

## Gezamenlijke ontwikkelambitie













































### Wat is het instrument?

Belanghebbende partijen leggen in een gezamenlijke ontwikkelambitie gedeelde waarden en afspraken voor de ontwikkeling of transformatie van een gebied vast. Belanghebbende partijen zijn bijvoorbeeld vastgoedeigenaren, projectontwikkelaars, de gemeente en het waterschap.

### Hoe wordt klimaatadaptatie meegenomen in instrument?

Dit proces gaat vooraf aan de bouwvelop en tender. Klimaatadaptatie kan er in worden opgenomen.

## Kernmerken

Toe te passen door	Adaptatie-thema's	Reikwijdte	Grondpositie	Doelgroep	Fase in (bouw)proces	Doel	Duurzaamheid
 Gemeente	 Wateroverlast	 Landelijk	 Publiek	 Burger-eigenaar	 Verkenningfase	 Klimaatbestendig ontwerp & aanleg	 Energie
 Waterschap	 Overstroming	 Waterschap	 Pacht	 Burger-huurder	 Initiatiefase	 Klimaatbestendig houden*	 Biodiversiteit
 Provincie	 Hitte	 Gemeente	 Privaat	 Bedrijf	 Ontwerpfase		 Circulair
 Ontwikkelaars	 Droogte	 Gebied		 Projectontwikkelaar	 Realisatiefase		 Sociaal
 Grondeigenaren		 Wijk		 Bouwbedrijf	 Beheerfase*		 Gezondheid
 Huurders en gebruikers		 Straat		 Woningcorporaties	 Renovatie		
 Natuurbeheerders en koepelorganisaties		 Perceel/gebouw		 Investeerder	 Transformatie	* via beheerafspraken	
 Bij het gebied belanghebbende organisaties				 Labelhouder			

### Slim combineren met andere instrumenten

- Sluit aan op klimaatstresstest en omgevingsvisie.
- Vertaal ambitie in uitdagende tender/BPKV-criteria en/of credits binnen een gebieds- of gebouwlabel zoals NL Greenlabel, GPR en BREEAM.
- Vertaal ambitie passend naar bestemmingsplan en/of prestatieafspraken woningbouwcorporatie.
- Verken in ambitiefase de verwachte effectiviteit van korting op rioolheffing of andere financiële incentives in de beheerfase.

### Andere duurzaamheidsthema's meekoppelen

In de gebiedsambitie kun je meerdere duurzaamheidsthema's slim samen combineren:

- Klimaatadaptatie door inzet van natuuroplossingen vergroten de kwaliteit van de leefomgeving.
- Combineer klimaatadaptatie met energie door af te spreken dat er geen energie wordt gebruikt om overtollig water kwijt te raken.
- Zet water in voor groen en daarmee verkoeling.
- Neem lokaal houden en gebruiken van hemelwater mee als onderdeel van circulair bouwen.
- Maak in de eventuele beheerafpraak partijen samen verantwoordelijk (sociaal) voor het klimaatbestendig en groen houden van het gebied.
- Nodig via de ontwerpprojectpunten uit tot ontmoeten en gezamenlijk beheer van groene klimaatadaptatiemaatregelen, evenals als het benutten van de gezondheidseffecten van een slim ingerichte groene omgeving.
- Bij het uitnodigen/verleiden tot mobiliteit via goed OV, lopen en fietsen hoort ook een klimaatvriendelijke routing (schaduw, luwte en overdekt op OV kunnen wachten).

### Tips

- Kijk voor gebiedsontwikkeling naar kansen om wateropgave van naastgelegen gebied op te lossen in te ontwikkelen gebied.
- Organiseer tussentijdse en naderhand checks op het doel/gezamenlijke ambitie in plaats van op het contract.
- Vooraf samen ambities vaststellen zorgt later in het proces efficiënt en effectief voor de best passende oplossingen.
- Zorg dat bij aanvang waterschap betrokken is, indien relevant en er meerwaarde te verwachten is, en borduur voort op de klimaatstresstesten.
- Stel basiseisen (groen en energie) in het proces, zodat ontwikkelaars en beleggers met innovatieve oplossingen kunnen komen. Zoals multifunctioneel win-win dakgebruik als antwoord op lokale (maatschappelijke) opgaven.
- Maak bij adaptatie ook de vertaling naar andere waardes zoals belevingswaarde.

### Handige links

- Omgevingswijzer: [www.omgevingswijzer.org](http://www.omgevingswijzer.org)
- Reiswijzer Gebiedsontwikkeling: [www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2011/04/01/reiswijzer-gebiedsontwikkeling-2011](http://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2011/04/01/reiswijzer-gebiedsontwikkeling-2011)

## Voorbeeldteksten

### Zuidas

---

- 'Green Business Club Ambitieverklaring 2015 – 2020', 2015:  
"Partijen zetten erop in – en daartoe werken zij in Green Business Club Zuidas aan de volgende ambities voor deze thema's – om:  
**Water**
  - op het gebied van watermanagement en klimaatadaptatie, indachtig het programma Amsterdam Rainproof, mee te denken over de opgave bij extreme neerslag voor Zuidas, en GBC Zuidas mede-initiatiefnemer te laten zijn van innovatieve pilots, zoals het bekende Polderdak.
  - vóór 2020 via samenwerking tussen GBC Zuidas, haar participanten en eventueel derde partijen tenminste één project te hebben gerealiseerd dat internationaal tot inspiratie leidt op dit gebied."

