grootste kansen doen zich voor in de zakelijke dienstverlening, het onderwijs en verzorgingstehuizen. Deze sectoren staan voor een grote nieuwbouw- en renovatieopgave.

Energie

Dit milieuthema heeft tot op heden het meeste aandacht gekregen. De besparingsmogelijkheden zijn door de Novem geraamd op 20% tot 30% afhankelijk van de sector. Met diverse sectoren zij door het Rijk inmiddels al meerjarenafspraken gemaakt voor het verbeteren van de energie-efficiency. Op rijksniveau zullen de voor dit thema uitgezette wegen worden benut voor het uitwerken van de andere milieuthema's.

Water

Bij grootverbruikers in met name de gezondheidszorg, het onderwijs, horeca, sport en recreatie zijn potenties voor (drink)waterbesparing aanwezig. De eerste winst kan worden geboekt door in combinatie met het dagelijks beheer een aantal maatregelen te nemen waarvan de kosten bovendien relatief laag zijn. Op landelijk niveau zijn een aantal besparingsprogramma's in ontwikkeling voor de niet-commerciële sector.

Een regionale ontwikkeling is de aanleg van een waterleidingnet bestemd voor industrieel proceswater. Deze leiding is afkomstig van industrieterrein Moerdijk waar oppervlaktewater wordt gezuiverd tot de gewenste kwaliteit. Het is de bedoeling dat de leiding via Zwartenberg wordt aangelegd naar de industrieterreinen Vossendaal en Vosdonk.

Momenteel wordt op deze industrieterreinen door een aantal grootverbruikers nog water onttrokken aan de grond met verdroging tot gevolg. Waterleidingmaatschappij Noord-west Brabant is momenteel doende bedrijven te benaderen om over te schakelen op dit leidingnet.

Binnenmilieu

Duurzaam bouwen heeft niet alleen betrekking op de relatie milieu en ruimte maar ook op de relatie milieu en volksgezondheid (het binnenmilieu). Het binnenmilieu is belangrijk voor het comfort en de gezondheid van de gebruiker en daarmee voor de functionaliteit en de levensduur van een gebouw.

De potenties liggen vooral bij die sectoren waar gedurende langere tijd grote groepen mensen verblijven. Te denken valt aan de sectoren overheid, zakelijke dienstverlening, gezondheidszorg en onderwijs.

De gekozen aanpak

Volgens het deelplan mag van partijen als opdrachtgevers, (lokale) overheden en de bouwkolom worden verwacht dat ze:

- bijdragen aan de kwaliteit van gebouwen en van de omgeving;
- bouwproducten en gebouwen beoordelen op fysieke milieubelasting;
- duurzame energie toepassen, naast het benutten van besparingsmogelijkheden;
- water besparen.

In het deelplan wordt per sector concreet op de aanpak ingegaan.

Ter uitvoering van de gekozen aanpak worden momenteel de volgende instrumenten ontwikkeld.

- Een nationaal pakket utiliteitsbouw voor de nieuwbouw;
Momenteel wordt door partijen als SBR, Rijksgebouwendienst en VGBouw gewerkt aan de totstandkoming van een NPDUBo Utiliteitsbouw. Dit pakket zal in de eerste helft van 1998 verschijnen. Een NPDUBo Utiliteitsbouw kan niet zonder meer gelijk zijn aan dat voor woningbouw. Naast de verschillen in financiële ruimte en in posities van opdrachtgevers, is de verscheidenheid in gebouwtypen zoals eerder aangegeven groot waardoor elk ontwerp min of meer uniek is. Het NPDUBo zal daarom worden opgedeeld in sectoren of gebouwtypen om vervolgens per categorie de essentiële informatie te beschrijven.
Inmiddels (september 1997) is besloten het pakket uit te breiden met een onderdeel voor bestaande gebouwen. Dit besluit bleek wenselijk omdat bij de woningbouw is gebleken dat beide pakketten veel overeenkomsten hebben.
- Een werkmap duurzaam onderhoud en beheer voor de bestaande voorraad;
Deze werkmap gaat in op:
het verlengen van de levensduur van een gebouw;
beperken van de milieubelasting tijdens het gebruik door energie- en waterbesparing;
duurzame materiaalkeuzen voor onderhoud en renovatie.
De werkmap betreft niet alleen een concrete invulling van duurzaam onderhoud en beheer maar gaat ook in op meer strategische beslispunten voor het management. Het is een instrument dat in aanvulling op het nationaal pakket kan worden ingezet.
Een groene versie van deze map wordt momenteel beproefd bij de Rijksgebouwendienst. Vanwege de complexiteit van de systematiek is besloten tot het onderbrengen van de werkmap in een computerprogramma. De werkmap en het programma zullen waarschijnlijk in 1998 beschikbaar komen.

Afwegingsmodellen voor dubo-effecten (zowel nieuwbouw als bestaande voorraad);

Er worden afwegingsmodellen ontwikkeld waarmee de milieu-effecten van gebouwen en huisvestingsbeslissingen gedetailleerd en kwantitatief in beeld worden gebracht.

Van de diverse modellen welke momenteel ontwikkeld worden en waarvan de meeste prototypes in 1997 op de markt verschijnen wordt het meest verwacht van de Ecoquantum methodiek waarin ook de LCA's (levenscyclusanalyse) zijn verwerkt. Deze hoge verwachting is gebleken tijdens de Eerste Nationale Dubo-dag waar aan deze methodiek een aparte sessie is gewijd.

Naast het inzetten van deze instrumenten wordt nog gedacht aan het toepassen van de volgende mogelijkheden:

- gebruik van geïntensiverde kennisoverdracht;
- voorbeeldprojecten en voorbeeldfunctie van de (rijks)overheid;
- een nationaal covenant duurzaam bouwen in de utiliteitsbouw;
- scholing;
- middelen van een vergunningverlener (gemeenten en provincies).

In het tweede plan van aanpak is op basis van genoemd deelplan de utiliteitsbouw benoemd als een nieuw accent.

De hiervoor geschetste huidige stand van zaken loopt tot de eerste helft van 1998. Het deelplan van het plan van aanpak en het tweede plan van aanpak zullen er toe bijdragen dat, zoals dat ook bij de woningbouw het geval was, ook de utiliteitssector in een stroomversnelling terecht zal komen.

Echter tot op heden heeft duurzaam bouwen lokaal gezien in dit bouwsegment nog geen aandacht gekregen.

6.2 Beleidsvoornemen

In de eerste algemene beleidsuitspraak is aangegeven dat duurzaam bouwen alleen zinvol is wanneer dat in de gehele bouwsector plaatsvindt. Waarom zou een bedrijf of instelling zich niet bezighouden met milieuvriendelijk bouwen? Duurzaam bouwen is een zaak die integrale benadering behoeft, reden waarom ook bedrijven en instellingen moeten worden aangesproken op hun bouwgedrag.

Om dezelfde redenen als bij de woningbouw (uniformiteit e.d.) is het gewenst, ondanks dat momenteel inhoudelijk nog niet veel bekend is, in de utiliteitsbouw bij het toekomstig NPDuBo Utiliteitsbouw aan te sluiten. De release van het pakket staat gepland voor september 1998.

In de Etten-Leurse situatie bestaat de utiliteitssector voor het grootste deel uit industriële bebouwing. Slechts een beperkt deel van de utiliteitsgebouwen betreft onder meer bebouwing als een wijkgebouw (recent nog in de wijk Het Hooghuis), enkele sportgebouwen, schoolbebouwing en dergelijke.

