

# CONVENANT KWALITEIT NIEUWBOUW DRECHTSTEDEN

29 september 2011

## Een regio met meer kwaliteit!



## **Een regio met meer kwaliteit!**

Dat is de ambitie van onze regionale woonvisie Spetterend Wonen 2. Het convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden is een concrete stap om die ambitie waar te maken. De nieuwe regionale ambities op het gebied van kwaliteit en duurzaamheid zijn erin vastgelegd. Met het ondertekenen van dit convenant wordt de basis gelegd voor kwalitatief goede en duurzame nieuwbouw, met een duidelijk kwaliteitslabel. Deelnemende partijen dragen actief bij aan verbetering van de woningmarkt en zorgen voor hoogwaardige nieuwbouw van kantoren en scholen.

### *Ambitie*

We hebben de ambitie om de kwaliteit van de Drechtstedelijke woningvoorraad te verbeteren. Bij de nieuwbouw liggen daarvoor mooie kansen. De noodzaak voor de verbetering zien we onder andere in ontwikkelingen op de woningmarkt: de consument wordt kritischer en veeleisender ten aanzien van nieuwbouwwoningen en we moeten rekening houden met krimp in de toekomst. Toekomstwaarde en kwalitatief hoogstaand bouwen zijn dan ook belangrijk. Zowel voor de verkoopbaarheid van nieuwbouw, als voor het totale Drechtstedelijke woonmilieu. Overigens gelden de onderschreven ambities niet alleen voor woningen, maar ook voor kantoren en scholen. Natuurlijk kost kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad door nieuwbouw tijd. Het resultaat is die investering waard: met nieuwbouw willen we woningsegmenten toevoegen die ontbreken op de huidige regionale woningmarkt, en die daarmee nog aantrekkelijker maken.

### *Een nieuw systeem*

Vanuit het Kwaliteitshandvest Wonen Drechtsteden (2001) hanteren we de checklist Kwaliteitseisen Nieuwbouwwoningen Drechtsteden als norm voor alle nieuwe woningbouwprojecten. Deze norm richt zich op toegankelijkheid, veiligheid en aanpasbaarheid van woningen. Ook maken we gebruik van de checklist Duurzaam Bouwen, om het duurzaam bouwen in de regio te stimuleren. In juli 2010 heeft het Drechtstedenbestuur besloten om in plaats van deze checklisten, te werken met het landelijk bekende en gebruikte instrument GPR gebouw (Gemeentelijke Praktijk Richtlijn). Een flexibel systeem waarin het regionaal gewenste kwaliteitsniveau leidend is, maar dat deelnemers ruimte biedt om eigen keuzes te maken.

### *Flexibel scoren*

Het ambitieniveau van de eerder gebruikte checklisten is vertaald naar een vergelijkbaar ambitieniveau van de hand van vijf thema's: milieu, energie, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. In overleg met diverse regionale belangenorganisaties zijn daarvoor vaste uitgangspunten opgesteld. Door die op te nemen in het systeem van GPR gebouw en dit convenant, leggen we voor de Drechtsteden op een aantal thema's een hogere ambitie vast dan de minimale eisen die het landelijk bouwbesluit voorschrijft. In het instrument is alles flexibel. Uitgaand van een minimale totaalscore, kan de score per thema verschillen. Voor een aantal onderdelen is wel een minimale score als kwaliteitseis opgenomen. Zo vinden we energie een belangrijk thema. Met dit convenant willen we tijdig anticiperen op de stapsgewijze aanscherping van de energieprestatie-eisen (EPC), die landelijk in het 'Lente-akkoord energiebesparing in de nieuwbouw' (2008) is vastgelegd. Daarom wordt in het convenant een hoge minimaal-score voor het thema energie gehanteerd.

*Laten zien waar we voor staan*

Als portefeuillehouder Wonen & Stedelijke Vernieuwing van de regio Drechtsteden, bied ik u graag het convenant kwaliteit nieuwbouw Drechtsteden aan. Ons streven is dat alle ontwikkelende partijen die in de Drechtsteden actief zijn, dit convenant ondertekenen en verantwoordelijkheid nemen om de afspraken uit te voeren. Vanuit de Drechtsteden maken we openbaar welke ontwikkelende partijen werken volgens ons regionale convenant. Zo weten kopers, huurders en andere partijen dat woningen in uw project(en) in de Drechtsteden kwalitatief goed en duurzaam zijn. Want dat is immers waar we naartoe willen: Een regio met meer kwaliteit!

Dordrecht, 29 september 2011

Namens het Drechtstedenbestuur,

Dhr. T.A. Stoop

Regionaal portefeuillehouder Wonen & Stedelijke vernieuwing

## **Deelnemende partijen:**

### Regio:

Drechtsteden  
ROM-D

### Gemeenten:

Alblasserdam  
Dordrecht  
Hendrik-Ido-Ambacht  
Papendrecht  
Sliedrecht  
Zwijndrecht

### Woningbouwcorporaties:

Rhiant  
Tablis Wonen  
Trivire  
Woningbouwvereniging Heerjansdam  
Woonbron  
Woonkracht 10

### Belangenorganisaties

Regionale WMO adviesraad  
Gehandicaptenadviesraad Alblasserdam  
Seniorenraad Alblasserdam  
WMO adviesraad Dordrecht  
VAC Dordrecht  
WMO adviesraad Hendrik-Ido-Ambacht  
VAC Hendrik-Ido-Ambacht  
Gecoördineerd Ouderen Werk  
Hendrik-Ido-Ambacht  
VAC Zwijndrecht  
Seniorenraad, subcommissie WOBO  
Zwijndrecht  
AGZ Zwijndrecht

### Ontwikkende partijen:

ABB Ontwikkeling B.V.  
Arta Vastgoed B.V. / Stemar  
Projectontwikkeling B.V.  
ASR Vastgoed Ontwikkeling B.V.  
BAM Woningbouw  
BM van Houwelingen  
Projectontwikkeling  
Bouwfonds Ontwikkeling B.V.  
Bouwbedrijf Lagendijk  
Burgland  
Dudok Projectontwikkeling  
GN Bouw  
Heijmans Vastgoed B.V.  
Herkon Vastgoedontwikkeling B.V.  
Kanters Bouw en Vastgoed B.V.  
Leyten Vastgoedontwikkeling B.V.  
MKB Vastgoed Plan B.V.  
Proper Stok Groep B.V.  
Rietveld Bouw  
SDO Zwijndrecht B.V.  
Stam en de Koning Zwijndrecht B.V.  
Stout Projecten B.V.  
Synchroon B.V.  
Tetteroo Bouw en Projectontwikkeling  
Van Wijnen Projectontwikkeling  
Volker Wessels Vastgoed B.V.  
VORM Ontwikkeling B.V.  
De Wilgen Vastgoed  
Zondag Ontwikkeling B.V.

