



Eigen droomhuis bouwen?

# Kies voor kwaliteit, comfort en duurzaamheid



## Architectenkeuze en Programma van Eisen

Ontwerpen en bouwen van een eigen woning is een complex proces. Voor dit alles neemt u een architect in de hand, hij of zij begeleidt u bij het verkrijgen van het gewenste resultaat.

Uw gemeente wil middels deze brochure advies geven waar u allemaal op kunt letten bij de selectie van uw architect, het opstellen van een programma van eisen en het ontwerp. Met de methode die uw gemeente hiervoor aanreikt - GPR Gebouw® - geeft u uw woning een rapportcijfer: uw ontwerpkeuzen bepalen de uiteindelijke kwaliteit en duurzaamheid van uw woning.

In deze folder staat alvast een aantal tips hoe u een gezond, comfortabel en blijvend betaalbare woning (met de stijgende energieprijzen in uw achterhoofd) kunt realiseren. Daarbij wordt het milieu natuurlijk niet in het ongewis gelaten! Uw architect kan u helpen om dit verder en met behulp van GPR Gebouw® uit te werken.





Een woning die gemiddeld een 7,5 scoort, krijgt 3 sterren.



#### Bijzondere kwaliteiten Energie

- besparing op energielasten
- verlaging gebruik fossiele brandstoffen



### Thema: Energie

Voorkomen is beter dan genezen. Dit is een bekende slogan. Bij een woning geldt op het gebied van energie precies hetzelfde: als ervoor wordt gezorgd dat warmteverliezen zoveel mogelijk worden beperkt dan hoeft er ook minder energie gestoken te worden in het opwarmen van een huis. De energie die benodigd is kan het beste worden opgewekt door systemen die gebruik maken van duurzame bronnen (wind, zonne-energie, aardwarmte) en hoogrendement systemen. Hierdoor kunnen uw energielasten worden verminderd. De terugverdientijd van uw investering is afhankelijk van het gekozen systeem. Op termijn zijn uw energielasten lager t.o.v. een traditioneel systeem.

### Architectenkeuze

Een architect kan uw woonwensen omzetten in een ontwerp. Ruimtelijk voorstellingsvermogen, beeldende kracht, creativiteit en een integrale aanpak zijn sterke punten van een architect. Naast het ontwerpen is de architect u van dienst bij tal van praktische zaken, zoals de ontwerpcoördinatie, technische uitwerking, projectmanagement, vergunningaanvraag, directievoering, toezicht en nazorg.

U doet er verstandig aan selectiecriteria op te stellen voor de architectenkeuze. De volgende vragen zijn daarbij van belang:

- Heeft de architect de vereiste kennis en vaardigheden?  
*Deskundigheid kan worden bepaald aan de hand van referentieprojecten.*
- Licht er een goede samenwerking met de architect in verschiert? Is er een 'klik'?  
*In een oriënterend gesprek met de architect kunt u elkaar nader leren kennen en kijken of de 'klik' aanwezig is.*

- Heeft u voldoende affiniteit met de ontwerpopvattingen van de architect?  
*Aan de hand van beeldmateriaal, bureaudoocumentatie en het bezoeken van gerealiseerde bouwwerken krijgt u inzicht in de ontwerpopvattingen.*

- Is de architect bereid samen te werken met andere adviseurs die aanvullende kennis (bijvoorbeeld voor energiebesparing en duurzaamheid) kunnen inbrengen?

*In het kennismakingsgesprek kunt u hiernaar informeren.*

Via de website van de BNA ([www.architecten.nl](http://www.architecten.nl)) kunt u aan de hand van verschillende criteria een architectenbureau bij u in de omgeving vinden.