Ondanks dat in het Deelplan Utiliteitsbouw de industriële sector buiten beschouwing blijft is het zinvol de kantoren bij of aan de bedrijfsgebouwen te beschouwen overeenkomstig de sector zakelijke dienstverlening.

Het gebruik is immers vergelijkbaar zodat ook effecten van dubo-maatregelen vergelijkbaar zullen zijn.

Het bouwsegment utiliteitsbouw is het moeilijkst te bewegen tot duurzaam bouwen. Vaak leeft het idee dat milieuvriendelijk bouwen alleen geld kost en niets oplevert.

Afschrijvingstermijnen van vijf of meer jaren zijn amper bespreekbaar. Toch blijken economische belangen en milieu meestal heel goed samen te gaan. Weliswaar wordt bij de nieuwbouw een hogere investering gevraagd maar deze wordt binnen afzienbare tijd terugverdiend.

Aangezien het economische belang veelal centraal staat ligt het voor de hand dat voor het stimuleren van duurzaam bouwen via deze weg een instrument gezocht wordt.

6.2.1 Nieuwbouw op gemeenteground

Er wordt voorgesteld een subsidieregeling te introduceren. De opbouw van het benodigd budget zal plaatsvinden door een opslag op de grondprijs.

De verwachting is dat een dergelijke stimuleringsregeling voldoende effect zal hebben zodat van het verplichten van maatregelen geen sprake hoeft te zijn. Dit zou overigens ook vanuit markttechnische overwegingen bezien niet gewenst zijn. Evenzo uit markttechnische overwegingen mag de grondprijsopslag niet te zeer oplopen. Wanneer aan deze voorwaarde wordt voldaan verwacht de sectie Economische Zaken dat geen problemen zullen ontstaan ten aanzien van de verkoopbaarheid van percelen.

Ondanks deze inschatting is het zaak voor wat betreft de verkoopbaarheid van kavels de vinger aan de pols te houden. Een jaarlijkse evaluatie is gewenst.

Voorgesteld wordt aan het NPDuBo Utiliteitsbouw een subsidieregeling te koppelen overeenkomstig nieuwbouw van woningen.

Het is de intentie de regeling niet al te ingewikkeld te maken zodat het gebruik ervan bedrijven wel eens zou kunnen afschrikken.

De opslag op de grondprijs zal worden bepaald aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- het te subsidiëren percentage van de meerkosten;
- een eventueel benodigde formatieplaatsenuitbreiding (voor dit specifieke onderdeel).

De subsidieregeling mag niet leiden tot een onaanvaardbare grondprijsofslag.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente Etten-Leur stimuleert duurzaam bouwen bij utiliteitsgebouwen die worden gebouwd op van de gemeente verkregen grond door middel van het toepassen van een subsidieregeling. Budgetvorming zal plaatsvinden door het verhogen van de verkoopprijs voor een vierkante meter bouwgrond.***
- ***Zodra het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw wordt uitgegeven zal implementatie van het pakket voor de Etten-Leurse situatie plaatsvinden.***

6.2.2 Nieuwbouw op eigen grond

Wordt gebouwd op eigen grond, dan wordt geen budget gevormd en kan een subsidieregeling niet, althans niet kostenneutraal, worden ingevoerd.

De verwachting is dat deze doelgroep niet zeer groot zal zijn. De meest voorkomende bouwwerken in deze categorie zullen agrarische gebouwen en uitbreidingen in de industriële sector zijn. Eveneens tot deze categorie behoren combinaties van kantoor (als hoofdfunctie) met woning(en) en winkel met woning(en) waarbij de woningen uiteraard niet onder dit hoofdstuk vallen.

Zou gekozen worden voor een subsidieregeling, dan zal het te subsidiëren deel van de meerkosten vanwege de hoogte van de benodigde bedragen slechts een klein deel (kunnen) beslaan van de werkelijke bouwkosten. Er wordt betwijfeld of bouwers in deze categorie dan gevoelig zullen zijn voor een relatief kleine financiële prikkel.

Gelet op voorgaande wordt voorgesteld af te zien van een subsidieregeling.

Er wordt voorgesteld aan de hand van het NPDuBo Utiliteitsbouw, waarin een deel zal gaan over het beheer, voor deze doelgroep advies te verlenen in de meest ruime zin. Ook kunnen bouwers worden geattendeerd op (landelijke) stimuleringsregelingen.

Het vooroverleg in het kader van een bouwaanvraag is het meest geschikte moment om uitvoerig overleg te plegen met een opdrachtgever dan wel ontwerper van een bouwplan.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente Etten-Leur stimuleert duurzaam bouwen door bedrijven, instanties en andere initiatiefnemers van utiliteitsbouwprojecten die bouwen op eigen grond door het verlenen van (vrijblijvend) advies.***

6.2.3 Renovatie en onderhoud

Met betrekking tot beheer en onderhoud van utiliteitsgebouwen zijn een drietal aspecten van belang:

- het verlengen van de levensduur;
- het beperken van de milieubelasting tijdens het gebruik door energie- en waterbesparing;
- een duurzame materiaalkeuze voor onderhoud en renovatie.

Gevolgen voor dubo-effecten die gepaard gaan met keuzes zoals vervanging, verbetering, mutatieonderhoud of cyclisch onderhoud worden (zijn) in kaart gebracht door het Ministerie van VROM in een zogenaamde "Werkmap duurzaam onderhoud en beheer". Voor een groot aantal ingrepen worden daarin milieuvriendelijke alternatieven beschreven. De werkmap wordt momenteel beproefd door de Rijksgebouwendienst en zal op een later tijdstip beschikbaar komen.

De gemeentelijke invloed op duurzaam renoveren van bestaande utiliteitsgebouwen is zeer gering.

Voor de beleidsuitspraak en argumentatie bij dit onderdeel wordt vooralsnog verwezen naar het onderdeel nieuwbouw op eigen grond.

Genoemde werkmap zal, zodra deze openbaar wordt, als basis kunnen dienen voor het verstrekken van informatie. Op dit moment kan reeds worden geadviseerd over de thema's "energie" en "water".

7 Schaalniveau gebouw: gemeentelijke gebouwen

7.1 Huidige stand van zaken

In het "Milieubeleidsplan gemeente Etten-Leur" is gesteld dat bij bouw- en verbouw-activiteiten van gemeentelijke gebouwen het aspect duurzaam bouwen bij de voorbereiding nadrukkelijk moet worden betrokken. Aspecten als energiegebruik, materiaalkeuze, het binnenmilieu, afvalscheiding en hergebruik van sloopmaterialen worden daarbij genoemd. In de huidige praktijk wordt al een redelijk aantal duurzaam bouwen-maatregelen toegepast.

7.2 Beleidsvoornemen

De gemeentelijke gebouwen kunnen een belangrijke voorbeeldfunctie vervullen voor burgers en partners in de bouw. Alleen wanneer de gemeente zelf bij de eigen gemeentelijke gebouwen het goede voorbeeld geeft met duurzaam bouwen, onderhouden en beheren en zij toont bereid te zijn daarvoor middelen te investeren, kan zij andere doelgroepen aanspreken op duurzaam bouwen. Bevorderen van duurzaam (ver)bouwen bij de eigen gebouwen ligt in het verlengde van het "Milieubeleidsplan gemeente Etten-Leur".