## **Overwegende dat:**

- De woningvoorraad van de Drechtsteden in vergelijking met overig Nederland kwalitatief minder dan gemiddeld is;
- Het, om die achterstand weg te werken, van groot belang is dat er met nieuwbouw de juiste kwaliteit wordt toegevoegd;
- Er op de woningmarkt sprake is van een verschuiving van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt, waardoor het nog belangrijker wordt om kwaliteit te bouwen.
- In de regionale woonvisie "Spetterend Wonen 2" het verhogen van de kwaliteit op het gebied van wonen centraal staat;
- Het daarbij gaat om een hogere kwaliteit van de leefomgeving, zeggenschap en keuzevrijheid en een hogere kwaliteit van de woningen;
- Bij de ontwikkeling van woningen, maar ook bij overige gebouwen, binnen de Drechtsteden gestreefd wordt naar levensloopbestendig, veilig en duurzaam bouwen conform regionaal bepaalde kwaliteitsnormen die het bouwbesluit overstijgen;
- GPR Gebouw een praktisch prestatiegericht instrument is, waarbij de kwaliteit van een gebouw op vijf thema's in rapportcijfers wordt uitgedrukt.
- GPR Gebouw een praktisch softwarepakket is, waarmee de plankwaliteit, duurzaamheid en energiezuinigheid van een project in samenhang gemeten kunnen worden;
- Het Drechtstedenbestuur op 22 april 2010 heeft besloten om over te stappen van de lijst Kwaliteitseisen Nieuwbouwwoningen Drechtsteden en de checklist Duurzaam Bouwen op het GPR gebouw systeem.
- Hiermee één systeem wordt geïntroduceerd, waarin flexibiliteit mogelijk is en aan de voorkant afspraken gemaakt kunnen worden. Niet alleen wordt met de borging van de kwaliteit in nieuwbouw voldaan aan doelstellingen op het gebied van wonen, maar ook wordt de verkoop van nieuwbouwwoningen in de Drechtsteden gestimuleerd.
- De eisen uit het GPR daarnaast resulteren in lage energielasten (duurzaam vastgoed), een gezond binnenklimaat in de gebouwen én er een pre is in waardeontwikkeling.
- Het werken met GPR gebouw systeem inzet vereist van zowel de gemeenten als de ontwikkelende partijen in de Drechtsteden.
- Partijen deze inzet in dit convenant willen verankeren, teneinde elkaar te kunnen aanspreken op de onderlinge inspanningen ten behoeve van het verbeteren van de kwaliteit van de regionale woningmarkt.

## **Komen de deelnemende partijen het volgende overeen:**

### **Artikel 1: Doelstellingen**

- 1.1. Partijen streven naar het versterken van de Drechtsteden als aantrekkelijk woongebied door het realiseren van nieuwbouw, waarvan de kwaliteit hoger is dan het wettelijk minimum dat in het bouwbesluit is vastgelegd. Deze eisen gelden voor alle nieuwe gebouwen, niet alleen voor woningen. Voor het bepalen, realiseren en meten van deze ambitie gebruiken partijen het instrument GPR Gebouw;
- 1.2. Partijen stellen zich individueel en gezamenlijk tot doel dat alle in de regio Drechtsteden gerealiseerde nieuwbouw voldoet aan de regionale ambitie ten aanzien van kwaliteit. Dit betekent dat de gebouwen minimaal een totale score van 35 over de vijf thema's scoren binnen het instrument GPR Gebouw. Omdat er aan bepaalde onderwerpen en thema's bijzondere waarde wordt gehecht, geldt er

voor het thema gebruikskwaliteit een minimum van 8,5 en voor het thema energie dient minstens een 7 gescoord te worden (i.v.m. vertaling lijst met vaste uitgangspunten). Voor de overige thema's milieu, gezondheid en toekomstwaarde moet minstens een 6 gescoord worden en zodanig dat het totaal aantal punten van 35 behaald wordt. Voor starterwoningen geldt een lichtere eis, namelijk een 8 voor gebruikskwaliteit, omdat er qua oppervlakte moeilijker aan de eisen voldaan kan worden. Eventueel kan er voor de minimumeis van 8,5 voor gebruikskwaliteit afgeweken worden naar een 8, maar daar staat een totaalscore van minimaal 36 tegenover;

- 1.3. In afwijking op artikel 1.2 kunnen de betreffende gemeente en ontwikkelende partij vooraf overeenkomen om bij een project voor een specifieke doelgroep op onderdelen af te wijken van de algemene score.

## **Artikel 2: Inzet van partijen**

Volgens het principe van 'vertrouwen en verantwoordelijkheid' zijn partijen zelf verantwoordelijk voor de uitvoering van dit convenant. Partijen stimuleren en faciliteren daartoe de uitvoering van dit convenant binnen de eigen organisatie. Gemeenten controleren de ontwikkelende partijen niet, maar administreren de behaalde resultaten. Goede resultaten worden gebruikt voor de promotie van de Drechtsteden als aantrekkelijk woongebied.

Partijen zeggen verder het volgende toe.

De regio Drechtsteden:

- wordt per 1 januari 2011 licentiehouders van GPR Gebouw systeem. De bouwende partijen kunnen bij invoering van projecten in GPR gebruik maken van de licentie van de regio;
- wijst een regionaal coördinator GPR aan en vervult een coördinerende en stimulerende rol voor de aangesloten convenantpartijen;
- organiseert de invoering van en uitleg over het GPR Gebouw systeem;
- monitort de voortgang en werking van het convenant;
- zorgt er voor dat er in de regio meer bekendheid komt over het instrument GPR Gebouw. Organiseert daartoe dat de resultaten en de lijst met deelnemende partijen jaarlijks worden gepubliceerd en worden gebruikt ter promotie van de Drechtsteden als aantrekkelijk woongebied;
- spreekt ondertekenaars van het convenant aan, indien zij de gemaakte afspraken niet nakomen.

Gemeenten en ROM-D:

- hebben een voorbeeldfunctie en houden zich voor de eigen nieuwbouw ten minste aan de in het convenant vastgelegde ambities;
- nemen het in dit convenant afgesproken ambitieniveau van een totaalscore van 35 met per thema een minimale score van 6, een 8,5 (8 voor starterwoningen) voor gebruikskwaliteit en 7 voor energie, op in samenwerkingsovereenkomsten tussen de gemeente en de initiatiefnemer van een nieuwbouwproject, alsook in de prestatieafspraken met de corporaties (PALT).
- bepalen vooraf aan welke lokale belangenorganisaties de voorlopige en definitieve ontwerpen worden voorgelegd;
- brengen belangenorganisaties jaarlijks op de hoogte van alle nieuwbouwplannen;
- wijzen een contactpersoon GPR aan, als algemeen aanspreekpunt binnen de gemeente;
- bepalen per project hoeveel verschillende woningtypen getoetst worden;
- verstrekken inlogcodes aan de ontwikkelende partij, waarmee een project door de ontwikkelende partij in GPR Gebouw kan worden ingevoerd;

- verstrekken inlogcodes aan belangenorganisaties zodat deze op een bepaald moment het project in GPR kunnen bekijken en beoordelen;
- zullen steekproefsgewijs controles uitvoeren op in GPR Gebouw ingevoerde projecten.