### ArenApoort

---

- 'Ambitiedocument ArenApoort', 2017, p45:  
"Klimaatadaptatie geïntegreerd in de openbare ruimte"

### Buiksloterham

---

- "Voor Buiksloterham Circulair gaan we aan de slag met de volgende onderwerpen: ... Afvalwater en 'rainproof', ..."  
"Daartoe zijn naast technische ook systemische interventies noodzakelijk: ... Het ontwikkelen van Buiksloterham tot aansprekend water-innovatiegebied"

## Voordelen



- Vanaf planontwikkeling zijn noodzaak en ambitie geborgd. Dit biedt vanaf het begin heldere focus en eigenaarschap.
- Vanaf begin alle benodigde kennis betrekken, ook waterschap, beleggers en bouwbedrijven.
- Biedt basis voor win-win oplossingen.
- Mogelijkheid om beheerafspraken op te nemen (met sancties).

## Nadelen



- Het is een zacht instrument. Er is geen verplichting of handhaving.
- Bouwbedrijven die meedenken mogen naderhand niet meedoen in tenders vanwege voorkennis.
- Voor gebiedsontwikkeling is er een lange en intensieve doorlooptijd om samen tot ambitie te komen, ook voor beheerafspraken. Nieuwere wetgeving kan het proces inhalen.
- Onder veranderende omstandigheden – de crisis – zijn de oorspronkelijke afspraken snel verlaten.

## Verwacht effect



- In initiatieffase goed in te zetten, voor goed betrekken van alle belangen en kennis van stakeholders, voor creëren van gedeeld beeld van noodzaak van locatie specifieke maatschappelijke opgaven.
- Vooraf samen bepaalde ambities zorgen later in het proces efficiënt en effectief voor de best passende oplossingen.
- Mogelijkheid om beheerafspraken op te nemen voor de gebruiksfase.

## Raamwerk en factsheets

Deze factsheet is onderdeel van het overzicht 'Klimaatadaptatie borgen op privaat terrein in publiek-private instrumenten'. In opdracht van Waternet en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is op basis van ervaringen van deskundigen met het borgen van klimaatadaptatie binnen en buiten de gemeente Amsterdam beschikbaar:

(1) een beslisondersteunend model, (2) een raamwerk, (3) een vijftal factsheets en (4) een advies voor verbetering en opschaling per instrument.



# Waterneutrale bouwenvelop en kavelpaspoort








































## Wat is het instrument?

Een pakket ontwikkelvoorwaarden dat de gemeente stelt bij het uitgeven van grond (pacht) aan projectontwikkelaars (waterneutrale bouwenvelop) of zelfbouwers (kavelpaspoort) met bovenwettelijke minimale eisen voor de functies die op het betreffende kavel gerealiseerd dienen te worden.

## Hoe wordt klimaatadaptatie meegenomen in instrument?

Deze instrumenten bevatten minimeisen voor de gewenste waterberging en -vertraging op de kavel. Waterneutraliteit betekent dat hemelwater op eigen perceel wordt verwerkt en niet wordt afgewenteld op een naastgelegen perceel. Veelal wordt aangesloten bij de zogeheten standaarden stresstest wateroverlast (berging van 60, 70 of 90 mm/u bui). Deze verdragingsafspraken kan het waterschap aanvullend honoreren met aangepaste watercompensatie-eisen bij het watertoetsproces. Zo stimuleren gemeente en waterschap samen alternatieve waterbergingsvormen op privaat terrein.

## Kernmerken

Toe te passen door	Adaptatie-thema's	Reikwijdte	Grondpositie	Doelgroep	Fase in (bouw)proces	Doel	Duurzaamheid
 Waterschap	 Wateroverlast	 Landelijk	 Publiek	 Burger-eigenaar	 Verkenningfase	 Klimaatbestendig ontwerp & aanleg	 Energie
 Gemeente	 Overstroming	 Waterschap	 Pacht	 Burger-huurder	 Initiatiefase	 Klimaatbestendig houden	 Biodiversiteit
 Vastgoedeigenaren & projectontwikkelaars	 Hitte	 Gemeente	 Privaat	 Bedrijf	 Ontwerpfase		 Circulair
	 Droogte	 Gebied		 Projectontwikkelaar	 Realisatiefase		 Sociaal
		 Wijk		 Bouwbedrijf	 Beheerfase		 Gezondheid*
		 Straat		 Woningcorporaties	 Renovatie		
		 Perceel/gebouw		 Investeerder	 Transformatie		
				 Labelhouder			

## Slim combineren met andere instrumenten

- Sluit aan op klimaatstresstest en omgevingsvisie bij het bepalen van de minimale basiseisen.
- Laat de bouwenvelop en kavelpaspoort parallel lopen met het bestemmingsplan als er sprake is van publiek-private samenhang.
- Sluit met de bouwenvelop aan op een uitdagend geformuleerde tender/ BPKV-criteria en/of gebouwlabel credits, zoals BREEAM of NL Greenlabel. Toetsing bij oplevering wordt dan door de label assessor gedaan.

## Andere duurzaamheidsthema's meekoppelen

In de bouwenvelop en het kavelpaspoort kun je meerdere duurzaamheidsthema's slim combineren met waterneutraliteit:

- Klimaatadaptatie met behulp van natuuro oplossingen vergroten de kwaliteit van de leefomgeving.
- Zet water in voor groen en daarmee verkoeling.
- Stimuleer hergebruik van hemelwater en benoem dit ook als onderdeel van circulariteit.

## Tips

- Zorg voor duidelijke formulering waardoor juiste partijen en oplossingen worden aangetrokken, waaronder eventueel multifunctionaliteit.
- Kijk naar welke bergingseis lokaal gewenst is (stresstestparameters 70, 90, 130 mm), en hoe de eis zich verhoudt tot (veelal beperkte) meerkosten om dit te realiseren al dan niet gebruikmakend van innovatieve oplossingen. Kijk daarnaast ook naar verkoeling en verdamping door de combinatie met groen. En neem het voorkomen van droogte op.