De eigendom- en beheerssituatie bepaalt mede de beïnvloedingsmogelijkheden van de gemeente. Indien de gemeente een gebouw in eigendom heeft kan de gemeente direct invloed uitoefenen op de realisering van duurzaam bouwen-maatregelen. Wanneer de gemeente een gebouw niet in eigendom heeft maar wel het onderhoud in haar portefeuille heeft, dan zal in veel gevallen het (groot) onderhoud onder verantwoordelijkheid vallen van de eigenaar. De gemeente kan in die gevallen slechts indirect invloed uitoefenen op duurzaam bouwen-aspecten. Van deze situatie is sprake bij enkele schoolgebouwen. Het accent zal hier liggen op het overtuigen van eigenaren.

7.2.1 Nieuwbouw

Gemeentelijke gebouwen hebben in praktisch alle gevallen andere gebruiksfuncties dan woningen (bijvoorbeeld de functies school, kantoor, sport, recreatie en opslag). Uit het Deelplan Utiliteit blijkt dat juist deze sectoren veel dubo-potenties hebben. Het NPDuBo Utiliteitsbouw zal grote waarde hebben voor de gemeentelijke gebouwen aangezien dit pakket wordt uitgewerkt voor alle afzonderlijke sectoren. Voorgesteld wordt het NPDuBo te hanteren voor de gemeentelijke gebouwen. Aangezien het NPDuBo Utiliteitsbouw staat gepland voor de eerste helft van 1998 en in de gemeente Etten-Leur voor die tijd, behoudens een uitbreiding van het gemeentehuis, geen nieuwbouwplannen worden verwacht, is het niet zinvol op dit moment vooruitlopend op het NPDuBo Utiliteitsbouw, een apart beleid uit te zetten. Voor de uitbreiding van het gemeentehuis en nieuwbouwplannen welke zich onverwacht toch aandienen, zal in het kader van de voorbereiding van die individuele plannen een dubo-paragraaf worden toegevoegd rekening houdend met de uitgangspunten in relatie tot de potenties van de specifieke sector zoals aangegeven in het Deelplan Utiliteitsbouw. De voorbeeldprojecten zoals deze in het deelplan worden toegelicht kunnen hierbij dienen als richtinggevend kader.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente Etten-Leur neemt de maatregelen in het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw standaard op in het programma van eisen voor nieuwbouwprojecten van gemeentelijke gebouwen.***

7.2.2 Renovatie en onderhoud

De in het vorige hoofdstuk genoemde werkmap is een prima leidraad voor de gemeentelijke onderhoudsactiviteiten.

Mogelijke activiteiten zijn:

- het met behulp van de werkmap en het NPDuBo Utiliteitsbouw, onderzoeken van de mogelijkheden voor directe toepassing van duurzaam bouwen-maatregelen;
- op duurzaamheid doorlichten van programma's van eisen en besteksvoorwaarden bij onderhoudsactiviteiten.

Voor de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden kan een koppeling worden gemaakt met de bestaande onderhoudsplanning. De werkzaamheden zijn dan in vijf jaren afgerond.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente Etten-Leur hanteert het toekomstig Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Utiliteitsbouw en de door het ministerie van VROM uit te geven "Werkmap duurzaam onderhoud en beheer" als uitgangspunt voor het uitvoeren van (groot) onderhoud aan gemeentelijke gebouwen.***
- ***De gemeente Etten-Leur onderzoekt de mogelijkheden voor de toepassing van duurzaam bouwen-maatregelen die direct en kostenneutraal kunnen worden gerealiseerd (bijvoorbeeld water- en energiebesparende maatregelen).***
- ***De gemeente Etten-Leur stelt middelen beschikbaar voor de uitvoering van het geformuleerde beleid.***

8 Lokale Agenda 21

Lokale Agenda 21 is een van de gekozen taken in het kader van de VOGM.

Sinds 1993 is de werkgroep Lokale Agenda 21 actief in de gemeente Etten-Leur. De basis van de activiteiten werd gevormd door de enquête die in 1994 werd georganiseerd en die mocht rekenen op een behoorlijke respons.

In de werkgroep is de basis gelegd voor een plan van aanpak Lokale Agenda 21, dat in juni 1995 door het gemeentebestuur werd goedgekeurd.

In genoemd plan van aanpak is opgenomen dat na behandeling van het thema "energie", als eerstvolgende het thema "duurzaam bouwen" zou worden behandeld. Dit mede in verband met eerder aangehaald bestuurlijk voornemen te komen tot een algemeen beleid met betrekking tot duurzaam bouwen.

De behandeling van dit item in de Werkgroep Lokale Agenda 21 heeft inmiddels plaatsgevonden. De resultaten van deze behandeling c.q. de aanbevelingen zijn bij brief van 5 februari 1996 aan het gemeentebestuur aangeboden.

./ De brief is in deze nota opgenomen als bijlage 7, waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

Hierna zal puntsgewijs op de in de brief aangegeven aanbevelingen worden gereageerd.

1. Dat het ambitieniveau van de gemeente Etten-Leur voorzichtig positief tot ambitieus kan worden genoemd moge blijken uit voornoemde beleidsuitspraken zoals het zelf vrijwillig uitvoeren van duurzaam bouwen-maatregelen bij nieuwbouw en onderhoud van gemeentelijke gebouwen, het beschikbaar stellen van middelen voor diverse doelgroepen en het van toepassing verklaren van de duurzaam bouwen-beginselen bij de ontwikkeling en uitwerking van de bestemmingsplangebieden.
2. De gemeente Etten-Leur hanteert het NPDUBo als uitgangspunt. In het NPDUBo zijn bij de opstelling de in aanbeveling 2 genoemde criteria betrokken. Het NPDUBo is echter gebaseerd op een consensus van de betrokken partijen. Momenteel wordt, landelijk, getracht te komen tot beoordelingsmethoden waarmee op wetenschappelijke basis materiaalkeuzen kunnen worden onderbouwd. Aangezien de ontwikkeling van standaard beoordelingsmethoden reeds grote aandacht heeft op rijksniveau en bovendien de behoefte daaraan groot is vanuit de bouwsector (met name de bedrijven die materialen produceren welke ter discussie staan), wordt verwacht dat aandringen bij de rijksoverheid tot een versnelde procesgang weinig zinvol zal zijn.
3. Het aanbevolen bonus/malussysteem vindt in de vorm van een stimuleringsregeling toepassing bij zowel de woning- als utiliteitsbouw.
4. Het verminderen van energieverbruik is één van de criteria die aan de basis staan van het NPDUBo:
 - het toepassen van milieuvriendelijke energie vindt toepassing in de wijk De Keen, waar in een project fotovoltaïsche (pv) energie wordt toegepast als aanzet voor een wijk van ca. 500 energie-neutrale woningen in het uitbreidingsgebied Schoenmakershoek;
 - in De Keen is zongericht verkavelen uitgangspunt geweest voor de planontwikkeling met als resultaat dat voor ruim 70% van de woningen een optimale situering wordt bereikt voor het gebruik van zonne-energie. Dit positieve resultaat, dat de vakbladen heeft gehaald, zal model staan voor nieuw te ontwikkelen gebieden en zal een vertaling moeten krijgen bij de verdere ontwikkeling van de bouwplannen;
 - maatregelen op het gebied van isolatie en energiezuinige apparatuur (woninggebonden installaties) zijn terug te vinden in het NPDUBo;