Ontwikkellende partijen (inclusief woningbouwcorporaties):

- zorgen er voor dat alle nieuwbouw voldoet aan de in dit convenant afgesproken kwaliteitsnormen als gesteld in artikel 1: een totaalscore van 35 met minstens een 7 voor energie en een 8,5 (8 voor starterwoningen) voor gebruikskwaliteit en een 6 voor de overige thema's. Eventueel kan er voor de minimumeis van 8,5 voor gebruikskwaliteit afgeweken worden naar een 8, maar daar staat een totaalscore van minimaal 36 tegenover;
- nemen deze afgesproken kwaliteitsnormen op in het programma van eisen, in opdrachtbrieven bij bouwplanvoorbereiding en aanbesteding en in aanneemovereenkomsten voor nieuwbouwprojecten;
- dragen als opdrachtgever bij nieuwbouwprojecten zorg voor het toezicht op de correcte naleving van de vastgelegde ambities door de opdrachtnemer;
- betrekken belangenorganisaties binnen de gemeente reeds in de voorlopig ontwerp fase bij nieuwbouwplannen;
- Verstrekken daartoe zowel de tekeningen van het VO als van het DO. Doordat de belangenorganisaties kunnen meedenken voordat het bestek wordt opgemaakt en voordat er een bouwvergunning wordt aangevraagd, kunnen hun adviezen in het definitief ontwerp verwerkt worden. De eigendomsrechten blijven bij de ontwikkelende partij;
- verstrekken tegelijk met de tekeningen van respectievelijk het VO en DO inlogcodes aan de belangenorganisaties in geval er gebruik wordt gemaakt van eigen GPR licenties, zodat deze het in GPR ingevulde project kunnen beoordelen;
- verklaren vóór de definitieve bouwaanvraag schriftelijk bij de gemeenten aan welk niveau in GPR het project voldoet en maken dan tevens inzichtelijk wat er met de opmerkingen van de belangenorganisaties is gedaan.
- nemen de GPR score en gerealiseerde extra kwaliteit op in de verkoopfolder en koopcontracten van woningbouwprojecten. De gerealiseerde extra kwaliteit kan zo worden gebruikt om de aantrekkelijkheid van het specifieke project en de Drechtsteden als woongebied te versterken.

Belangenorganisaties zorgen er voor dat:

- zij één gezamenlijke reactie op zowel het voorlopig ontwerp als het definitief ontwerp aanleveren;
- er vertrouwelijk wordt omgegaan met het vo en do;
- deze reactie binnen 3 weken na ontvangst van respectievelijk voorlopig of definitief ontwerp bij de projectleider van de gemeente en/of ontwikkelende partij wordt aangeleverd.

#### **Artikel 4: Administratie, evaluatie en publicatie**

- 4.1 De GPR scores worden door de regionaal coördinator gebundeld en in het PFO Fysiek en het jaarlijkse Platform Drechtsteden Bouwt besproken.
- 4.2 Jaarlijks worden de scores per project gepubliceerd.
- 4.3 Een jaar na ondertekening van het convenant worden de ontwikkelaars uitgenodigd om het werken met GPR te evalueren.

#### **Artikel 5: Naleving van het convenant**

Partijen onderschrijven de doelstelling van het convenant en verplichten zich ieder voor zover het zijn verantwoordelijkheid betreft de in dit convenant vastgelegde afspraken na te komen. Partijen stimuleren en faciliteren de uitvoering van het convenant binnen de

eigen organisatie en streven ernaar de doelstellingen zoals weergegeven in artikel 1 zoveel als mogelijk te verwerken in het beleid van de eigen organisatie.

#### **Artikel 6: Toetreding van partijen**

- 6.1 Er is sprake van een open convenant. Dat wil zeggen dat het voor partijen mogelijk is om in een later stadium toe te treden.
- 6.2 Gemeenten zullen ontwikkelaars en/of corporaties die (nog) niet deelnemen aan het convenant maar wel projecten realiseren in de regio Drechtsteden, actief benaderen om alsnog toe te treden.

#### **Artikel 7: Werkingsduur**

- 7.1 Dit convenant treedt per 1 oktober 2011 in werking met een duur tot 1 januari 2015. In 2014 zullen de afspraken n.a.v. de jaarlijkse evaluaties worden herzien en zo nodig worden aangepast.
- 7.2 Indien voor een project reeds vóór 1 oktober 2011 een bouwvergunning is aangevraagd of samenwerkingsovereenkomst is ondertekend, gelden voor dit project de oude kwaliteitseisen Drechtsteden, alsook de checklist duurzaam bouwen.
- 7.3 In afwijking van artikel 7.2 kan de ontwikkelaar van een project waar reeds vóór 1 oktober 2011 een bouwvergunning is aangevraagd of samenwerkingsovereenkomst is ondertekend, er zelf voor kiezen om in plaats van de oude kwaliteitseisen de in dit convenant bepaalde normen van GPR Gebouw aan te houden.

#### **Artikel 8: Bijlagen**

De bijlagen zijn onlosmakelijk onderdeel van het convenant. Partijen zijn bekend en akkoord met de inhoud van de volgende bijlagen:

- Bijlage: Handleiding GPR gebouw systeem Drechtsteden, inclusief schematische weergave van taken in tijdschema en lijst met uitgangspunten Drechtsteden.



## Bijlage 1. Handleiding GPR gebouw systeem Drechtsteden

In de regionale Woonvisie Drechtsteden, Spetterend Wonen 2, staat verbeteren van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving centraal. De woningvoorraad van de Drechtsteden is kwalitatief minder dan gemiddeld in Nederland. Om die achterstand weg te werken is het van groot belang dat er met nieuwbouw de juiste kwaliteit wordt toegevoegd. Bij de ontwikkeling van woningen, maar ook bij overige gebouwen, streven de Drechtsteden om die reden naar levensloopbestendig, veilig en duurzaam bouwen conform regionaal bepaalde kwaliteitsnormen die het bouwbesluit overstijgen. Om te kunnen toetsen of de afgesproken normen gerealiseerd werden, werd in de regio gebruik gemaakt van de regionale checklists Kwaliteitseisen Nieuwbouwwoningen Drechtsteden en Duurzaam Bouwen Nieuwbouw Woningen. Per gemeente werd daar echter verschillend mee om gegaan en worden de checklists maar mondjesmaat gebruikt. Mede hierom, maar ook omdat de laatste versie van de checklist alweer dateert uit 2005, is door het Drechtstedenbestuur op 22 april 2010 besloten over te stappen op het GPR gebouw systeem. Hiermee wordt één systeem geïntroduceerd, waarin flexibiliteit mogelijk is en op voorhand afspraken gemaakt kunnen worden. Niet alleen wordt met de borging van de kwaliteit in nieuwbouw voldaan aan doelstellingen op het gebied van wonen, maar ook wordt de verkoop van woningen in de Drechtsteden gestimuleerd. Daarnaast resulteren de eisen uit het GPR tot lage energielasten (duurzaam vastgoed), een gezond binnenklimaat in de gebouwen én is er een pre in waardeontwikkeling. Overigens gelden deze eisen voor alle nieuwe gebouwen, dus niet alleen woningen!

