gemeenteraad

datum	12 november 2024
uw brief/kenmerk	
zaaknummer	436699
behandeld door	Tom Vianen
betreft	motie onderzoek korting leges bij verduurzaming woningen
bijlage(n)	1 (motie)

Beste gemeenteraadsleden,

Via een motie vroeg u ons om onderzoek te doen naar de mogelijkheid om via een korting op leges bij omgevingsvergunningen het verduurzamen van woningen breder te stimuleren. (zie bijlage)

Een begrijpelijke en sympathieke oproep, en eentje die bovendien goed aansluit bij de nationale doelstelling om 2,5 miljoen bestaande woningen goed geïsoleerd te hebben in 2030. Na een uitgebreide verkenning van de mogelijkheden hebben wij uiteindelijk besloten om u geen voorstel te doen voor een kortingsregeling via de leges. De navolgende overwegingen hebben hierbij een belangrijke rol gespeeld:

- De ingrijpende structuurwijziging bij de behandeling van omgevingsvergunningen uit de Omgevingswet;
- De op handen zijnde verdere uitrol van de Wet kwaliteitsborging bouwen;
- De mogelijkheid om de vergunningsplichten geheel af te schaffen of een vervangende meldplicht in te stellen;
- De reeds bestaande subsidiemogelijkheden op zowel gemeentelijk (energiebesparingsfonds) als rijksniveau (ISDE);
- De mogelijkheid om tegen gunstige voorwaarden (rentevrij) te financieren (Nationaal Warmtefonds)

Wij begrijpen dat dit advies wellicht teleurstellend bij u overkomt en daarom lichten wij deze keuze hieronder zoveel mogelijk toe.

Toelichting

Sinds de invoering van de Omgevingswet (Ow) op 1 januari jl. is bij een (ver)bouwactiviteit in ieder geval sprake van een tweetal afzonderlijke beoordelingen. Het gaat hierbij om een planologische en technische beoordeling van een project die in het landelijk aanvraagloket worden aangeduid als bouwactiviteit (omgevingsplan) en bouwactiviteit (technisch). In de basis geldt nu nog dat een initiatiefnemer voor beide activiteiten een omgevingsvergunning nodig heeft om een project uit te mogen voeren.

In de Omgevingsregeling is voor elke activiteit voorgeschreven welke gegevens een initiatiefnemer moet overleggen. Bij een bouwactiviteit (omgevingsplan) is dat kort gezegd informatie over de massa (afmetingen), de plek van de massa (situatie) en het huidige en toekomstige gebruik. Dit type vergunningsaanvraag leent zich niet voor het bieden van korting omdat de aard van de aanvraaggegevens ontoereikend is om te beoordelen of en in welke mate sprake is van energiebesparende maatregelen.

Bij een bouwactiviteit (technisch) gaat het om informatie over de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, duurzaamheid, toegankelijkheid en bouwwerkinstallaties. Bij dit type aanvraag ontstaat (deels) inzicht in de te treffen energiebesparende maatregelen. Toch leent ook dit type aanvraag zich niet voor een kortingsstelsel.
Naast het feit dat energiebesparende maatregelen vaak onderdeel uitmaken van een grotere projectinhoud waardoor het lastig wordt om vast te stellen over welk deel van de bouwkosten korting geboden moet worden, zijn ook veel energiebesparende maatregelen op basis van landelijke regels vrijgesteld van een vergunningsplicht voor de technische bouwactiviteit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan spouwmuurvulling, plaatsen HR++-beglazing, isoleren dak aan de binnenzijde waarbij de draagconstructie intact blijft, het vervangen van kozijnen waarbij de gevelopening niet wijzigt, aanpassingen van installaties in de woning etc. Een initiatiefnemer is niet verplicht om over vergunning vrije maatregelen informatie te verstrekken, maar doet dit soms wel. In voorkomend geval wordt het noodzakelijk om de bouwkosten te splitsen in kosten voor vergunningsvrije en vergunning plichtige activiteiten om tot een verantwoorde korting te komen. Een buitengewoon lastige opgave die kan leiden tot veel discussie met aanvragers.