- het hergebruik/terugwinning van energie is in het NPDuBo niet als afzonderlijke maatregel terug te vinden. Wel is als vaste maatregel het realiseren van een energieprestatiecoëfficiënt (epc) van maximaal 1,3 opgenomen.
Als energiebesparende maatregel kan worden gekozen voor een ventilatiesysteem met warmteterugwinning. Een andere technische noviteit is de warmtepompboiler welke bijvoorbeeld uit af te voeren ventilatielucht warm tapwater bereidt. De keuze ligt hierbij echter bij de opdrachtgever.
Het gebruik van restwarmte is echter wel als maatregel opgenomen, uiteraard voor zover de mogelijkheden daarvoor aanwezig zijn;
5. Waterbesparende maatregelen beperken zich in het NPDuBo tot het aanbrengen van een waterbesparende douchekop, een waterbesparend toilet en het aanbrengen van doorstroombegrenzers op alle kranen. De ontwikkelingen met betrekking tot waterbesparende toiletten zijn inmiddels zover dat naast hoogbouw ook voor laagbouw kan worden gekozen voor een 4 liter-spoeling (2.5 liter voor een kleine spoelbeurt). De reden dat in het NPDuBo op gebouwniveau geen maatregelen voor grijswatersystemen zijn opgenomen is gelegen in het feit dat deze systemen nog erg kostbaar zijn. Het experimenteel stadium zijn deze voorzieningen inmiddels al voorbij. Bij een afschrijvingstermijn van 20 jaar zijn deze systemen rendabel, uitgaande van de huidige drinkwaterprijs. Doordat de drinkwaterprijs zal stijgen zullen deze systemen steeds meer rendabel worden.
Ten aanzien van "grijs water"-systemen op gebouwniveau worden landelijke ontwikkelingen afgewacht.
Wel wordt overwogen om op bestemmingsplanniveau te voorzien in een dubbel waterleidingnet. In Gelderland vinden momenteel de eerste experimenten plaats. In plaats van per woning een reservoir aan te leggen zal gebruik gemaakt worden van de bodem als opvangbak. De inrichting van de wijk dient daarbij zodanig te zijn dat zoveel mogelijk regenwater de grond ingaat. Het regenwater zal worden afgevoerd naar grote centrale opvangbakken (slinkes). Door middel van een aparte installatie vindt zuivering plaats en wordt het water in het (tweede) net gepompt. Het water is geschikt voor het wassen van een auto, doorspoelen van het toilet, het doen van de was en het besproeien van de tuin.
Het gemiddelde waterverbruik per persoon van 135 liter per dag kan daarmee worden teruggebracht naar circa 52 liter.
Met een voorziening op wijkniveau zullen de aanpassingen binnen de woning slechts beperkt blijven tot geringe meerkosten.
Het eerstvolgende uitbreidingsplan dat mogelijk voor deze technologie in aanmerking komt is het plan Schoenmakershoek.
6. Bij deze aanbeveling wordt per punt in het kort aangegeven op welke wijze het Etten-Leurse duurzaam bouwenbeleid gestalte zal krijgen.
- de gemeente Etten-Leur onderkent het belang van de voorbeeldfunctie, reden waarom is uitgesproken de uitgangspunten van duurzaam bouwen toe te passen voor alle gemeentelijke gebouwen;
 - de bereidheid tot het aangaan van experimenten moge blijken uit het voorschrijven van bijzondere maatregelen zoals het bouwen met toepassing van pv-panelen en mogelijk in de nabije toekomst het ontwikkelen van EP+/EP+++-projecten (extra energiezuinige woningen) in het kader van de nota "duurzaam bouwen De Keen" waaraan mogelijk de bouw van energie-nul-woningen wordt toegevoegd. Ook het zongericht verkavelen in het gebied De Keen is een experiment te noemen; Voor de toekomst zal deze lijn worden doorgezet.
 - bij de projectmatige nieuwbouw is gekozen voor het opnemen van randvoorwaarden bij de gronduitgifte. Voor particulieren blijkt deze wijze van afdwingen niet effectief en bovendien juridisch te wankel zodat wordt gekozen voor een stimuleringsregeling (een soort bonus/malussysteem);

- het spreekt voor zich dat voorlichting en motivering een belangrijk onderdeel dient te zijn in alle facetten van het duurzaam bouwen teneinde een zo breed mogelijk draagvlak te creëren.
- waar nodig worden stimuleringsregelingen ingezet.

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de aanbevelingen van de Lokale Agenda 21, zoals verwoord in de brief van de werkgroep in hoofdlijnen aansluiten bij de ideeën over duurzaam bouwen van de gemeente Etten-Leur.

Beleidsuitspraak:

- ***De gemeente Etten-Leur zal bij de opstelling van een algemene nota duurzaam bouwen zoveel mogelijk rekening houden met de aanbevelingen van de werkgroep Lokale Agenda 21.***

9 Consequenties

9.1 Personele consequenties

Per onderdeel zal worden aangegeven wat de verwachting is van het aantal extra manuren dat gemoeid is met het uitvoeren van het in deze nota voorgestelde beleid.

Een aantal onderdelen is gebaseerd op inschattingen. Het is zeer wel mogelijk dat de praktijk een ander beeld zal geven.

De personele consequenties dienen daarom te worden onderworpen aan een evaluatie na bijvoorbeeld twee jaar praktijkervaring. Het is om die reden nodig duurzaam bouwen als een aparte rubriek bij het tijdschrijven te benoemen.

Aangezien de ontwikkelingen met betrekking tot duurzaam bouwen zeer dynamisch zijn te noemen is het noodzakelijk de ontwikkelingen te volgen. Hiertoe moeten symposia worden bijgewoond, cursussen worden gevolgd en vakliteratuur worden bijgehouden. De verwachte tijdsbesteding hiervoor bedraagt op jaarbasis ongeveer 192 uren te verdelen naar:

bijhouden vakliteratuur:	112 u
volgen van cursussen en bijwonen van symposia:	80 u (BZS 64 u en VHV 16 u)

In verband met regelmatig terugkerende experimenten c.q. proefprojecten op het gebied van duurzaam bouwen is extra tijd benodigd voor de voorbereiding daarvan. In het algemeen valt te denken aan het coördineren van subsidieaanvragen, voeren van overleg met derden (energiedistributiebedrijven, waterleidingmaatschappij, waterwinbedrijven e.d.) en het bezoeken van voorbeeldprojecten of productiebedrijven (van bijvoorbeeld warmtepompen of zonnepanelen).

Per jaar zullen met experimenten, waarvan het project van 38 woningen met fotovoltaïsche panelen in de Keen het meest recente voorbeeld is, zo'n 60 uren voorbereidingstijd gemoeid zijn (BZS en VHV elk 30 u).

9.1.1 Schaalniveau stedenbouw

Een groot aantal maatregelen wordt in de huidige praktijk al in de planprocedure meegenomen. Slechts een beperkt aantal onderwerpen is nieuw. Hoeveel tijdsbesteding deze onderwerpen teweeg brengen is vooraf moeilijk aan te geven. Het tijdsbeslag is in hoge mate afhankelijk van het te ontwikkelen plangebied (ligging, aantal woningen e.d.).