Deze handleiding is bedoeld voor de contactpersoon GPR die iedere Drechtsteden gemeente heeft aangesteld, projectleiders, adviesorganen en andere personen die zich bezighouden met nieuwbouw. Hiernavolgend worden de volgende onderwerpen behandeld:

1. GPR Gebouw Systeem algemeen
2. Verschillende thema's
3. Eisen in de Drechtsteden
4. Licenties
5. Uitvoering
6. Verantwoording
7. Schematische weergave van taken in tijdschema
8. Lijst met uitgangspunten voor de Drechtsteden, met verwijzing naar GPR
- 9: Adressen belangenorganisaties + regionale en lokale contactpersonen

### 0. Verklaring begrippen

GPR	:	Gemeentelijke Praktijk Richtlijn
Ontwikkellende / bouwende partij(en)	:	Zowel corporaties als ontwikkelaars.
VO	:	Voorlopig ontwerp
DO	:	Definitief ontwerp
PKVW	:	Politie Keurmerk Veilig wonen
Lijst vaste uitgangspunten	:	Minimale eisen, zie bijlage 1.
Klankbordgroep	:	Gezamenlijke klankbordgroep van belangenorganisaties.
Gemeentelijke contactpersoon	:	De ambtenaar die verantwoordelijk is voor het werken met GPR (doorgaans de beleidsambtenaar wonen)

Gemeentelijke projectleider : De persoon die binnen / vanuit de gemeente een project leidt  
Regionaal coördinator : Één persoon binnen de Drechtsteden die het geheel coördineert, onder andere de licenties beheert

## 1. GPR Gebouw. Algemeen

GPR, dat staat voor Gemeentelijke Praktijk Richtlijn, (verder: GPR) is een meetinstrument dat de kwaliteit van een gebouw op kwantitatieve wijze in beeld brengt. Dit systeem is opgesteld (en wordt actueel gehouden) door WE/adviseurs te Utrecht. Het GPR systeem is landelijk vrij goed bekend. Zo'n 170 gemeenten zijn licentiehouders van dit systeem en daarnaast werkt een groot aantal ontwikkelaars met GPR.

GPR is webbased: er wordt gewerkt via internet. Licentiehouders maken projecten aan op een eigen - afgesloten - deel van de GPR website. Zij kunnen voor elk project partners uitnodigen voor de invoer van gegevens of de toetsing van de resultaten, maar ook machtigen om alleen mee te kijken (en niet te schrijven).

Werken met GPR is snel en eenvoudig. Het invullen van checklist bijvoorbeeld, vergt maximaal twee uur tijd. GPR is bovendien accuraat: scores worden bepaald op basis van genormeerde rekenregels (energieprestatie), onafhankelijk onderzoek en beschikbare methodieken (LCA studies naar milieueffect van materialen, Politiekeurmerk Veilig Wonen) en inzicht van deskundigen (gezondheid, toekomstwaarde). W/E maakt regelmatig een update op basis van nieuwe inzichten. Inmiddels wordt gewerkt met GPR Gebouw 4.1. Voor veranderde versies door inhoudelijke aanpassingen, zal geen nieuwe handleiding opgesteld worden.

GPR laat precies zien hoe het gesteld is met de duurzaamheid van een gebouw. Het resultaat van een berekening wordt overzichtelijk gepresenteerd in het resultatenschermb, het Consumentenlabel en de CO2 monitor. Dat maakt vergelijking van alternatieven mogelijk.

Uitgebreide info over GPR Gebouw is te vinden op de site van WE: [www.gprgebouw.nl](http://www.gprgebouw.nl) of via:

W/E adviseurs

T 030 6778777 (centraal nummer)

T 030 677 8760 (helpdesk)

E [info@gprgebouw.nl](mailto:info@gprgebouw.nl)

W [www.gprgebouw.nl](http://www.gprgebouw.nl)

## 2. Verschillende thema's

GPR meet de kwaliteit van nieuwe gebouwen voor de volgende thema's:

- Milieu (Duurzaam Bouwen);
- Energie (Duurzaam Bouwen);
- Gezondheid (Geluid, luchtkwaliteit en comfort);
- Gebruikskwaliteit (Levensloopbestendig-/aanpasbaar bouwen, Politie Keurmerk Veilig Wonen);
- Toekomstwaarde (Levensloopbestendig-/aanpasbaar bouwen).

Per thema worden verschillende eisen gesteld die met punten beoordeeld kunnen worden. Het GPR gebouw systeem is daarbij flexibel door keuzemogelijkheden bij het invullen.

Afwijking van de niveaus is soms wenselijk, bijvoorbeeld hogere eisen bij het onderdeel gebruikskwaliteit bij specifieke ouderenwoningen of juist lagere bij goedkope starterwoningen. Het is derhalve een goede zaak om al in een vroeg stadium in goed overleg tussen gemeente en ontwikkelende partij te bezien in hoeverre bepaalde eisen werkelijk hard zijn. Belangrijk is dat kwalitatief goede woningen worden gebouwd met als uitgangspunt de regionale ambities, zonder daarbij te verzanden in een grote starheid. Met andere woorden: goed beargumenteerde afwijkingen hoeven niet altijd een probleem te zijn.

### 3. Eisen in de Drechtsteden

Door simpelweg aan het bouwbesluit te voldoen, wordt er per thema al een (kleine) 6 behaald. In de Drechtsteden hebben we een kwaliteitsslag te maken en willen we een hoger niveau dan het bouwbesluit, wat betekent dat een 6 echt een minimum is.

De belangenorganisaties in de Drechtsteden hebben in een eerder stadium een lijst met vaste uitgangspunten opgesteld, zie de eerste bijlage. Deze lijst is vastgesteld door het Drechtstedenbestuur en geldt als een minimum waaraan in principe voldaan moet worden. In de bijlage is te zien waar in GPR gebouw deze eisen terugkomen. In het GPR systeem zelf zijn de aanvullende eisen te herkennen aan de zwarte potloodjes. Deze minimale extra eisen hebben invloed op de te behalen niveaus van de verschillende thema's. In de Drechtsteden hanteren we daarom de volgende eisen:

In totaal moeten 35 punten behaald worden, waarbij er per thema sowieso minstens een 6 gescoord moet worden. Voor het thema gebruikskwaliteit geldt een minimum van 8,5 en voor het thema energie dient minstens een 7 gescoord te worden, i.v.m. de vertaling van de lijst met vaste uitgangspunten. Voor starterwoningen geldt een lichtere eis, namelijk een 8 voor gebruikskwaliteit, omdat er qua oppervlakte moeilijker aan de eisen voldaan kan worden. 1.1. Eventueel kan er voor de minimeis van 8,5 voor gebruikskwaliteit afgeweken naar een 8, maar daar staat een totaalscore van minimaal 36 tegenover.

Door de vaste eisen niet als harde, afzonderlijke eis te stellen, maar de scores op bepaalde thema's hoger te leggen, blijft de flexibiliteit van het systeem intact, maar moet er extra aandacht zijn voor bepaalde onderdelen.

### 4. Licenties

Om gebruik te kunnen maken van GPR systeem, moeten de gemeenten licenties kopen. Om het gebruik ervan te stimuleren kunnen de ontwikkelende partijen daar vervolgens gratis gebruik van maken. Doordat de regionale eisen boven het bouwbesluit uit gaan, is GPR niet juridisch afdwingbaar. Het is zaak om ontwikkelende partijen te verleiden om hun projecten aan GPR te laten voldoen, het helpt daarbij als zij gebruik kunnen maken van de gemeentelijke licentie. Praktisch en financieel gezien is het aantrekkelijker om één regio licentie voor de Drechtsteden aan te schaffen, in plaats van een aparte licentie voor iedere gemeente zoals eerst de bedoeling was.

Per project kunnen de aangewezen contactpersonen van de Drechtsteden gemeenten op de website een project aanmaken en vervolgens de projectleiders toevoegen. Zowel de contactpersoon als de (aangewezen) projectleiders kunnen vervolgens gastgebruikers toevoegen, zoals de ontwikkelende partij, die dan vervolgens het project in kunnen voeren. De belangenorganisaties kunnen worden toegevoegd als kijkers, zodat zij het ingevulde kunnen beoordelen, maar niet in het systeem kunnen schrijven.