## Voorbeelden

- Bouwenvelop bij nieuwbouw: The Valley
- Bouwenvelop bij transformatie: Zuidas Nationale postcodeloterij, ArenAPoort
- Kavelpaspoort: Centrumeiland

## Voorbeeldteksten

### Waterneutrale bouwenvelop op de Zuidas

- “Opgaven voor de stad ten aanzien van extremere neerslag en klimaatverandering vraagt ook om een bijdrage op particulier terrein. Bij het ontwerpen van gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen. Onderstaande eisen gelden hiervoor:
  - De minimale waterberging op het kavel is de totale kaveloppervlakte x 60 mm per 24 uur.
  - Een afvoercapaciteit van maximaal 0,9 mm/uur (21,6 mm/dag).

Zie voor toelichting platform [Amsterdam Rainproof](#). Een verscheidenheid van oplossingen is hierbij mogelijk (dak, gevel, waterzuilen, waterkelders), waarbij een combinatie met andere opgaven voor de hand ligt (koeling gebouw, benutting hemelwater voor bevoeiing groenvoorzieningen of toiletspoeling).”

### Sloterdijk Centrum

- Uit 'Bouwenvelop Kavel O blok 6-8-9A' “De bouwplannen dienen te voldoen aan de richtlijnen van de 'waterneutrale bouwenvelop'. Dit houdt in:
  - Waterberging: minimaal 60 mm hemelwater kan 24 uur worden vastgehouden op de kavel.
  - Waterafdracht: het water wordt vertraagd, via een geknepen afvoer, afgevoerd naar de hemelwaterriolering met een maximaal debiet van 0,9 mm/uur (2,5 l/s/ha).
  - Hoge plaatsing technische/elektrische installaties en vitale infrastructuur.
  - Afdoende hoog bouwpeil (10 cm hoger dan gemiddelde maaiveld).
  - Waterkerende plint (20 cm water tegen plint zorgt niet voor doorslag naar binnenruimte).
  - Benutting van opgevangen hemelwater.

### Kavelpaspoort, Centrumeiland

- “Rainproof (...) De gemeente Amsterdam wil slimmer omgaan met de inrichting van de stad in relatie tot het hemelwater. De rainproof-opgave voor Centrumeiland is hoofdzakelijk:
  - Het vasthouden en benutten van hemelwater voor bijvoorbeeld de groenvoorziening, dakterrassen en tuinen.
  - Het afvoeren van hemelwater in geval van extreme buien.

De ambitie is dat er bij een extreme bui van 60 mm in een uur (oftewel 60 liter per m<sup>2</sup> in een uur) geen schade aan huizen en infrastructuur mag optreden. Het is daarom van belang dat alle partijen in zowel de openbare ruimte als op privaat terrein regenbestendige maatregelen nemen. Zo maken we de stad Rainproof.

Centrumeiland is in feite een terp van opgespoten zand. Het onderliggende zandpakket van Centrumeiland zorgt er voor dat regenwater gemakkelijk in de bodem wegzakt. Om het grondwater niet te laag te laten worden is het wenselijk om het hemelwater dat op het eiland valt in de ondergrond te brengen. De gemeente zal daarom geen klassiek hemelwaterriool aanbrenge, maar het hemelwater in de openbare ruimte (straten, pleinen en groen) verwerken. Het hemelwater wordt via de straten naar groene wadi's geleid. (...)

Dat er geen hemelwaterriool wordt aangebracht heeft gevolgen voor de kaveleigenaren van Centrumeiland. Zij moeten het hemelwater, tot op een bepaald niveau, op eigen terrein verwerken. Kaveleigenaren zijn middels het bestemmingsplan daartoe verplicht. In het bestemmingsplan wordt het volgende opgenomen:

Voor zover het betreft de gronden met de aanduiding 'tuin' dienen de gronden dusdanig te worden ingericht dat het te allen tijde mogelijk is om per uur minimaal 60 liter hemelwater per vierkante meter grondoppervlak van de gehele bijbehorende kavel in de bodem te infiltreren.

Daarbij zijn de volgende spelregels van kracht:

- Kavels (inclusief daken) hebben minimaal 60 L/m<sup>2</sup> waterverwerkingscapaciteit.
- Hemelwater op daken dat niet wordt hergebruikt of lokaal verwerkt mag - via een geknepen afvoer - aangeboden worden op straatniveau (bovengronds) aan de openbare ruimte met een maximaal debiet van 2,5 L/m<sup>2</sup>/uur.
- Als er in 24 uur meer hemelwater valt dan 60 L/m<sup>2</sup>, dan mag de perceelegeenaar het overschot aan water van de daken (>60 L/m<sup>2</sup>) op straat niveau aanbieden. De gemeente heeft de zorgplicht om dit overschot aan hemelwater te ontvangen, af te voeren en te verwerken.
- De wijze van afvoeren van het regenwater van het dak op de openbare ruimte moet in nadere afstemming met de Gemeente Amsterdam plaatsvinden.

(...) U krijgt bij het ondertekenen van uw erfpacht-aanbieding een inspiratiebrochure over hoe u deze maatregelen kunt verwerken in het ontwerp van uw woning en tuin.

### Klimaatneutraal bouwen

Amsterdam stimuleert klimaatneutraal bouwen. Informatie over klimaatneutraal bouwen, over de subsidie en over de premie vindt u op [www.amsterdam.nl/zelfbouw](http://www.amsterdam.nl/zelfbouw).”