Per plangebied wordt de volgende tijdsbesteding verwacht:

- plangebied > 500 woningen: 148 u.
- plangebied > 200 woningen: 112 u.
- plangebied < 200 woningen: 104 u.

Hierbij wordt aangetekend dat gebieden met meer dan 500 woningen het meest voorkomen.

Daarnaast zullen jaarlijks, naast de eerder genoemde uren met betrekking tot het volgen van duurzaam bouwen in het algemeen, nog circa 60 uren besteed moeten worden aan literatuurstudie, symposia en cursussen voor het specifieke schaalniveau stedenbouw.

9.1.2 Schaalniveau GWW

Het aanpassen van de aanbestedingsvoorwaarden is in principe een eenmalige kwestie. Het op besteksniveau controleren van de checklist alsmede praktijkgerichte controles zullen per werk terugkeren.

Aangezien momenteel al controles plaatsvinden op het vlak van duurzaam bouwen kunnen deze werkzaamheden voor afdeling Openbare Werken worden uitgevoerd binnen het bestaande personeelsbestand.

9.1.3 Schaalniveau gebouw: woningen

Nieuwbouw

Uitgaande van een stimuleringsregeling waarbij door de bouwers (aanvraag)formulieren worden ingediend waarin de getroffen maatregelen met behaalde punten aangegeven worden, zal controle daarvan vrij eenvoudig zijn.

Naast het controleren van de subsidie-aanvraag zal ook moeten worden gecontroleerd of de diverse maatregelen stroken met de technische tekeningen van de bouw-aanvraag. De bouwplantoetsing zal met circa 1 uur worden verlengd.

Praktijkgerichte (repressieve) controles met betrekking tot duurzaam bouwen zullen per bouwplan ongeveer 3 uur beslaan (voorbereiding en reistijd inbegrepen). Dit aantal lijkt hoog maar is noodzakelijk omdat gedurende alle fasen van het bouwproces op detailniveau, zoals dat onder andere bij de luchtdichtheid van de woning essentieel is, gecontroleerd moet worden.

De gemeente Etten-Leur ontvangt gemiddeld tussen 70-100 (nieuw)bouwplannen per jaar hetgeen betekent dat duurzaam bouwen voor de nieuwbouw van woningen 280-400 uren op jaarbasis vergt. Hierbij wordt opgemerkt dat het aantal nieuwbouwplannen in grote mate afhangt van de hoeveelheid aan particulieren uit te geven kavels.

Bij de inschatting van het aantal plannen is elke afzonderlijke woning en elk (afwijkend) woningtype binnen één bouwproject als een nieuwbouwplan beschouwd.

Bestaand

Voor de uitvoering van de "Tijdelijke Stimuleringsregeling Duurzaam Bouwen" is ingeschat dat per jaar 32 subsidieaanvragen worden ontvangen. Het aantal aanvragen dat gehonoreerd zal worden, wordt geschat op 27. Het aantal weigeringen wordt ingeschat op 5 per jaar.

Aangezien zoveel mogelijk wordt gewerkt met vooroverleg -dat wil zeggen voordat een subsidieaanvraag wordt gedaan wordt eerst bezien of een verbouwing überhaupt in aanmerking komt voor subsidie- zal een aantal woninginspecties niet tot een subsidieaanvraag leiden. Dit aantal inspecties wordt ingeschat op 10 per jaar.

Een aanvraag omvat een deel administratieve verwerking (registratie, budgetbewaking, voortgang e.d.). De uitvoering van deze administratieve taken ligt bij de sectie Volkshuisvesting van de afdeling Economische Zaken en Volkshuisvesting. De technische aspecten van de regeling worden uitgevoerd door Bouw- en woningtoezicht. Deze aspecten betreffen het beoordelen van de aanvragen en gereedmeldingen, correspondentie omtrent volledigheid van ingediende stukken en het verrichten van woninginspecties.

De administratieve verwerking wordt ingeschat op 1 uur per aanvraag. De technische verwerking van een aanvraag vergt gemiddeld echter 4u. Deze vier uren kunnen onderverdeeld in 0,5 uur voor correspondentie, 2 uren voor beoordeling van de aanvraag inclusief de woninginspectie en 1,5 uren voor de beoordeling van de gereedmelding inclusief de bijbehorende woninginspectie.

Een woninginspectie in het kader van vooroverleg kost circa 1,5 uren.

Resumerend:

32 aanvragen à 5 uren	160 uren
10 inspecties à 1,5 uren	15 uren
Totaal	175 uren

Naar bureaus onderverdeeld:

VHV:	32 uren;
BZS:	143 uren.

De tijd benodigd voor de sector Middelen wordt meegenomen binnen het bestaande personeelsbestand en behoeft daarom geen aparte vermelding.

9.1.4 Schaalniveau gebouw: utiliteitsgebouwen

Nieuwbouw utiliteitsgebouwen op gemeentegrond

Het aantal nieuwbouwplannen voor utiliteitsgebouwen bedraagt circa 50 per jaar. Dit aantal zal hoger zijn wanneer veel van de uit te geven gronden bestemd zijn voor kleinschalige bedrijvigheid. De tijdsbesteding benodigd voor het controleren van een subsidie-aanvraag in combinatie met de bouwaanvraag is evenals bij woningbouw geschat op 4 uren. Hiermee komt het totaal benodigd aantal uren voor nieuwbouw van utiliteitsgebouwen op 200.

Nieuwbouw op eigen grond en bestaande utiliteitsgebouwen

De activiteiten op dit terrein beperken zich tot het ontwikkelen van een informatiebrochure. Hiervoor is eenmalig circa 32 uren benodigd.

Naast het ontwikkelen van een folder kan per bouwplan specifiek worden gekeken naar duurzaamheidsaspecten waarbij de opdrachtgevers worden geadviseerd omtrent mogelijke verbeteringen.

Het aantal (grote) nieuwbouwplannen op eigen grond is niet erg groot. Gemiddeld wordt dit aantal geschat op 10 per jaar.

De extra tijdsbesteding bedraagt ongeveer 1 uur zodat op jaarbasis 10 u benodigd is.

9.1.5 Schaalniveau gebouw: gemeentelijke gebouwen

Nieuwbouw

Het aanpassen van het programma van eisen voor nieuwbouw betreft in principe een eenmalige activiteit. Het aantal benodigde uren hiervoor wordt geschat op 36.

Uiteraard zullen landelijke ontwikkelingen moeten worden bijgehouden en worden verwerkt in het programma van eisen.

Voor elk nieuwbouwproject zal moeten worden nagegaan in hoeverre het programma van eisen is verwerkt in het bestek.

Daarnaast zullen tijdens de bouwperiode doelgerichte (extra) controles dienen plaats te vinden.

Per nieuwbouwproject wordt dit aantal uren geschat op 16. Het aantal nieuwbouwprojecten wordt geschat op één per jaar.

Bestaande gebouwen

Er is nagegaan wat de tijdsbesteding zal zijn voor:

- het onderzoeken van de mogelijkheden voor directe toepassing van duurzaam bouwen-maatregelen (waterbesparende maatregelen e.d.);
- voor elk gebouw zal moeten worden nagegaan welke maatregelen op basis van bovenstaand onderzoek kunnen worden doorgevoerd;
- ter plaatse zal controle op uitvoering van de maatregelen moeten plaatsvinden;
- het aanpassen van programma's van eisen en besteksvoorwaarden bij onderhoudsactiviteiten

Voor het onderzoeken van mogelijkheden en het aanpassen van het programma van eisen en besteksvoorwaarden zullen ongeveer 36 uren benodigd zijn.