### Programma van Eisen (PvE)

Uw eisen en wensen ten aanzien van uw nieuwe woning legt u samen met de architect vast in een programma van eisen (PvE). Het gaat hierbij niet alleen om

| Maatregel                                                                    | Verbetering                                                    | Investering (indicatief)  |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Ambitieniveau 7,0</b> 🌟🌟🌟🌟🌟                                               |                                                                |                           |
| Isolatie dichte delen; $R_c \geq 5,0$                                        | Minder warmteverliezen, comfortverhogend                       | € 2.500                   |
| Isolatie open delen; $U_{\text{frame}} \leq 1,6$                             | Minder warmteverliezen, comfortverhogend                       | Altijd opnemen in ontwerp |
| Zonwering/gunstige overstek                                                  | Beperkte oververhitting                                        | Altijd opnemen in ontwerp |
| Situeer warm-tapwaterpunten nabij installatie (keuken < 5 m, badkamer < 7 m) | Beperking energieverliezen, sneller warm water ter plaatse     | Altijd opnemen in ontwerp |
| CO <sub>2</sub> gestuurde ventilatie                                         | Vraaggestuurde ventilatie, energiebesparend, comfortverhogend  | € 1.500 tot € 2.500       |
| Gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning                              | energiebesparend                                               | € 2.800 tot € 3.500       |
| Lage temperatuurverwarming, (vloer- en/of wandverwarming)                    | Energiebesparend, comfortverhogend                             | € 1.500 per verdieping    |
| Hotfill-aansluiting voor vaatwasser en wasmachine                            | energiebesparend                                               | Advies                    |
| <b>Ambitieniveau 8,0 (aanvullend op 7,0)</b> 🌟🌟🌟🌟🌟                           |                                                                |                           |
| Warmtepomp (bodembron)                                                       | Energiebesparend, duurzame energie en koeling is te integreren | € 14.000                  |
| Warmtepompboiler (ventilatie- en/of lucht bron)                              | Energiebesparend, duurzame energie                             | € 6.000                   |
| Zonneboiler (warm tapwater)                                                  | Duurzame energie, energiebesparend                             | € 2.400                   |
| Zonnecellen (elektra) per m <sup>2</sup>                                     | Levert elektriciteit                                           | € 750                     |



Met het programma GPR Gebouw® kunt u samen met uw architect de score van uw woning op de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde bepalen. U krijgt per thema een cijfer op een schaal van 1 tot

**GPR Gebouw®**

A photograph of a modern, two-story house with a dark, textured facade. The house features a flat roof with a prominent overhang supported by a series of white structural elements. Large, rectangular windows with dark frames are visible on the upper floor. A green hedge runs along the front of the property, and a grassy lawn is in the foreground. The sky is clear and blue.



- waterbesparing
- goede milieuzorg
- milieuvriendelijke materialen

- stil gebouw
- gezond binnenklimaat
- comfortabel
- ruim daglicht toevoer

| Maatregel                                                                                                                        | Verbetering                                        | Investering (indicatief) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Ambitieniveau 7,0</b>                      |                                                    |                          |
| Waterbesparende toilet, kranen en douchekop                                                                                      | Beter voor milieu                                  | € 65 tot € 235           |
| Verhoog geluidwerende constructie met 5 dB t.o.v. Bouwbesluit                                                                    | Verbeterde woonkwaliteit, beter voor de gezondheid | Opnemen in ontwerp       |
| Buitenzonwering                                                                                                                  | Minder opwarming woning                            | n.t.b.                   |
| Vloer- of wandverwarming                                                                                                         | Comfortabele afgifte                               | Zie energie              |
| Hout met FSC-keurmerk                                                                                                            | Beter voor milieu en duurzamer                     | Opnemen in ontwerp       |
| Zoveel mogelijk geprefabriceerde bouwdelen toepassen                                                                             | Beperkt afval tijdens bouw                         | Opnemen in ontwerp       |
| Voorzieningen voorschrijven voor afvalscheiding tijdens de bouw                                                                  | Opnemen in bestek                                  | Opnemen in ontwerp       |
| <b>Ambitieniveau 8,0 (aanvullend op 7,0)</b>  |                                                    |                          |
| Pas 15% daglichtoppervlakte t.o.v. vloeroppervlakte toe                                                                          | Verbeterde woonkwaliteit, beter voor de gezondheid | Opnemen in ontwerp       |
| Verbeterde kierdichting $Q_{v10, kar/m^2} = 0,4$                                                                                 | Minder warmteverliezen, comfortverhogend           | Opnemen in ontwerp       |
| Pleisterwerk buitenblad                                                                                                          | Duurzaam materiaal                                 | Opnemen in ontwerp       |
| Koeling                                                                                                                          | Prettiger leefklimaat                              | n.t.b.                   |
| PVC waterkering                                                                                                                  | Duurzaam materiaal                                 | Opnemen in ontwerp       |
|                                                                                                                                  |                                                    |                          |