Nog meer van invloed is het feit dat bij nieuwbouw van grondgebonden woningen op technisch vlak weliswaar sprake is van een beoordeling, maar deze beoordeling sinds 1 januari jl. niet meer bij de gemeente ligt maar bij een kwaliteitsborger. Voor de kwaliteitsborger geldt uitsluitend nog een meldplicht waarbij slechts een borgingsplan waarin de risico's van het project en de wijze waarop deze worden afgedekt zijn beschreven. Wij krijgen voor deze categorie geen inzicht in hoe er gebouwd wordt en bovendien mogen er voor bouwmeldingen geen leges in rekening worden gebracht. Nieuwe woningen moeten op basis van landelijke regels overigens al bijna energieneutraal worden gebouwd.

Het stelsel van de kwaliteitsborger met bijbehorende meldplicht zal naar verwachting op 1 juli 2025 ook van toepassing worden op verbouwactiviteiten, althans dat is het plan van de minister. In december ‘24 zal hier meer duidelijkheid over komen als een pilot met 40 projecten op rijksniveau is geëvalueerd. Kortom, binnen afzienbare tijd is de verwachting dat de vergunningplicht voor de bouwtechnische beoordeling geheel komt te vervallen en wordt belegd bij marktpartijen.

Zou uw raad er toch voor willen kiezen om tijdelijk (zolang toch nog een bouwtechnische vergunningplicht bestaat) korting via de leges te bieden, ontstaat de vervolgvraag welke technische criteria daarvoor gehanteerd moeten worden. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) waarin de technische eisen staan maakt onderscheid tussen het niveau nieuwbouw, bestaande bouw en rechtens verkregen niveau. Omdat de energie- en duurzaamheidseisen per niveau verschillen, wordt het bepalen van randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor korting via de leges buitengewoon ingewikkeld

Ook het door de rijksoverheid geïntroduceerde energielabel biedt geen mogelijkheden omdat zo’n label uitsluitend verplicht is bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van woningen.

Wat dan wel

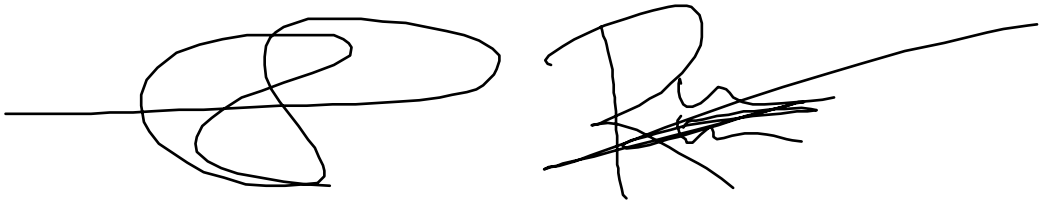
Om drempels weg te nemen voor woningbezitters die willen investeren in energiebesparende maatregelen en daarmee een extra positieve prikkel te geven boven op de reeds bestaande subsidiemogelijkheden, zien wij mogelijkheden via wijziging van de regels in het omgevingsplan. Via dit beleidsinstrument kunnen activiteiten met een ruimtelijke impact (extra) worden vrijgesteld van een vergunningplicht of aan een meldplicht of algemene regels worden gebonden. Dit zou mogelijk geïntroduceerd kunnen worden voor bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen waarbij woningen aan de buitenzijde worden geïsoleerd waardoor het bruto volume van de woning toeneemt, er sprake is van het plaatsen van geluid producerende buitenunits van warmtepompen, kleine windwokkels etc.

Eerder hebben wij u naar aanleiding van vragen over het bouwen van containerombouwen in de voortuin aangegeven dat in de loop van 2025-2026 een aanvang gemaakt gaat worden met themagerichte wijzigingen van het omgevingsplan. Wij zijn voornemens om op dat moment breder te kijken naar deregulering via het omgevingsplan. Het is immers één van de door uw raad aangenomen besparingsmogelijkheden in het kader van het traject ‘Nieuwkoop blijvend in Evenwicht'.

Tot slot
Wij vertrouwen erop dat wij met deze brief voldoende invulling is gegeven aan de motie en voldoende hebben toegelicht waarom wij in ons voorstel over de belastingtarieven voor volgend jaar af zullen zien van het introduceren van een kortingsregeling.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Nieuwkoop



Nicolette Caspers
Gemeentesecretaris

Robbert-Jan van Duijn
Burgemeester

U kunt de voortgang van uw aanvraag volgen op MijnNieuwkoop.
www.nieuwkoop.nl/mijnnieuwkoop