Het nagaan welke maatregelen voor de afzonderlijke gebouwen kunnen worden toegepast en het toezicht op de uitvoering beslaat per gebouw 16 uren.

In totaal moeten zo'n 50 objecten worden onderzocht. Bij een koppeling aan de onderhoudsplanning waarbij 10 gebouwen per jaar worden aangepakt zal een en ander in vijf jaren kunnen geschieden.

Voor de periode 1998 tot en met 2002 betekent dit 160 uren op jaarbasis.

9.2 Financiële consequenties

9.2.1 Schaalniveaus stedenbouw en GWW

De kosten die gepaard gaan met het hanteren van de checklist die gebaseerd is op "Bouwstenen voor een duurzame stedenbouw" zijn in hoge mate afhankelijk van het te ontwikkelen plangebied. Van invloed zijn onder andere de gebiedsgrootte en infrastructurele aspecten. Het is zeer moeilijk, zo niet onmogelijk, vooraf een opgave te doen van deze kosten.

Wel is het mogelijk voor ieder plangebied afzonderlijk aan te geven wat de extra inspanningen zullen zijn ten behoeve van duurzaam bouwen.

Zo zal het realiseren van een tweede waterleidingnet wanneer dat mogelijk wordt toegepast de eerste keer veel extra inspanning vergen. Hetzelfde geldt voor toepassingen als een warmte-net.

9.2.2 Schaalniveau gebouw: woningen

Projectmatige nieuwbouw op gemeentegrond

Bij projectmatige bouw op gemeentegrond zullen de duurzaam bouwen maatregelen resulteren in stijging van de bouwkosten welke in principe door de koper dan wel huurder worden opgebracht.

Hoeveel deze kosten zullen zijn is onder andere afhankelijk van het woningtype, het aantal woningen en in geringe mate van de dubo-ervaring van de aannemer belast met de uitvoering.

Voor de sociale woningbouw mag duurzaam bouwen volgens de staatssecretaris na de aanscherping van de energieprestatienorm in ieder geval f 2.000,= kosten. Dit resulteert in ca. f 11,= huurverhoging.

Van gemeentezijde is geen inbreng van budget nodig.

Particuliere nieuwbouw op gemeentegrond

De meerkosten bij de particuliere bouw zullen beduidend hoger liggen dan genoemde f 3.000,=.

Met de subsidieregeling zullen echter nooit de volledige werkelijke meerkosten terug te verdienen zijn. Het doel van de regeling is stimuleren, niet financieren.

De maximale subsidie is vastgesteld op:

- f 5.000,= voor vrijstaande woningen;
- f 3.500,= voor twee-onder-een-kap woningen.

Het maximaal benodigde budget wordt door een opslag op de grondprijs volledig opgebouwd door de particuliere bouwers zelf.

Projectmatige nieuwbouw op eigen grond

Voor deze categorie zal te zijner tijd budget worden opgebouwd via een grondexploitatieheffing, althans voor die ontwikkelingen die geheel op eigen grond plaatsvinden. Het benodigde budget wordt bepaald door uit te gaan van de volgende maximale subsidiebedragen:

- f 5.000,= voor vrijstaande woningen;
- f 3.500,= voor twee-onder-een-kap woningen;
- f 2.500,= voor gestapelde woningen.

Particuliere nieuwbouw op eigen grond

Wanneer het uitgangspunt is dat iedereen ten alle tijde het maximale subsidiebedrag moet kunnen verdienen zal het budget moeten worden opgebouwd uit de algemene middelen.

Als het uitgangspunt is dat niet altijd het volledige subsidiebedrag zal worden uitbetaald, kunnen niet benutte gelden hier worden besteed.

De hoogte van de (maximale) subsidies is gelijk aan die voor de particuliere bouwers op gemeentegrond.

Het aantal woningen in de categorie particuliere nieuwbouw op eigen grond wordt op jaarbasis geschat op circa 20.

Voorgesteld wordt de helft van het maximaal benodigde budget, zijnde f 50.000,= (10 x f 5.000,=), te financieren uit de algemene middelen. Voor de bepaling van het maximaal benodigd budget is uitgegaan van vrijstaande woningen hetgeen overeenstemt met de praktijk.

Bestaande woningen

De Tijdelijke Stimuleringsregeling Duurzaam Bouwen wordt gefinancierd uit een door het Rijk beschikbaar gesteld budget, groot f 207.700,=. De gemeente Etten-Leur is in het kader van deze regeling zelf budgethouder.

Lopende de regeling zal worden gezien of na afloop van de rijksregeling de gemeente zelf een budget beschikbaar zal stellen en zo ja, hoe groot het bedrag dient te zijn. Een en ander is afhankelijk van de mate waarin van de stimuleringsregeling gebruik gemaakt wordt. Een nadere rapportage hieromtrent zal volgen in de loop van 1998.

9.2.3 Schaalniveau gebouw: utiliteitsgebouwen

Nieuwbouw op gemeentegrond

Aangezien met het voorgestelde systeem uitgaat van een maximaal benodigd budget dat volledig door de bouwer wordt opgebracht, hoeft van gemeentewege geen budget beschikbaar worden gesteld.

Nieuwbouw op eigen grond en onderhoud van bestaande gebouwen

Voor beide categorieën zal eenmalig een budget beschikbaar moeten worden gesteld voor het ontwikkelen van een informatiebrochure.

Het benodigd budget wordt gesteld op f 5.000,=.

9.2.4 Schaalniveau gebouw: gemeentelijke gebouwen

De bouwkosten bij nieuwbouw van gemeentelijke gebouwen zullen ten gevolge van duurzaam bouwen-maatregelen stijgen. Vanwege zeer uiteenlopende gebouwsoorten, zowel in functie als in afmeting, is het vrijwel onmogelijk vooraf een opgave te doen van de meerkosten ten gevolge van duurzaam bouwen. In de eerste plaats kan er gediscussieerd worden over het begrip meerkosten. Meerkosten ten opzichte van welke referentie? Is het referentiegebouw niet voorzien van zaken als koeling, energiezuinige verlichtingssystemen, automatische deuren, extra inbraakwerend hang- en sluitwerk etc. dan zullen de meerkosten hoog lijken.

In de tweede plaats zijn meerkosten te verdelen naar echte meerkosten (bijvoorbeeld het kiezen van een duurder, milieuvriendelijker, isolatiemateriaal) en meerkosten die zich in de exploitatie van het gebouw terugverdienen (bijvoorbeeld kiezen voor extra isolatiemateriaal). Deze laatste meerkosten mogen nimmer ter discussie staan. Zeker niet als daarbij in ogenschouw wordt genomen dat de prijzen voor gas, water en elektra in de toekomst alsmaar zullen stijgen waardoor terugverdientijden naar verhouding korter worden.

Wel is het mogelijk voor wat betreft de echte meerkosten per project inzichtelijk te maken in welke mate in duurzaam bouwen-maatregelen is geïnvesteerd. Een minder wenselijke

mogelijkheid is het aanbieden van (verdergaande) alternatieven waarover dan expliciete besluitvorming kan plaatsvinden.