**Thema's:  
Milieu en  
Gezondheid**

Denken aan uw gezondheid en de 'gezondheid van uw omgeving' (ofwel het milieu) is misschien niet het eerste wat u doet bij het bouwen van een nieuwe woning. Op het gebied van milieu kunt u denken aan waterbesparende maatregelen, toepassing van milieuvriendelijke materialen en beperken van afval en verontreinigingen. Voor uw eigen gezondheid zijn maatregelen als beter isoleren tegen geluid van buiten af, van de buren of ter beperking van inwendig installatiegeluid belangrijk. Ook het verbeteren van de luchtkwaliteit en het beperken van stofconcentraties en schadelijke stoffen is iets wat u in het ontwerp kunt meenemen. Het verbeteren van thermisch comfort in de winter (warmte) en in de zomer (koeling) draagt ook bij aan een comfortabele woning.

- **gezond binnenklimaat**
- **comfortabel**
- **ruim daglicht toevoegen**



## Thema's: Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde

Als laatste, maar zeker niet onbelangrijk, zijn de gebruikskwaliteit en toekomstwaarde van uw woning. Gebruikskwaliteit wordt o.a. bepaald door toegankelijkheid van uw woning, de functionaliteit (afmetingen van ruimten en van uw woning), de technische kwaliteit en de sociale veiligheid. Hoe hoger u scoort op dit onderdeel hoe groter uw

woonkwaliteit zal zijn. Indirect is hierin verwerkt de mogelijkheid van toekomstige veranderingen in woonwensen en/of woonbehoeften. Flexibiliteit en beleevingswaarde van een woning spelen hierin een belangrijke rol in.

### Bijzondere kwaliteiten Gebruikskwaliteit

- goede toegankelijkheid
- functioneel, met veel ruimte
- in goede staat van onderhoud
- sociaal veilig

### Bijzondere kwaliteiten Toekomstwaarde

- toekomstgericht
- flexibel indeelbaar
- karakteristieke bouw



| Maatregel                                                                             | Verbetering                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Ambitieniveau 7,0</b> 🌱🌿🍃🌳                                                         |                                                                  |
| Scheid drager van inbouw                                                              | Grote flexibiliteit en functieverandering mogelijk               |
| Zorg voor minimaal 25% uitbreidmogelijkheden                                          | Toekomstgericht                                                  |
| <b>Ambitieniveau 8,0 (aanvullend op 7,0)</b> 🌱🌿🍃🌳                                     |                                                                  |
| Zorg voor voldoende ruimte naast deurknoppen en bedieningselementen                   | Gebruiksvriendelijkheid (ook met oog op levensloopbestendigheid) |
| Zorg voor ruime afmetingen van ruimten en doorgangen (incl. trap)                     | Gebruiksvriendelijkheid (ook met oog op levensloopbestendigheid) |
| Politiekeurmerk                                                                       | Veiligheid                                                       |
| Bereikbare leidingtracés                                                              | Eenvoudige mogelijkheid tot aanpassingen                         |
| Mogelijkheid tot slaapkamer en natte cel begane grond vloer                           | Toekomstgericht                                                  |
| Mogelijkheid tot makkelijk aanpassen van een niet-verblijfsruimte tot verblijfsruimte | Toekomstgericht                                                  |

### Colofon

Tekst en foto's: W/E adviseurs  
Meer informatie:  
[www.gprgebouw.nl](http://www.gprgebouw.nl)

### W/E adviseurs

Postbus 227  
3500 AE Utrecht  
T 030-677 8777  
E [info@gprgebouw.nl](mailto:info@gprgebouw.nl)



Ambitieniveau's op basis van GPR Gebouw® 4.0  
Hoewel aan de samenstelling van deze brochure de grootste zorg werd besteed, kunnen aan de inhoud ervan geen rechten worden verleend.