Uiteraard zijn er kosten verbonden aan het gebruik maken van het systeem. De regiolicentie komt voor een totaal van zes gemeenten neer op € 4620,- excl. BTW, die vanuit het regionale budget voor wonen betaald moet worden. Voor dit bedrag kunnen er 120 gebouwtypen per jaar in de hele regio getoetst worden, wat gezien het woningbouwprogramma voldoende zou moeten zijn. Deze worden verdeeld over de regionale projecten en het aantal woningtypen die er dat jaar worden gebouwd. De regionaal coördinator houdt het totale aantal woningtypen bij dat wordt ingevuld. Mocht het aantal van 120 overschreden worden, bedragen de kosten € 35,- per woningtype. Tijdens de start van een project dient er tussen ontwikkelaar, projectleider en contactpersoon afgesproken te worden hoeveel woningtypen er per project worden getoetst. Een aantal representatieve woningen (basismodellen) worden geselecteerd, zodat niet iedere afzonderlijke variant getoetst hoeft te worden.

### *Particulier Opdrachtgeverschap*

In een project met particulier opdrachtgeverschap zijn alle gebouwen van een verschillend woningtype. Gezien het beperkte aantal typen dat getoetst kan worden binnen onze licentie, leggen we de verantwoordelijkheid bij de bouwer zelf. Wij gaan ervan uit dat het te realiseren gebouw van goede kwaliteit zal zijn, aangezien de opdrachtgever er zelf gaat wonen. Wel dienen zij ook te voldoen aan GPR. Gemeenten nemen deze bepaling op in de overeenkomst particulier opdrachtgeverschap, die bij de kaveluitgifte wordt afgesloten. Mocht de licentie nog passen binnen het aantal regionale licenties dat beschikbaar is, kan de regionale coördinator beslissen dat hiervan gebruik mag worden gemaakt. Zijn er in het betreffende jaar niet voldoende licenties beschikbaar, dient hij / zij de regio als licentiehouders €35,- te betalen, waarna de woning wordt toegevoegd in het project. De bouwer kan vervolgens het systeem invullen en het verslag ter verantwoording aan de gemeentelijke projectleider aanbieden.

De regiolicentie en bijbehorende voorwaarden zijn terug te vinden op de site van W/E adviseurs.

### 5. Uitvoering

Verschillende personen hebben een taak bij de implementatie en uitvoering van GPR in de Drechtsteden. Deze handleiding is voor verschillende personen die zich bezighouden met nieuwbouw en daarom wordt er per persoon weergegeven wat zijn / haar taken en verantwoordelijkheden zijn. Om de taken ook in de tijd helder weer te geven, is in paragraaf zeven een chronologische weergave van alle taken van alle partijen opgenomen.

#### *Gemeentelijke contactpersoon GPR*

Iedere gemeente in de Drechtsteden heeft één contactpersoon die verantwoordelijk is voor de toetsing aan GPR gebouwen binnen zijn / haar gemeente. Hij / zij zal niet zelf zorg dragen voor de toetsing van nieuwe gebouwen, maar zorgen voor onderstaande afspraken:

- De projectleiders, gebiedsmanagers en andere belanghebbenden binnen de gemeente worden op de hoogte gesteld van GPR. Zij krijgen deze handleiding en er wordt verteld hoe zij met dit systeem moeten werken;
- Toekomstige nieuwe of ingehuurde projectleiders worden op de hoogte gebracht van GPR;
- Bij nieuwe projecten dient kenbaar gemaakt te worden dat er voldaan moet worden aan GPR;
- Bij nieuwe projecten dient, gezamenlijk met de projectleider en ontwikkelaar, afgesproken te worden hoeveel woningtypen getoetst zullen worden;
- Het project en aantal te toetsen woningtypen wordt afgestemd met de regionale coördinator, die het project vervolgens aanmaakt in GPR en de gemeentelijk contactpersoon machtigt;
- De contactpersoon voegt de gemeentelijke projectleider toe en voorziet deze van de inlogcodes waarmee de ontwikkelaar het project in GPR kan invoeren;
- Zodra GPR is ingevuld, zorgt de gemeentelijk contactpersoon ervoor dat belangenorganisaties het project (tijdelijk) in GPR kunnen bekijken (tegelijk ontvangen de belangenorganisaties het vo/do);
- Er wordt gezorgd dat GPR "blijft leven" in de gemeente, door bijvoorbeeld de jaarlijkse rapportage, verkregen van de regionale coördinator, onder de projectleiders en andere betrokkenen te verspreiden;
- Een eenmalige actie is het in beeld brengen van de belangenorganisaties (zie hieronder).

### *Belangenorganisaties*

Bij de invoering van GPR zal een gemeente moeten bepalen welke groeperingen in die gemeente als belangengroepering moeten worden aangemerkt. Als dat er meerdere zijn kan worden overwogen om een klankbordgroep in het leven te roepen waarin die verschillende groeperingen zitting hebben. Ieder jaar wordt op basis van de verdeling van de licenties en de interne ronde van de Task Force Woningbouw Drechtsteden inzichtelijk gemaakt welke projecten dat jaar beoordeeld zullen worden. De belangenorganisaties worden hiervan op de hoogte gebracht, zodat zij weten welke ontwerpen zij kunnen verwachten, en in welk kwartaal (naar verwachting). De belangenorganisaties dienen een uitspraak te doen over het voorlopig ontwerp en GPR score, welke vervolgens worden verwerkt of beargumenteerd worden afgewezen door de bouwende partij. Het definitief ontwerp wordt eveneens door de belangenorganisaties getoetst en bekeken in GPR gebouw. Zij leveren hun opmerkingen aan bij de projectleider van de gemeente.

### *Gemeentelijke projectleiders*

Bij nieuwe projecten zorgen de projectleiders dat de volgende afspraken worden uitgevoerd:

- Al in de eerste besprekingen met de ontwikkelende partij wordt kenbaar gemaakt dat voldaan moet worden aan GPR inclusief de te behalen niveaus en dat zowel het VO als het DO aan de belangenorganisaties voorgelegd dient te worden;
- Bij nieuwbouwprojecten dient, gezamenlijk met de gemeentelijke contactpersoon GPR en de ontwikkelaar, afgesproken te worden hoeveel woningtypen getoetst zullen worden;
- In contracten / samenwerkingsovereenkomsten wordt vastgelegd dat er in GPR een score van 35 punten behaald moet worden en worden de minimale eisen per thema benoemd;
- De belangenorganisaties / klankbordgroep dienen op de hoogte te worden gebracht van het nieuwe project zodat zij tijd kunnen reserveren voor advisering;
- De projectleider zorgt er voor dat in het contract wordt opgenomen dat zowel het VO als het DO door de ontwikkelende partij aan de belangenorganisaties ter beoordeling wordt aangeboden en verstrekt de ontwikkelende partij hiertoe de benodigde adresgegevens;
- De projectleider zorgt er voor dat de ontwikkelaar de juiste inlogcodes krijgt, zodat de ontwikkelaar het project in GPR kan invoeren;
- Samen met de projectleider wordt ervoor gezorgd dat eventuele opmerkingen van belangenorganisaties / klankbordgroep verwerkt worden of beargumenteerd worden afgewezen.