Gelet op de beleidsuitspraak bij dit onderdeel is het niet juist duurzaam bouwen vooraf te begrenzen door bijvoorbeeld het stellen van een percentage van de bouwkosten. De gemiddelde bouwkostenstijging zoals deze overigens gepaard ging bij de eerste tien geselecteerde landelijke voorbeeldprojecten lag op 7.2 % (sterk variërend van 1 tot 16%) afhankelijk van afmeting en soort bebouwing en gekozen doelstelling. In elk geval is in de voorbeeldprojecten duidelijk geworden dat essentieel is dat duurzaam bouwen van meet af aan moet worden meegenomen in de planontwikkeling.

De kosten die gemoeid zijn met duurzaam beheer en onderhoud van gebouwen hebben veelal betrekking op materiaalkeuzen, na-isolatie e.d. Ook hier is per onderhoudsactiviteit aan te geven welk deel van de kosten specifiek verband houdt met duurzaam bouwen.

9.2.5 Budgetoverschot

Er kunnen zich in de praktijk twee situaties voordoen. Enerzijds kan het zo zijn dat duurzaam bouwen zal aanslaan en het opgebouwde budget volledig zal worden benut. Anderzijds kan de situatie zich voordoen dat het duurzaam bouwen niet zal aanslaan. In dit geval zal budgettair een "overschot" ontstaan. De waarheid zal vermoedelijk ergens in het midden liggen.

Overschot zal elders worden besteed om duurzaam bouwen te bevorderen, bijvoorbeeld bij voorzieningen van algemeen nut zoals bijvoorbeeld het aanleggen van een tweede waterleidingnet (grijs-waternet) of het plaatsen van straatverlichting op zonne-energie. Eventueel kan het overschot worden ingezet voor particuliere bouwers die bouwen op eigen grond. Hierbij valt te denken aan het stimuleren van zonneboilers of warmtepompsystemen. Mocht blijken dat na verloop van één jaar het budget niet is uitgeput, dan zal moeten worden onderzocht welke mogelijkheden bestaan het overschot van dat jaar in te zetten. Daarnaast zal moeten worden bekeken of de budgetopbouw door de diverse categorieën in verhouding staat tot de gekozen doelstelling en de tot dusverre bereikte resultaten. Een evaluatie kan leiden tot het aanpassen van de doelstelling, het bijstellen van subsidiebedragen om bepaalde onderdelen extra stimulans te geven of het in neerwaartse zin aanpassen van de bijdrage in de budgetopbouw (de grondprijsopslag).

9.3 Verhaal personeelskosten

Uit de overzichtstabel (9.5) is herleid dat structureel netto 1086 uren benodigd zijn voor de uitvoering van het duurzaam bouwenbeleid.

Eenmalig is totaal 1079 uren benodigd.

De personeelskosten welke voortvloeien uit de diverse categorieën zullen daar waar mogelijk bij de betreffende onderdelen worden verhaald. Dit leidt tot de volgende verdeling van personeelskosten.

Het grondbedrijf (de kostprijsberekening per plangebied):

- schaalniveau stedenbouw (HTA-tarief)
- schaalniveau gebouw alle nieuwbouwonderdelen behoudens gemeentelijke gebouwen (40% HTA-tarief en 60% OTA-tarief)
- voorbereiden proefprojecten/experimenten (HTA-tarief)

Geadviseerd wordt voor deze uren een standaard percentage als extra opslag in de kostprijs op te nemen. Op basis van bovengenoemde uren zal het percentage worden bepaald.

Algemene dienst:

- schaalniveau stedenbouw (60u HTA-tarief)
- schaalniveau gebouw onderdelen met betrekking tot bestaande gebouwen (40% HTA-tarief en 60% OTA-tarief)
- alle onderdelen met betrekking tot gemeentelijke gebouwen (70% HTA-tarief en 30% OTA-tarief)
- volgen ontwikkelingen/vakliteratuur/symposia (HTA-tarief)

Uit deze verdeling volgt onderstaande tabel.

Bureau/sectie	Eenmalig		Structureel		Totaal
	Grondbedrijf	Algemene dienst	Grondbedrijf	Algemene dienst	
BZS	--	1047	778	262	2087
VHV	--	32	30	16	78
Totalen	--	1079	808	278	2165
		1079	1086		

Bij de benodigde uren die betrekking hebben op de sectie Volkshuisvesting is er van uitgegaan dat deze binnen de bestaande bezetting kunnen worden opgevangen. Bij bureau Bouwzaken en Stedenbouw kan de voorgestelde taakuitbreiding binnen de huidige bezetting, gelet op de werkdruk, niet worden opgevangen. Reeds eerder werd in het kader van de personele ramingen immers aangetoond dat bij Bouw- en woningtoezicht een tekort is van 1,25 fte.

De benodigde personele capaciteit voor bureau Bouwzaken en Stedenbouw wordt als volgt in fte's uitgedrukt.

Fte's BZS	Eenmalig (over 5 jaar)		Structureel		Totaal
	Grondbedrijf	Algemene dienst	Grondbedrijf	Algemene dienst	
	--	0.15	0.56	0.18	0.89
Totaal	0.15		0.74		

Bij de bepaling van het aantal fte's is uitgegaan van 1400 uur voor 1 fte.

De personele behoefte heeft betrekking op een technisch ambtenaar (OTA-tarief: tot maximum schaal 9).

Aangezien het benodigd aantal uren is ingeschat op basis van het voorgestelde beleid, een beleid dat gelet op de doelstellingen van de nota in de toekomst nog zal worden bijgesteld, en aangezien het beleid jaarlijks zal worden geëvalueerd, ligt het voor de hand de personeelsbehoefte vooralsnog tijdelijk in te vullen.

De invulling van de personeelsbehoefte kan op twee manieren gestalte krijgen.

1. iemand voor een bepaalde periode in gemeentedienst aanstellen.
2. iemand voor een bepaalde periode inhuren op detachingsbasis.

De eerste mogelijkheid is aanmerkelijk goedkoper dan de tweede. De jaarlast voor 1 fte bedraagt namelijk bij de eerste mogelijkheid ca. f 85.000,= en bij de tweede mogelijkheid ca. f 140.000,=.

De tweede mogelijkheid heeft het voordeel dat flexibeler op ontwikkelingen kan worden ingespeeld.

Het beleid is uitgezet voor de langere termijn. De verwachting is dat de nota duurzaam bouwen voor de komende tien jaar ruim voldoende werk met zich mee zal brengen zodat de voorkeur uitgaat naar iemand, vooralsnog, tijdelijk aan te stellen in gemeentedienst met een mogelijkheid tot contractverlenging. De huidige wetgeving op personeelsgebied biedt daartoe de mogelijkheden.

Praktische invulling

Het werven van 0.89 fte is lastig zo niet onmogelijk. Daarom wordt voorgesteld de functie qua looptijd, op basis van de eenmalige fte's terug te rekenen naar een fulltime functie.

Concreet:

1047 uren (eenmalig) worden qua looptijd teruggerekend naar 0.26 fte (1-0.74).

De looptijd bedraagt dan 2.87, afgerond drie jaar.

Aangezien in het kader van het energiebeleidsplan een energiecoördinator zal worden aangetrokken is inmiddels besloten die functie in één persoon te combineren met de vacature bedoeld voor de uitvoering van deze nota. Voorgesteld wordt, vanwege de combinatie uitgaande van een halftime functie, voor duurzaam bouwen gedurende zes jaar (een halftime) vacature open te stellen.