## Voordelen



- Stevig instrument mede door de sterke positie gemeente bij uitgifte en grondprijsonderhandeling die dan nog moet plaatsvinden.
- Basisvoorwaarden trekken juiste partijen en oplossingen aan.
- Stimulering combinatie van groen en water mogelijk.

## Nadelen



- Minder passend ervaren bij grondposities commerciële partijen.
- Geen of beperkte toetsing bij oplevering.
- Aanleg is geborgd, beheerfase niet.
- Precieze invulling eisen niet duidelijk.
- Onbekendheid met instrument.

## Verwacht effect



- Systeem van bouwenvelop en kavelpaspoort zorgt (bij juiste formulering) voor innovatie (meervoudige oplossingen).

## Raamwerk en factsheets

Deze factsheet is onderdeel van het overzicht 'Klimaatadaptatie borgen op privaat terrein in publiek-private instrumenten'. In opdracht van Waternet en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is op basis van ervaringen van deskundigen met het borgen van klimaatadaptatie binnen en buiten de gemeente Amsterdam beschikbaar:

(1) een beslisondersteunend model, (2) een raamwerk, (3) een vijftal factsheets en (4) een advies voor verbetering en opschaling per instrument.



# Tender en Beste Prijs-Kwaliteit Verhouding criteria








































## Wat is het instrument?

In een tender op basis van Beste Prijs Kwaliteit Verhouding (BPKV, voorheen EMVI – Economisch Meest Voordelige Inschrijving) vraagt de gemeente aan projectontwikkelaars om in te schrijven om ontwikkelen op een stuk uit te geven grond. Tender-BPKV wordt ook door private partijen ingezet, onder andere bij transformatie.

## Hoe wordt klimaatadaptatie meegenomen in instrument?

Tender op basis van BPKV bestaat uit twee inschrijfronden. Inschrijfronde 1: visie. Inschrijfronde 2: schetsontwerp. Naast basiseisen (bouwvelop met klimaatbestendigheidseisen) kunnen ook aanvullende BPKV selectiecriteria zoals duurzaamheid. Binnen duurzaamheid passen criteria voor klimaatadaptatie. Bijvoorbeeld aanvullende BPKV selectiecriteria (100 punten) waaronder duurzaamheid (30 punten) en daarbinnen criteria voor klimaatadaptatie (soms 20 punten).

## Kernmerken

Toe te passen door	Adaptatie-thema's	Reikwijdte	Grondpositie	Doelgroep	Fase in (bouw)proces	Doel	Duurzaamheid
 Waterschap	 Wateroverlast	 Landelijk	 Publiek	 Burger-eigenaar	 Verkenningfase	 Klimaatbestendig ontwerp & aanleg	 Energie
 Gemeente	 Overstroming	 Waterschap	 Pacht	 Burger-huurder	 Initiatiefase	 Klimaatbestendig houden*	 Biodiversiteit
 Vastgoedeigenaren & projectontwikkelaars	 Hitte	 Gemeente	 Privaat	 Bedrijf	 Ontwerpfase		 Circulair
	 Droogte	 Gebied		 Projectontwikkelaar	 Realisatiefase		 Sociaal
		 Wijk		 Bouwbedrijf	 Beheerfase*		 Gezondheid
		 Straat		 Woningcorporaties	 Renovatie		
		 Perceel/gebouw		 Investeerder	 Transformatie		
				 Labelhouder			

### Slim combineren met andere instrumenten

- Verwijs in de tender naar specifieke credits op het gebied van klimaatbestendigheid binnen een gebieds- of gebouwlable zoals NL Greenlabel of BREEAM NL.
- Verwerk klimaatadaptatie in het bestemmingsplan (op basis van de klimaatstress test en welke adaptatiefuncties in welk gebied/perceel nodig zijn) dan is het een basiseis waaraan getoetst wordt bij vergunningverlening en bij oplevering. Zo beperk je risico's dat het niet goed wordt opgelost in een gebied.

### Andere duurzaamheidsthema's meekoppelen

In de tender op basis van BPKV kun je meerdere duurzaamheidsthema's slim samen combineren:

- Combineer klimaatadaptatie met energie door te eisen dat er geen energie wordt gebruikt om overtollig water kwijt te raken.
- Vraag om een oplossing voor water en hitte op het dak die met minimaal 1 andere functie combineert.
- Klimaatadaptatie door inzet van natuuroplossingen vergroot de kwaliteit van de leefomgeving.
- Zet water in voor groen en daarmee een energieneutrale vorm van verkoeling.
- Neem lokaal houden en gebruiken van hemelwater mee als onderdeel van circulair bouwen.
- Nodig via de ontwerpuitgangspunten uit tot ontmoeten en gezamenlijk beheer van groene klimaatadaptatiemaatregelen, evenals als het benutten van de gezondheidseffecten van een slim ingerichte groene omgeving.
- Bij het uitnodigen/verleiden tot mobiliteit via goed OV, lopen en fietsen hoort ook een klimaatvriendelijke routing (schaduw, luwte en overdekt op OV kunnen wachten).