### *Regionaal coördinator GPR*

De regionale coördinator houdt bij hoeveel projecten er getoetst worden en hoeveel woningtypen daarmee gemoeid zijn. Zo kan hij / zij het aantal van 120 bewaken en eventuele maatregelen nemen bij over- of onderbesteding. Aan het begin van het jaar maakt de regionale coördinator GPR een grove verdeling van 100 woningtypen (20 houden als reserve) over de projecten op basis van de rapportage van de Task Force Woningbouw Drechtsteden. Jaarlijks stelt hij / zij een rapportage op die naar de lokale GPR contactpersonen verstuurd wordt. Tevens zal er een terugkoppeling gegeven worden tijdens het Platform Drechtsteden Bouwt en zal er aandacht voor GPR zijn bij de Woondag. Voor eventuele afwijkingen van het systeem of licenties voor particulier opdrachtgeverschap dient met de regionale coördinator overlegd te worden.

### *Ontwikkelende partijen*

Met ontwikkelende partijen worden zowel ontwikkelaars als corporaties bedoeld. Met zowel de corporaties als met de ontwikkelaars worden in een convenant afgesproken dat alle nieuwbouw voldoet aan de regionale kwaliteitseisen. Dat betekent: Een totaalscore van 35 met voor het thema toegankelijkheid een minimale score van 8,5 (8 voor starterwoningen) en minimaal een 7 voor energie. Voor de overige thema's moet minstens een 6 behaald worden. Eventueel kan er voor de minimumeis van 8,5 voor gebruikskwaliteit afgeweken naar een 8, maar daar staat een totaalscore van minimaal 36 tegenover. Met de corporaties zijn afspraken in PALT vastgelegd.

De ontwikkelende partijen zijn degenen die ieder project in het systeem invullen. Hierover worden binnen het project afspraken gemaakt. De ontwikkelende partijen legt zowel het VO als het DO voor aan de belangenorganisaties. De ontwikkelende partij zorgt vervolgens voor de berekeningen van GPR in de fase van het definitief ontwerp, bij de indiening en bij de oplevering. De ontwikkelende partijen verklaren vóór de definitieve bouwaanvraag schriftelijk bij de gemeenten aan welk niveau in GPR het project voldoet, zodat de gemeenten de behaalde resultaten kunnen administreren.

De te behalen scores, werkwijze met GPR etc. worden vastgelegd in een convenant dat door zoveel mogelijk bouwende partijen in de Drechtsteden wordt ondertekend.

### 6. Verantwoording

Alle ontwikkelende partijen dienen voor de start bouw van een project bij de bouwvergunningaanvraag een schriftelijke verklaring in dat de gebouwen die zij realiseren voldoen aan de Drechtstedelijke kwaliteitseisen. In de verklaring nemen zij de behaalde GPR score op. Deze informatie wordt tevens door de gemeentelijke contactpersonen aan de regionaal coördinator geleverd, waarna de regionaal coördinator alle informatie jaarlijks bundelt. Aan de hand van het jaaroverzicht worden vervolgens in het PFO Fysiek, de jaarvergadering PALT en het Platform Drechtsteden Bouwt de effecten en resultaten van het regionale kwaliteitsbeleid besproken.

Met de corporaties is afgesproken dat zij jaarlijks aan de Jaarvergadering PALT rapporteren in welke mate nieuwbouwprojecten volgens de afgesproken normen zijn gerealiseerd.

Indien ontwikkelende partijen het convenant niet naleven, zonder dat vooraf uitzonderingen zijn overeengekomen, worden zij hierop door de regionaal portefeuillehouder Wonen & Stedelijke Vernieuwing aangesproken. In het PFO Fysiek wordt besproken op welke wijze dat zal gebeuren. Te denken valt aan publicatie over de behaalde score al dan niet negatief.

7. Schematische weergave van taken in tijdschema:

NB: met ontwikkelende partij worden zowel corporaties als ontwikkelaars bedoeld.

	<b>Wat</b>	<b>Wanneer</b>	<b>Door wie</b>
<b>Invoering GPR Gebouw Systeem</b>			
1	Introductie GPR bij ontwikkelaars	Eenmalig 2010	Regionale projectleiders GPR (+ wellicht W/E adviseurs)
2	Convenanten afsluiten tussen Drechtsteden gemeenten en ontwikkelende partijen	Eenmalig, 2011	Regionale projectleiders GPR stellen convenant op en organiseren
3	Introductie GPR binnen gemeenten voor ieder die ermee van doen krijgt	Eenmalig, 2011	Regionale projectleiders GPR + gemeentelijke contactpersoon GPR
4	Nieuwe projectleiders worden op de hoogte gebracht van GPR	Doorlopend	Gemeentelijke contactpersoon GPR
5	Zorgen dat GPR blijft leven: zowel intern als bij de betrokken partners.	Doorlopend	Gemeentelijke contactpersoon GPR
<b>Regionale taken</b>			
6	120 Woningtypen verdelen over de projecten in de Drechtsteden (met 20 als reserve) en machtiging in systeem toekennen of zorgen dat alle lokale contactpersonen worden gemachtigd.	Begin van het jaar	Regionale coördinator GPR
7	Eventuele actie bij meer of minder dan 120 woningtypen	Doorlopend	Regionale coördinator GPR
8	Rapportage over getoetste woningen en conclusies opstellen, bespreken in PFO Fysiek en verspreiden + eventueel media bericht (positieve – negatieve publiciteit)	Eind van het jaar	Regionale coördinator GPR
9	Resultaten gezamenlijk bespreken met ontwikkelende partijen	Platform Drechtsteden Bouwt	Organisatie door regionale coördinator GPR
10	Resultaten gezamenlijk bespreken met woningbouwcorporaties	Jaarvergadering PALT	Organisatie door regionale coördinator GPR
<b>Lokale taken</b>			
11	De verdeling van het aantal woningtypen en de te verwachten bouwprojecten bespreken met de	Jaarlijks, na regionale verdeling 120 woningtypen.	Gemeentelijke contactpersoon GPR.

	projectleiders en andere betrokken ambtenaren.		
12	De verdeling van het aantal woningtypen en de te verwachten bouwprojecten bespreken met belangenorganisaties.	Jaarlijks, na regionale verdeling 120 woningtypen.	Gemeentelijke contactpersoon GPR
13	Kenbaar maken dat nieuw project moet voldoen aan GPR: Een totaalscore van 35 met een minimum van 8,5 voor toegankelijkheid (8 voor starterwoningen) en 7 voor energie en 6 voor de overige thema's.	Bij de eerste contacten tussen gemeente en ontwikkelende partij, bij het opstarten van een nieuw bouwproject.	Gemeentelijke projectleider
14	In projectcontract / samenwerkingsovereenkomst vastleggen dat er een totaalscore van 35 met een minimum van 8,5 voor toegankelijkheid (8 voor starterwoningen) en 7 voor energie en minstens een 6 voor de overige thema's behaald moet worden	Bij het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst.	Gemeentelijke projectleider + ontwikkelende partij
15	In het projectcontract / samenwerkingsovereenkomst vastleggen dat zowel het VO als het DO ter beoordeling aan de belangenorganisaties worden voorgelegd.	Bij het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst.	Gemeentelijke projectleider + ontwikkelende partij
16	Aantal woningtypen per project bepalen	Telkens bij start project	Gemeentelijke contactpersoon GPR + gemeentelijke projectleider + ontwikkelende partij
17	Het project en aantal woningtypen doorgeven aan regionale coördinator GPR	Nadat het aantal woningtypen in het project bepaald is	Gemeentelijke contactpersoon GPR
18	Aan het VAC melden dat zij binnen een bepaalde periode een Voorlopig Ontwerp kunnen verwachten	Jaarlijks.	Gemeentelijk projectleider
19	Project aanmaken in GPR systeem en projectleider toevoegen	Nadat het aantal woningtypen in het project bepaald is	Gemeentelijke contactpersoon GPR
20	Ontwikkelende partij toevoegen in GPR zodat het project in GPR kan worden ingevuld.	Nadat project is aangemaakt en projectleider is toegevoegd	Gemeentelijke projectleider
21	Ontwikkelende partij van adressen van belangenorganisaties binnen	Tegelijk met verstrekken inlogcodes voor invoer in GPR.	Gemeentelijke projectleider