Jaarlijkse evaluaties zullen moeten aantonen of de functie na deze periode al dan niet gedeeltelijk (structureel resteert dan 0.74 fte) zal worden gecontinueerd of moet worden beëindigd.

Financiële gevolgen

Algemene dienst:

Structureel: $0.18 \times f 85.000,=$ $f 15.300,=$

Eenmalig: $0.15 \times 5/6 \times f 85.000,=$ $f 10.625,=$

Totaal (jaarlijks): $f 25.925,=$

Voorgesteld wordt deze kosten onder te brengen in de begrotingspost "Personeel".

Grondbedrijf:

Structureel:

OTA-tarief: $360 \times f 68,60 =$ $f 24.696,00$

HTA-tarief: $418 \times f 98,60 =$ $f 41.214,80$

Totaal (jaarlijks): $f 65.910,80$

Bij een gronduitgifte van 50.000 tot 60.000 m² per jaar, hetgeen een lage inschatting van de werkelijke situatie betreft, bedraagt de toeslag ca. $f 1,25$. Een dergelijk bedrag zal nimmer de verkoopbaarheid van bouwgrond beïnvloeden.

Conclusie

Gelet op het advies van de Vacature-adviescommissie wordt voorgesteld in te stemmen met de openstelling van een halftime vacature voor de periode van zes jaar op basis van voornoemde uitgangspunten.

Hierbij wordt benadrukt dat het voorgestelde duurzaam bouwen beleid voor wat betreft het grootste onderdeel, nieuwbouw van woningen, ingaat bij de gronduitgifte in 1998. Wordt met de nota duurzaam bouwen ingestemd, dan zal de personele capaciteit op het moment dat wederom bouwgrond wordt uitgegeven adequaat dienen te zijn en zal moeten worden ingestemd met invulling reeds in 1998.

9.4 Evaluatie en organisatorische consequenties

Organisatie

- Voor de uitvoering van diverse voorgestelde regelingen is het noodzakelijk dat een reserve duurzaam bouwen wordt ingesteld.
- Voor de evaluatie van de personele consequenties wordt duurzaam bouwen benoemd als een apart onderdeel bij het tijdschrijven.

Evaluatie

In het schaalniveau stedenbouw wordt verlangd dat per bestemmingsplan een apart hoofdstuk wordt gewijd aan de milieu-uitgangspunten en tot welke resultaten deze uitgangspunten hebben geleid.

Voor de overige schaalniveaus zal analoog aan de systematiek van het Milieuprogramma jaarlijks aan de gemeenteraad worden gerapporteerd.

Voornemens, ervaringen afgezet tegen de doelstellingen en ambitieniveaus en mogelijke bijstellingen daarvan zijn aspecten die in de evaluatie aan de orde komen.

Naast deze aspecten zullen ook de personele consequenties worden geëvalueerd.

9.5 Overzichtstabel

SCHAALNIVEAU	PERSONELE RAMING (uren per jaar)	BUDGETOMVANG gedekt	BUDGETOMVANG ongedekt
STEDENBOUW	<200 woningen: 104 >200 woningen: 112 >500 woningen: 148 symposia e.d.: 60	nihil	pm
GWW	Nihil	nihil	pm
GEBOUW: woningen			
Nieuwbouw projectmatig op gemeentegrond	400 (BZS)	n.v.t.	n.v.t.
Nieuwbouw particulier op gemeentegrond		planafhankelijk: voor De Keen f 784.000,=	nihil
Nieuwbouw projectmatig op eigen grond		n.v.t.	n.v.t.
Nieuwbouw particulier op eigen grond		nihil	f 50.000,=
Bestaand	143 (BZS) 32 (VHV)	f 207.700,= (rijksbudget)	nihil
GEBOUW: Utiliteitsgebouwen			
Nieuwbouw op gemeentegrond	200 (BZS)	per kavel dekkend bedrag	nihil
Bestaand en nieuwbouw op eigen grond	eenmalig 32 (brochure) 10 (advisering)	Nihil	f 5.000,=
GEBOUW: Gemeentelijke gebouwen			
Nieuwbouw	Eenmalig: 36 1 project: 16	Nihil	pm
Bestaand	Eenmalig: 36 10 gebouwen: 160 (geldt van 1998 t/m 2003)	nihil	pm
Volgen ontwikkelingen en voorbereiden experimenten/proefprojecten	206 (BZS) 46 (VHV)		pm
Totaal	Eenmalig: 1079 Structureel: 1086		

10 Nawoord

Alle betrokken afdelingen/bureaus zijn in de gelegenheid gesteld hun zienswijzen kenbaar te maken, dan wel hun bijdrage te leveren. Het resultaat van dit proces is voorliggende nota. De verwachting is dat met deze "Algemene nota duurzaam bouwen Etten-Leur" een beleid wordt neergelegd waarmee de komende jaren het stimuleren van duurzaam bouwen inhoud kan worden gegeven.

Wanneer eindigt duurzaam bouwen?

De mens heeft in zich steeds te streven naar meer. Bij duurzaam bouwen zal dat niet anders zijn. Voorlopig lijkt het eindstation voor het in brede zin stimuleren van duurzaam bouwen te zijn bereikt wanneer de situatie is bereikt dat:

- energie-, water- en materiaalgebruik maximaal is beperkt;
- gebruik gemaakt wordt van zoveel mogelijk hernieuwbare grondstoffen en energiebronnen;
- emissies maximaal worden beperkt bij gebruik en hergebruik van energie, water en materialen;
- natuurlijke grondstoffen hergebruikt kunnen worden wanneer ze toch toegepast moeten worden;
- het gebruik van drinkwater tot een minimum is beperkt;
- natuurlijke waterkringlopen niet meer worden verstoord;
- de infrastructuur en de bebouwde omgeving duurzaam ontwikkeld wordt;

Voor het zover is zal er nog veel gestimuleerd moeten worden.

Reden waarom voor de toekomst geldt dat voortdurend de vinger aan de pols zal moeten worden gehouden. Het beleid zal moeten worden bijgesteld zowel in opwaartse als neerwaartse richting mocht daar aanleiding toe bestaan. Het beleid als zodanig moet in elk geval steeds maatschappelijk aanvaardbaar blijven.

Tot slot: maatschappelijk duurzaam bouwen

Een aspect dat maatschappelijk gezien van belang is is vormgeving, zowel in stedenbouwkundig als architectonisch opzicht. De ontwerpen van stedenbouwkundigen en architecten beïnvloeden de omgeving langdurig (letterlijk duurzaam). Een goede stedenbouwkundige structuur en een kwalitatief zorgvuldig ingericht openbaar gebied zijn daarbij van cruciaal belang. Met betrekking tot architectuur kan worden gesteld dat een gebouw niet moet willen lijken op iets wat het niet is. Een gebouw moet ondergeschikt zijn aan de kwaliteit van de gebouwde omgeving als geheel (integrale kwaliteit). Vaak leidt juist bescheidenheid tot kwaliteit. Een gebouw waaraan men zich in het algemeen aan stoort zal geen lang leven beschoren zijn.

Alleen wanneer ook deze zaken worden betrokken in het bouwproces zal sprake zijn van maatschappelijk duurzaam bouwen met als resultaat een bebouwde omgeving met toekomstwaarde.

BIJLAGEN