### Tips

- De lokale situatie bepaalt de aandacht voor droogte, hitte, wateroverlast en overstroming. Sluit aan op de klimaatstresstest en/of laat adviseren door waterschap. Weeg af welke hiervan als basiseis (bouwvelop of hemelwaterverordening) en welke in de BPKV terecht komen. Bijvoorbeeld aanvullende BPKV selectiecriteria (100 punten) waaronder duurzaamheid (30 punten) en daarbinnen criteria voor klimaatadaptatie (soms 20 punten).
- Maak als opdrachtgever de waarde van klimaatadaptatie duidelijk.
- Kijk voor het ondervangen van droogte naar een goede watercascadering: juiste hoeveelheid, op juiste plek, juiste moment.
- Formuleer een kwalitatief uitdagende ambitie in de visiefase, stimuleer daarmee innovatie en leg de lat steeds hoger. Formuleer de vraag als uitdaging en beschrijf de gewenste kwaliteit goed om innovatieve oplossingen van aanbieders te krijgen. Op kwaliteit gebaseerde criteria dienen concreet te zijn, niet per se objectief meetbaar.
- Een kwantitatieve uitvraag op prestaties in de ontwerpfase maakt de inschrijvingen juridisch eenvoudiger toetsbaar.
- Zorg voor juridisch goed toetsbare criteria en betrek juristen (van de gemeente) met gezag.
- Stimuleer in de ontwerpfase oplossingen die thema's als water, groen en koeling integreren/slim combineren met elkaar.
- Vraag uit op waarde: bepaal de prijs, en vraag bij de uitvraag hoe ver aanbieders kunnen komen op alle duurzaamheidsassen.
- Borg klimaatadaptatie in de gebruiksfase/beheer met een Design Build Finance Maintenance (Operate) contractvorm. Dit geeft meer focus op het optimaliseren van de levenscyclus, preventief onderhoud en voorspelbaarheid.
- Relateer de mee-gecontracteerde risico's aan wat binnen de macht van de opdrachtnemer ligt. Risico's zoals klimaatverandering zijn niet te managen. Denk als de risico's niet bij de opdrachtnemer liggen eventueel aan een afspraak op basis van een kostenniveau met vooraf afgesproken eenheidsprijzen voor werk door ongeplande events, en een open boekhouding die jaarlijks wordt bekeken.

## Voorbeeldteksten

### Amstelstation, blokken B en C

- **“Voorselectie (tenderronde 1)**  
**Ambitie en visie op kwaliteit (maximaal 60 punten van de in totaal 100 punten)**  
In de aan te leveren visie en ambitie op kwaliteit dient u in ieder geval in te gaan op de volgende aspecten: De wijze waarop het dakoppervlak van het blok benut wordt, kortom: de uitstraling en toepassing van de 5e gevel. Denk hierbij bijvoorbeeld aan hoe waterberging gecombineerd kan worden met groen en/of buitenruimte t.b.v. de doelgroep.”
- **“Definitieve selectie (tenderronde 2)**  
**Duurzaamheid (maximaal 30 punten van de in totaal 100 punten)**  
**Waterberging (maximaal 20 punten)**  
Gevraagd wordt aan de inschrijvers om aan te geven hoeveel m<sup>3</sup> water geborgd kan worden. Ook kan worden aangegeven of de waterbergingsconstructie een dynamisch sturingssysteem bezit waarmee bepaald en gemonitord kan worden wanneer het vastgehouden regenwater gecoördineerd op het oppervlaktewatersysteem kan worden geloosd. Conform de bouwenvelop is de minimale waterberging op het kavel de totale kaveloppervlakte x 60 mm per 24 uur en wordt hemelwater in minimaal 24 uur afgevoerd met een constant\* debiet (ca. 2,5 mm/uur).

### Zuidas

- **“Voorselectie (tenderronde 1)**  
De inschrijver wordt gevraagd om in maximaal twee A4-tjes, anticiperend op de definitieve selectie waarin duurzaamheid terugkomt als selectiecriteria, zijn visie/ambitie op het gebied van duurzaamheid te beschrijven. In de bouwenvelop zijn de

uitgangspunten geformuleerd waaraan de inschrijving in ieder geval moet voldoen. Bij de beoordeling van dit onderdeel zal in het bijzonder gekeken worden naar de mate waarin een brede en onderscheidende invulling gegeven wordt aan dit selectiecriteria. De gemeente roept inschrijvers op de diverse onderdelen binnen duurzaamheid een plek te geven, waarbij de inschrijver wordt uitgedaagd om in de visie extra aandacht te besteden aan circulair bouwen, duurzame mobiliteit en innovatie. Bij de definitieve selectie zal de kandidaten gevraagd worden hun visie te vertalen naar concrete ambities en maatregelen.”

- **“Definitieve selectie [tenderronde 2]**  
De Gemeente roept de kandidaten op de ambities concreet en zo mogelijk kwantitatief te maken. Denk aan het behalen van een (BREEAM) certificering, de hoeveelheid (m<sup>3</sup>) waterberging, het percentage hergebruik van materialen ed. en daarbij aan te geven hoe de ambitie vertaald wordt in concrete maatregelen om daarmee ook zicht te geven op de haalbaarheid van de gestelde ambities.
  - **Kwantificering van de duurzaamheidsvisie (10 punten)**  
BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie. Gevraagd wordt om bij de inschrijving een overzicht met de te verwachte BREEAM-score te voegen. Er wordt alleen gescoord als de BREEAM-score op correcte wijze is uitgevoerd met behulp van de Pre-assessmentTool en de BREEAM-score gelijk of hoger is dan Excellent (70%). Hoe hoger de BREEAM-score, hoe meer punten.
  - **Uitwerking van de duurzaamheidsvisie zoals ingediend bij de voorselectie (20 punten).**  
Ter onderbouwing van het ingediende plan, dient de voorgeselecteerde inschrijver een gedetailleerde uitwerking van de visie, zoals

