



9b Handleiding Duurzaam bouwen; Herbestemming tot woningen

1 Algemeen

Omschrijving project volgens de Regeling groenprojecten 2016

Projecten in de categorie duurzaam bouwen, waarbij gebruik wordt gemaakt van duurzaam geproduceerd hout, en die zijn gericht op het door herbestemming van gebouwen zonder woonfunctie realiseren van nieuwe woningen, waarvan:

1. de energieprestatiecoëfficiënt ten minste gelijk is aan het niveau dat voor nieuwbouwwoningen wordt voorgeschreven onmiddellijk voordat de vigerende energieprestatie-eis in werking is getreden; en
2. de geluidswering tussen de woningen onderling ten minste gelijk is aan het niveau dat voor nieuwbouwwoningen wordt voorgeschreven.

Toelichting bij de tekst van de Regeling

De projecten in artikel 9, onderdeel b, zijn gericht op het realiseren van nieuwe woningen door herbestemming van gebouwen die geen woonfunctie hebben. Dit zijn bijvoorbeeld (leegstaande) kantoorpanden, maar ook scholen en fabrieken. Herbestemming van kantoorpanden tot woningen is per definitie duurzaam. De levensduur van de panden wordt verlengd, sloop wordt voorkomen en van een groot deel van de gebruikte materialen wordt de levensduur verlengd. Daarnaast wordt door herbestemming nieuwbouw elders voorkomen en veroorzaakt herbestemming vaak opwaardering van een compleet gebied. De structurele leegstand van kantoren is aanzienlijk. Uit praktijkervaringen blijkt dat ongeveer een kwart daarvan succesvol te transformeren is tot woningen. Toch worden momenteel slechts weinig herbestemmingsprojecten gerealiseerd. Ondersteuning van deze projecten via deze regeling is vanuit overwegingen van duurzaamheid gewenst.

Ondanks dat herbestemming per definitie duurzaam is, is ervoor gekozen om toch enkele basiseisen te stellen aan de zo nieuw ontwikkelde woningen. Voor een groenverklaring komen uitsluitend die projecten in aanmerking, waarbij een energieprestatie wordt gerealiseerd die gelijk is aan de eisen voor nieuwbouwwoningen in het Bouwbesluit die van toepassing was voordat de huidige eis in werking trad. De energieprestatie is daarmee aanzienlijk en loopt slechts een aanpassing achter op de eisen voor 'echte' nieuwbouwwoningen.

Relevante definities

- *project*: in Nederland gelegen technisch, functioneel en in de tijd samenhangend geheel van activa en werkzaamheden
- *projectvermogen*: vermogen dat nodig is voor de financiering van vaste activa en de werkzaamheden om de vaste activa te plaatsen, voor zover noodzakelijk voor en uitsluitend dienstbaar aan de totstandbrenging van een project
- *woning*: gebouw, bedoeld voor bewoning, dat voortdurend als hoofdverblijf ter beschikking zal staan aan een of meer natuurlijke personen en per wooneenheid ten minste is voorzien van een eigen toegang, een eigen toilet, een eigen bad- of douchevoorziening, alsmede van een energieaansluiting, bedoeld voor een kooktoestel om een maaltijd te kunnen bereiden
- *duurzaam geproduceerd hout*: hout dat voldoet aan de Dutch Procurement Criteria for Timber ten aanzien van duurzaam bosbeheer en de handelsketen, volgens de bijbehorende beoordelingsmethode, zoals op 24 juli 2008 is vastgesteld door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Bovenstaande passages zijn letterlijk overgenomen uit de Regeling groenprojecten 2016. Zie voor de complete definities en voorwaarden de tekst van de Regeling.

Relevante voorwaarden

- Met de groenverklaring kan € 1.000 per vierkante meter bruto woonoppervlak groen gefinancierd worden, met een maximum van € 100.000 per gerealiseerde woning.

Belangrijke termijnen

- De groenverklaring geldt ten hoogste voor de levensduur van een project maar niet langer dan tien jaar
- De groenverklaring kan maximaal negen maanden na afgifte in werking treden
- Het project is niet eerder gestart dan zes maanden voor de aanvraag van de groenverklaring

2 Het projectplan

Inhoud projectplan

In het projectplan moet u opnemen:

- de titel van het project,
- de beschrijving van het project.

Titel van het project

Kernachtige titel met aanduiding van het aantal woningen.

Beschrijving van het project

In deze beschrijving dient u de werkzaamheden weer te geven van zowel de uitvoering als het eventueel in stand houden van het project. U moet er ten minste in opnemen:

- een korte beschrijving van het bouwplan, inclusief een beschrijving van de uitgangssituatie,
- het (definitieve) bouwkundige- en installatietechnische bestek, bij voorkeur volgens STABU-systematiek,
- relevante tekeningen met tenminste aanduidingen van de situering van het project, en plattegronden en doorsneden van de woningen (schaal 1:100),
- een tijdsplanning met belangrijke plandata van het project, tot en met de verwachte periode van oplevering.
- Geef aan welke subsidies voor het project zijn toegekend en/of aangevraagd, en
 - wie de subsidie verstrekt,
 - volgens welke regeling de subsidie is of wordt verstrekt,
 - hoe hoog het subsidiebedrag is.

Verplichte bijlagen

- Berekeningen van de energieprestatie van alle tot het project behorende woningtypen conform de genormeerde berekening zoals vastgesteld in het Bouwbesluit. Indien relevant dienen meerdere berekeningen van hetzelfde woningtype te worden bijgevoegd (bijv. van significant anders gesitueerde woningen van hetzelfde type)
- Certificaten, afleverbewijzen en/of facturen die aantonen dat louter duurzaam geproduceerd hout is toegepast