	de gemeente (WMO Adviesraad, VAC, seniorenraad, gehandicapten adviesraad etc.) voorzien.		
22	Voorlopig ontwerp (VO) invoeren in GPR, lijst met vaste uitgangspunten invullen.	Nadat ontwikkelende partij is toegevoegd in GPR	Ontwikkelende partij
23	Het voorlopig ontwerp (VO) voorleggen aan de belangenorganisaties (VAC, seniorenraad, gehandicapten adviesraad etc.)	Na gereedkomen voorlopig ontwerp	Ontwikkelende partij
24	De belangenorganisaties in GPR machtigen zodat zij de GPR scoren van het betreffende project kunnen bekijken	Nadat ontwikkelende partij GPR heeft ingevuld, tegelijkertijd met toesturen VO	Gemeentelijke contactpersoon GPR
25	Het voorlopig ontwerp (VO) en de GPR score van een nieuw project binnen drie weken beoordelen. Belangenpartijen brengen gezamenlijk advies uit aan de gemeentelijke projectleider.	Na het ontvangen van een voorlopig ontwerp	Belangenorganisaties
26	Opmerkingen belangenorganisatie laten verwerken of beargumenteerd afwijzen.	Na reactie belangenorganisatie op voorlopig ontwerp	Ontwikkelende partij, in overleg met gemeentelijke projectleider.
27	Voorlopig ontwerp zo nodig aanpassen.	Naar aanleiding van de GPR toets en opmerkingen adviesraden	Ontwikkelende partij
28	Definitief ontwerp invoeren in GPR, lijst met vaste uitgangspunten invullen.	Na gereedkomen definitief ontwerp en verwerken opmerkingen belangenorganisaties.	Ontwikkelende partij
29	Het definitief ontwerp (DO) voorleggen aan de belangenorganisaties binnen de gemeente (VAC, seniorenraad, gehandicapten adviesraad etc.)	Na gereedkomen voorlopig ontwerp	Ontwikkelende partij
30	De belangenorganisaties in GPR machtigen zodat zij de GPR scoren van het betreffende project kunnen bekijken	Nadat ontwikkelende partij GPR heeft ingevuld, tegelijkertijd met toesturen DO	Gemeentelijke contactpersoon GPR
31	Het definitief ontwerp (DO) van een nieuw project binnen drie weken beoordelen. Belangenpartijen brengen gezamenlijk advies uit aan	Telkens bij indienen definitief ontwerp	Belangenorganisaties

	de projectleider.		
32	Opmerkingen belangenorganisatie laten verwerken of beargumenteerd afwijzen.	Na reactie belangenorganisatie op definitief ontwerp	Ontwikkелende partij, in overleg met gemeentelijke projectleider.
33	Ontwerp eventueel aanpassen.	Naar aanleiding van de GPR toets en opmerkingen adviesraden	Ontwikkелende partij
34	Verklaring met de definitieve GPR score voor alle afgesproken woningtypen ondertekend aanleveren bij projectleider. Evenals (aanvraag tot) certificaat Politiekeurmerk.	Na verwerken opmerkingen belangenorganisaties.	Ontwikkелende partij
35	Bouwaanvraag indienen inclusief verklaring GPR.	Nadat VO en DO in GPR zijn ingevuld en ontwikkelaar schriftelijk heeft verklaard dat de afgesproken GPR norm en de vaste eisen is voldaan.	Ontwikkелende partij
36	Score GPR per woningtype van project doorgeven aan regionale coördinator GRP	Nadat score in systeem bekend is	Gemeentelijke contactpersoon GPR
37	Steekproefsgewijs projecten controleren.	Incidenteel, afhankelijk van gemeente.	Gemeentelijk contactpersoon, in samenwerking met W/E en belangenorganisaties.

## 8: Lijst met uitgangspunten voor de Drechtsteden

In de regionale Woonvisie Drechtsteden, Spetterend Wonen 2, staat verbeteren van de kwaliteit van woningen en de woonomgeving centraal. De Drechtsteden vinden een aantal specifieke kwaliteitseisen essentieel om werkelijk levensloopbestendige, veilige en duurzame woningen te realiseren. Deze specifieke eisen zijn te herkennen aan het zwarte potloodje. Uiteindelijk werkt dit door in de ambitie, die op de thema's toegankelijkheid (minimaal 8,5) en energie (minimaal 7) hoger ligt dan bij de andere thema's (minimaal 6, totaalscore minimaal 35)

NR	OMSCHRIJVING	GPR
1	Het bouwplan voldoet aan alle voor woningcertificering relevante eisen voor het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW), inclusief PKVW certificering.	4.4
2	De toegangsroute naar woongebouw of woningen is tenminste 1200 mm breed; geen hoogteverschillen groter dan 20 mm tenzij er een hellingbaan aanwezig is die voldoet aan de eisen uit het Handboek voor Toegankelijkheid; bij woongebouw verharding vereist; bij woningen verharding gewenst.	4.1.3
3	Hoogte deurbel (900-1200 mm), brievenbus (700-1350 mm), intercom (1200-1400 mm), huisnummerbordjes (1400-1600 mm), naambordjes (1200-1400 mm); alles tenminste 500 mm uit inwendige hoeken.	4.1.19
4	Er zijn geen drempels in de algemene verkeersruimten van het gebouw, of de drempels zijn max. 20 mm hoog. Indien er wel drempels hoger dan 20 mm zijn, dienen er 6 punten in mindering te worden gebracht bij 'algemene maatregelen' 4.1.20.	4.1.20 'extra maatregelen'
5	De deuren van woongebouwen en woningen kunnen minimaal haaks open. Als hier niet aan voldaan wordt, dienen er 6 punten in mindering te worden gebracht bij 'algemene maatregelen' 4.1.20	4.1.20 'extra maatregelen'
6	De vrije ruimten voor en achter hoofdtoegangsdeuren in woongebouw zijn tenminste 2000x2000mm met vrije ruimte naast slotzijde van tenminste 500 mm	4.1.5
7	De vrije ruimte aan draaizijde van overige toegang- en tochtdeuren in een woongebouw tenminste 1500x1500 mm met vrije ruimte naast slotzijde van tenminste 500 mm	4.1.5
8	De liften zijn geschikt voor rolstoel- en brancardgebruik; vrij oppervlak voor deur tenminste 2000x2000 mm; inwendige maat tenminste 1050x2050 mm; hoogte bediening tussen 900 en 1200 mm.	4.1.10
9	Veilige hoofdtrappen in appartementengebouwen; stroef oppervlak treden; beide zijden een leuning; breedte tussen leuningen tenminste 1000 mm (maten en voorzieningen genoemd).	4.1.7
10	Vrije ruimte achter de voordeur van een woning tenminste 1500x1500 mm met vrije ruimte naast slotzijde $\geq$ 500 mm of 1350x1850 mm met vrije ruimte naast slotzijde $\geq$ 350 mm	4.1.12