- ingediend tijdens de voorselectie, aan te leveren inclusief schetsontwerp. De uitwerking mag maximaal tien pagina's bevatten. De uitwerking dient minstens de volgende elementen te bevatten:
- > Adequate toelichting op de visie.
  - > De mate waarin invulling is gegeven aan circulair bouwen en duurzame mobiliteit.
  - > De mate waarin groen op het kavel of het gebouw (binnenterreinen, gevels en daken) intensief en hoogwaardig wordt toegepast. Dit betekent dat het groen aantrekkelijk, bruikbaar en toegankelijk moet zijn en bij moet dragen aan de biodiversiteit.
  - > De mate waarin en wijze waarop waterberging wordt toegepast, bij voorkeur in combinatie met de toepassing van groen.
  - > De mate waarin de in de visie opgenomen duurzaamheidsambities zijn gekwantificeerd, denk hierbij aan een bepaalde EPC, het aantal m<sup>2</sup> hoogwaardig groen, de hoeveelheid (m<sup>3</sup>) waterberging en het percentage hergebruik van materialen ed.
  - > Beschrijving van de gekozen maatregelen en hoe deze bijdragen aan het behalen van de beschreven ambitie in de visie.
  - > De mate waarin innovatie wordt toegepast en in hoeverre er sprake is van gangbare technieken.
  - > Beschrijving van de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van de gekozen duurzaamheidsmaatregelen.
  - > Beschrijving van de genomen maatregelen ter bevordering van wooncomfort, woonkwaliteit, gezondheid en binnenmilieu voor zover deze maatregelen niet reeds voorkomen uit het Bouwbesluit en/of de Basiskwaliteit Woningbouw Amsterdam,
  - > Beschrijving hoe duurzaamheid en klimaatneutraliteit integraal onderdeel uitmaken van het ontwerp.”

\*Tenzij een dynamisch sturingssysteem wordt toegepast, dan geldt niet de eis van een constant debiet”

### Voordelen



- Tendersysteem op basis van BPKV/EMVI maakt creativiteit los bij aanbieders en zorgt zodoende voor innovatieve oplossingen / slimme combinaties.
- Expliciete beschrijving van water- en hitte-eisen maakt ook zelfbouwers bewust, ze zijn gemotiveerd om te kijken naar oplossingen.
- Groene daken en groene gevels worden toegepast omdat gemeenten, ontwikkelaars en kopers het mooi vinden, ze zijn onbewust met klimaatadaptatie bezig.

### Nadelen



- Inschrijven op een tender is tijdrovend en onzeker voor aanbieders.
- Voor opdrachtgever kan de beoordeling van details veel tijd kosten.
- Bij BPKV/EMVI weet je vooraf niet goed wat je krijgt.
- Geen toetsing bij oplevering of het geleverde ook voldoet aan de eisen.
- Hitte en droogte zijn nog lastig om mee te nemen.
- Huidige EPC berekening maakt slimme combi's lastiger te waarderen.

### Verwacht effect



- Basiseisen zorgen voor een ondergrens.
- Goed geformuleerde BPKV zorgen voor innovatie en slimme functie-combinaties en daarmee voor meervoudige oplossingen en verdergaande waterberging en vertraging of/en hergebruik.

## Raamwerk en factsheets

Deze factsheet is onderdeel van het overzicht 'Klimaatadaptatie borgen op privaat terrein in publiek-private instrumenten'. In opdracht van Waternet en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is op basis van ervaringen van deskundigen met het borgen van klimaatadaptatie binnen en buiten de gemeente Amsterdam beschikbaar:

(1) een beslisondersteunend model, (2) een raamwerk, (3) een vijftal factsheets en (4) een advies voor verbetering en opschaling per instrument.



# Instrument voor het borgen van klimaatadaptatie op privaat terrein

# BREEAM NL Nieuwbouw en Renovatie








































## Wat is het instrument?

Labels werken als een meetlat waarmee je de duurzaamheid van gebouwen en gebieden kunt vaststellen. Voor alle duurzaamheidsclaims moet bewijsmateriaal worden aangeleverd en een inspecteur (assessor) controleert.

## Hoe wordt klimaatadaptatie meegenomen in instrument?

Door in uitvraag te vragen naar credits die in BREEAM refereren aan klimaatadaptatie, of deze credits als minimale eis stellen.

## Kernmerken

Toe te passen door	Adaptatie-thema's	Reikwijdte	Grondpositie	Doelgroep	Fase in (bouw)proces	Doel	Duurzaamheid
 Waterschap	 Wateroverlast	 Landelijk	 Publiek	 Burger-eigenaar	 Verkenningfase*	 Klimaatbestendig ontwerp & aanleg	 Energie
 Gemeente	 Overstroming	 Waterschap	 Pacht	 Burger-huurder	 Initiatieffase	 Klimaatbestendig houden**	 Biodiversiteit
 Vastgoedeigenaren & projectontwikkelaars	 Hitte	 Gemeente	 Privaat	 Bedrijf	 Ontwerpfase		 Circulair
	 Droogte	 Gebied		 Projectontwikkelaar	 Realisatiefase		 Sociaal
		 Wijk		 Bouwbedrijf	 Beheerfase**		 Gezondheid
		 Straat		 Woningcorporaties	 Renovatie		
		 Perceel/gebouw		 Investeerder	 Transformatie		
				 Labelhouder			

## Slim combineren met andere instrumenten

- Vraag uit met BREEAM-nl Gebied en verlang van consortia dat zij in elk geval ambitie laten zien op de klimaatadaptieve credits.
- Combineer als private partij BREEAM Nieuwbouw en Renovatie met een aansluitende BREEAM NL In-Use om de klimaatadaptatie bij gebruik en onderhoud van het gebouw ook te borgen.

## Andere duurzaamheidsthema's meekoppelen

De Dutch Green Building Council (DGBC) ontwikkelt en beheert het BREEAM label in Nederland. DGBC ontwikkelt in aansluiting op de BREEAM NL labels een aantal thematische modules die aansluiten bij duurzaamheidsthema's. Zoals de volgende modules: De module 'Paris Proof' op het gebied van energie, modules voor circulariteit, gezondheid en klimaatadaptatie.

## Tips

- Credits voor klimaatadaptatie zitten bij BREEAM NL Nieuwbouw en Renovatie met name in volgende:
  - WAT 5 – Recycling van water,
  - WAT 6 – Irrigatiesystemen,
  - POL 6 – Afstromend regenwater (wateroverlast),
  - HEA 10 – Thermisch comfort,
  - HEA 11 – Temperatuurregeling (hitte).
- Kijk voor het ondervangen van droogte naar een goede watercascadering: juiste hoeveelheid, op juiste plek, juiste moment.
- Neem voor het stimuleren van integraal duurzame oplossingen ook andere klimaatbestendigheid positief beïnvloedende credits mee, zoals:
  - POL 1 – GWP van koudemiddelen voor klimatisering,
  - LE4 – Planten en dieren als medegebruiker van het plangebied,
  - LE6 – Duurzaam medegebruik van planten en dieren op de lange termijn.
- Hou de lopende herziening van de BRL (beoordelingsrichtlijn) van BREEAM Nieuwbouw en Renovatie in de gaten.

## Voorbeelden

- Het gebouw van de Goede Doelen Loterijen in Amsterdam.
- The Edge in Amsterdam: verzamelt hemelwater voor de groenbevloeiing.
- Wehkamp Zwolle: legde een dijkje om zijn gebouw en zette de kritische apparatuur op 1e verdieping tegen schade door overstroming.
- De klimaatcredits worden getoetst in 5 pilots gebiedsontwikkeling in de provincie Zuid-Holland.
- Check [www.breeam.nl/projecten/projecten-gecertificeerd](http://www.breeam.nl/projecten/projecten-gecertificeerd).

## Voordelen



- Kwaliteit van het label is geborgd door een onafhankelijke adviescommissie.
- Het label belooft alleen bovenwettelijke prestaties en de credits worden elke 3-5 jaar ge-update.
- Een onafhankelijke auditor (de 'BREEAM-assessor') controleert het bewijsmateriaal dat de certificaataanvrager aanlevert, ook bij oplevering op de bouwplaats. DGBC controleert de kwaliteit van de audits steekproefsgewijs (quality assurance). Dit maakt BREEAM betrouwbaar als meetlat.
- BREEAM biedt mogelijkheden om de lat hoger te leggen, en zo innovatie en klimaatadaptatie goed aan te jagen.
- Een BREEAM gecertificeerd scoort beter in GRESB en is daarmee aantrekkelijker voor investeerders en groenfinanciering.

## Nadeel



- Het proces om een BREEAM label te behalen en te behouden kan als kostbaar worden ervaren.

## Verwacht effect



- BREEAM is effectief voor integrale duurzaamheid, en bevat ook klimaatadaptieve credits.
- Het uitvragen op de specifieke credits voor klimaatadaptatie creëert awareness.
- Financiers geven een half procent rentekorting voor een BREEAM gecertificeerd gebouw. Het sluit ook aan op GRESB.
- Klimaatverandering kan in de vastgoedsector zorgen voor 'stranded assets'. De economische waarde van een gebouw kan achteruitgaan als blijkt dat het niet klimaatbestendig is. De vraag naar een klimaatbestendigheidcheck / module in BREEAM kan daarmee toenemen.

## Raamwerk en factsheets

Deze factsheet is onderdeel van het overzicht 'Klimaatadaptatie borgen op privaat terrein in publiek-private instrumenten'. In opdracht van Waternet en Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is op basis van ervaringen van deskundigen met het borgen van klimaatadaptatie binnen en buiten de gemeente Amsterdam beschikbaar:

(1) een beslisondersteunend model, (2) een raamwerk, (3) een vijftal factsheets en (4) een advies voor verbetering en opschaling per instrument.

# Instrument voor het borgen van klimaatadaptatie op privaat terrein

## Duurzame Rioolheffing








































### Wat is het instrument?

Perceelgebruikers en/of -eigenaren betalen rioolheffing. Het tariefsysteem (de heffingsmaatstaf x tarief) is bepaald in de verordening rioolheffing van de gemeente. Uit de rioolheffing wordt de inzameling en afvoer van hemelwater en vuil water van percelen gefinancierd.

### Hoe wordt klimaatadaptatie meegenomen in instrument?

Met een besluit van de gemeenteraad waarin wordt bepaald op welke manier de rioolheffing wordt geheven, is het mogelijk om een gedeeltelijke vrijstelling te geven voor perceeleigenaren die zijn afgekoppeld van een gemengd rioolstelsel, of die het hemelwater op eigen perceel houden / hergebruiken.

## Kernmerken

Toe te passen door	Adaptatie-thema's	Reikwijdte	Grondpositie	Doelgroep	Fase in (bouw)proces	Doel	Duurzaamheid
 Waterschap	 Wateroverlast	 Landelijk	 Publiek	 Burger-eigenaar	 Verkenningfase	 Klimaatbestendig ontwerp & aanleg	 Energie
 Gemeente	 Overstroming	 Waterschap	 Pacht	 Burger-huurder	 Initiatiefase	 Klimaatbestendig houden	 Biodiversiteit
 Vastgoedeigenaren & projectontwikkelaars	 Hitte	 Gemeente	 Privaat	 Bedrijf	 Ontwerpfase		 Circulair
	 Droogte	 Gebied		 Projectontwikkelaar	 Realisatiefase		 Sociaal
		 Wijk		 Bouwbedrijf	 Beheerfase		 Gezondheid
		 Straat		 Woningcorporaties	 Renovatie		
		 Perceel/gebouw		 Investeerder	 Transformatie		
				 Labelhouder			



### Slim combineren met andere instrumenten

- Daar waar de meeste instrumenten gericht zijn op klimaatbestendige aanleg van een perceel en/of gebied, is de duurzame rioolheffing meer gericht op het klimaatbestendig houden in de beheerfase.
- Zet de duurzame rioolheffing in als beloning en aanvulling op subsidies voor afkoppelen, bijvoorbeeld wanneer deze vorm van stimulering onvoldoende effect heeft.
- Zet de duurzame rioolheffing in gedurende circa 10 jaar als opmaat naar een verplichting tot afkoppelen via de hemelwaterverordening.