11	alle primaire ruimten in een woning op hetzelfde niveau of veilige trap aanwezig; breedte trap tenminste 900 mm tussen de bomen; vrije ruimte onder- en bovenaan trap tenminste 900x1100 mm waarvan 1100 mm loodrecht op de trede.	Trap in 4.1.15 Vrije ruimte in 4.1.17
12	Geen dorpels in een woning (m.u.v. buitendeuren en badkamer = max. 20 mm)	4.1.13
13	Oppervlak hoofdslaapkamer tenminste 4300x3000 of 3600x3600 mm (exclusief radiatorstroken)	4.1.18
14	Draaicirkel van 1500 mm mogelijk in keuken en badkamer. Dit is in GPR 4.1.18 vertaald naar minimale eisen t.a.v. de afmeting van de keuken en badkamer. Indien er geen draaicirkel van 1500 mm mogelijk is, mogen hiervoor echter geen punten worden toegekend.	4.1.18.
15	Oppervlak badkamer tenminste 2150x2150 of 1700x2700 mm zonder hoogteverschillen in badkamervloer (geen douchebak)	4.1.18
16	Toiletdeur in lange wand met slot aan potzijde; tenminste 600 mm tussen voorkant toiletpot en tegenoverliggende wand.	4.1.18
17	Op de wanden van badkamer en toilet zijn bevestigingspunten van sanitair en beugels voldoende draagkrachtig (versterkingen bij systeemwanden!)	4.1.20 'extra maatregelen'.
18	Er is buitenruimte aanwezig op niveau entree woning (tuin, balkon of loggia)	4.1.18
19	buiten de aansluitingen voor CAI en telefoon in de woonkamer in iedere andere kamer tenminste een loze leiding vanuit de meterkast t.b.v. DOMOTICA	5.1.2 en 5.1.3
20	Fietsenberging egw en mgw $\geq 6$ m <sup>2</sup> of mgw $\geq 4,5$ m <sup>2</sup> als er in het appartement een berging van netto tenminste 2 m <sup>2</sup> aanwezig is.	4.1.20 'extra maatregelen'
21	In een appartementengebouw opstelplaatsen met oplaadpunt voor scootmobielen; aantal nader te bepalen en in overeenstemming met de doelgroep.	4.1.20 'extra maatregelen'
22	de woningen dienen, voor zover niet direct al aangebracht, geschikt te zijn voor een eventueel toekomstige plaatsing van zonnepanelen, zonneboilers, hot fill vaatwasmachine en hot fill wasmachine; het gaat dus niet om de verplichting dat deze installaties er zelf al moeten zijn, maar om de verplichting dat de daarvoor benodigde randvoorwaarden en infrastructuur aanwezig zijn (bijvoorbeeld: constructies sterk genoeg om panelen etc. te kunnen dragen en warmwaterleidingen in de nabijheid van te plaatsen hot fill machines).	5.1.3, 1.2.2.
23	kopers dienen, afhankelijk van een plan en de technische haalbaarheid en realiteit, de mogelijkheid krijgen om via opties te kunnen kiezen voor meer energiezuinige woningen	1.2.5 'extra maatregelen'
24	als uitgangspunt kiezen voor duurzaam geproduceerd hout met FSC keurmerk	Algemene bepaling. Opgenomen in 2.3 materialen.

## 9: Regionale contactpersoon GPR, lokale contactpersonen GPR en belangenorganisaties

### **Regionale contactpersoon GPR**

Melanie Morlog, gemeente Zwijndrecht, 078-7703589, [mmorlog@zwijndrecht.nl](mailto:mmorlog@zwijndrecht.nl)

### **Regionale WMO adviesraad**

Secretaris: Mevrouw M, Teunissen (Zorgbelang), 088-9294030,  
[MTeunissen@zorgbelang-zuidholland.nl](mailto:MTeunissen@zorgbelang-zuidholland.nl)

### **Gemeente Alblasserdam**

#### Lokale contactpersoon GPR

Evelyn Bijl, 078-7706108, [e.bijl@alblasserdam.nl](mailto:e.bijl@alblasserdam.nl)

#### Belangenorganisaties

Gehandicaptenadviesraad Alblasserdam, voorzitter: mevrouw M. Klok, 078-6914768,

[martha\\_klok@hetnet.nl](mailto:martha_klok@hetnet.nl)

Seniorenraad Alblasserdam, voorzitter: mevrouw J. de Heer-Van Prooijen, 078-6915914

### **Gemeente Dordrecht**

#### Lokale contactpersoon GPR

Jan-Jaap Visser, 078-7704860, [jj.visser@dordrecht.nl](mailto:jj.visser@dordrecht.nl)

#### Belangenorganisaties

WMO adviesraad Dordrecht, de heer K. Sigmond, 078-6133556, [csigmond@xs4all.nl](mailto:csigmond@xs4all.nl)

VAC Dordrecht, voorzitter: mevrouw F. Bosma, 06-53518229, [vacdordrecht@live.nl](mailto:vacdordrecht@live.nl)

### **Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht**

#### Lokale contactpersoon GPR

Katrien van Gils, 078-7702633, [k.van.gils@h-i-ambacht.nl](mailto:k.van.gils@h-i-ambacht.nl)

#### Belangenorganisaties

VAC HIA, secretaris: de heer J.M. Verburg, [vac@ambacht.net](mailto:vac@ambacht.net)

WMO adviesraad HIA, secretaris: Mevrouw M, Teunissen (Zorgbelang), 088-9294030,

[MTeunissen@zorgbelang-zuidholland.nl](mailto:MTeunissen@zorgbelang-zuidholland.nl)

GOW Gecoördineerd Ouderenwerk HIA, C. de Hoon, [gow.directie@gmail.com](mailto:gow.directie@gmail.com)

### **Gemeente Papendrecht**

#### Lokale contactpersoon GPR

Rosalinde Leuris, 078-7706306, [r.leuris@papendrecht.nl](mailto:r.leuris@papendrecht.nl)

### **Gemeente Sliedrecht**

#### Lokale contactpersoon GPR

Ineke Verkerk, 0184-495962, [i.verkerk@sliedrecht.nl](mailto:i.verkerk@sliedrecht.nl)

### **Gemeente Zwijndrecht**

#### Lokale contactpersoon GPR

Melanie Morlog, 078-7703589, [mmorlog@zwijndrecht.nl](mailto:mmorlog@zwijndrecht.nl)

#### Belangenorganisaties

Belangenorganisaties

VAC Zwijndrecht, secretaris: Tineke Melis 078-6124355, vac.zwijndrecht@gmail.com

WoBo (subcommissie Wonen en Bouwen van de Seniorenraad ): de heer L van den Boomgaard  
lvandenboomgaard@planet.nl

AGZ (Adviesraad Gehandicaptenbeleid Zwijndrecht) secretaris: de heer A.Fricke 078-6195292  
agzwijndrecht@kpnplanet.nl of africke@kpnplanet.nl

Deze 3 onafhankelijke organisaties adviseren gezamenlijk bij bouwplannen onder de naam  
'Klankbordgroep Bouwen en Wonen Zwijndrecht' secretaris: Ans Boelaars,  
078- 6103703, vac.zwijndrecht@gmail.com