### Andere duurzaamheidsthema's meekoppelen

De duurzame rioolheffing is gericht op de watercomponent van klimaatadaptatie. In de vorm van meer groen als spons en verdamer kunnen andere duurzaamheidsthema's daar indirect van profiteren, zoals energiezuinige verkoeling, biodiversiteit en gezondheid.

### Tips

- Splits de rioolheffing in een vuilwater en een hemelwater deel. Hoe minder hemelwater je afvoert des te minder rioolheffing je betaalt.
- Probeer de potentieel hoge perceptiekosten goed te ondervangen. Hou het praktisch, zorg voor juridische robuustheid en een eenvoudige toetsing.
- Gebruik duurzame belastingen als een extra middel om andere beleidsinstrumenten kracht bij te zetten, niet als enige middel.
- Combineer altijd met andere beleidsinstrumenten, zoals communicatie, maatwerkadvies (b.v in de vorm van een watercoach), subsidie en/of op weg naar verplicht afkoppelen via de hemelwaterverordening.
- Let goed op een positieve framing voor de acceptatie.
- Combineer -in de communicatie- eventueel met andere 'leveranciers' van prikkels, zoals hypotheekrentekorting of VAMIL/MIA investeringsaftrek voor bedrijven.
- Zet een lokale partij (vrijwilligersorganisatie) in die het idee omarmt en verder uitdraagt aan bewoners en bedrijven. Deze partij kan tevens zorgen dat straten en buurten samen het hemelwater afkoppelen, waardoor synergievoordelen ontstaan.
- Sluit je aan bij de Alliantie Financiële Prikkels om samen met andere gemeenten en waterschappen mede te leren en te ontwikkelen: [nextgreen.nl/projecten/vergroenen-belastingen/](https://nextgreen.nl/projecten/vergroenen-belastingen/)

### Voorbeelden

- Venray heeft een duurzame variant op de rioolheffing voor inwoners.
- Gemeente Ede heeft een duurzame variant voor bedrijven.
- Son en Breugel heeft vanaf 1 januari 2020 een gedifferentieerde rioolbelasting, waarbij de hemelwatercomponent van aanzienlijke waarde is.
- Meer informatie:
  - Voorbeeld in Son en Breugel, inclusief de nieuwe verordening: [praktijkvoorbeelden.vng.nl/databank/gemeentefinancien/financiele-nota-en-verordening/verordening-op-de-heffing-en-de-invordering-van-rioolheffing-2020.aspx](https://praktijkvoorbeelden.vng.nl/databank/gemeentefinancien/financiele-nota-en-verordening/verordening-op-de-heffing-en-de-invordering-van-rioolheffing-2020.aspx)
  - [vng.nl/files/vng/rioolheffing-als-instrument\\_20180911.pdf](https://vng.nl/files/vng/rioolheffing-als-instrument_20180911.pdf),
  - [www.riool.net/heffingsmaatstaven](http://www.riool.net/heffingsmaatstaven)
- Meer over voorbeelden en werkwijze in 'Financiële prikkels voor klimaatadaptatie' via: [nextgreen.nl/projecten/vergroenen-belastingen/](https://nextgreen.nl/projecten/vergroenen-belastingen/)

### Voordelen



- Prikkel voor het behoud van klimaatadaptatieve maatregelen in de gebruiks/beheerfase, als beloning van aanleg.
- Sluit beter aan bij het principe 'de vervuiler betaalt'.
- Er ontstaat een vorm van terugverdienen van de investering in afkoppelen. Een dergelijke korting helpt om eigenaren van oudere woningen ook over de streep van adaptatie te helpen.

### Nadelen



- De perceptiekosten voor het splitsen van de rioolheffing kunnen hoger zijn dan wanneer de heffing niet wordt gesplitst.
- De framing kan negatief uitpakken, hier bij invoering goed op letten.

### Verwacht effect



- Er is nog weinig met zekerheid over de te verwachten effectiviteit te zeggen, een vergelijkbare prikkel op het gebied van gescheiden afvalinzameling (DifTar) laat een verbetering van 25% in het gedrag zien.
- Bewustwording door vermelding van de mogelijkheid van vrijstelling op de heffingsaanslag.
- Onderzoek naar effectiviteit wordt in 2019 en 2020 gedaan binnen pilots met gemeenten via het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de Alliantie Financiële Prikkel.

Met dank aan de gemeente Son en Breugel, waterschap De Dommel en VNG voor hun aanvullende bijdrage aan deze factsheet.

## Raamwerk en factsheets

Deze factsheet is onderdeel van het overzicht 'Klimaatadaptatie borgen op privaat terrein in publiek-private instrumenten'. In opdracht van Waternet en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is op basis van ervaringen van deskundigen met het borgen van klimaatadaptatie binnen en buiten de gemeente Amsterdam beschikbaar:

(1) een beslisondersteunend model, (2) een raamwerk, (3) een vijftal factsheets en (4) een advies voor verbetering en opschaling per instrument.

