

Pilot-regeling Groene Leges 2018-2019

In de periode 2018-2019 doet de gemeente Houten een pilot Groene Leges met als doel de verduurzaming van bestaande woningen door particulieren te stimuleren. Deze pilot volgt uit de perspectiefnota 2018 (p. 14) en is in lijn met het Programma Ruimte 2017-2019 en het Programma Duurzaam Houten 2016-2018.

Ambitie

Gemeente Houten wil in 2040 energie- en klimaatneutraal zijn. Dat vraagt onder andere een transformatie naar energieneutrale woningen. Dit is een enorme opgave, met name voor de bestaande woningbouw. Daarom gaan we eigenaren van een bestaande woning ondersteunen in een aanpak om te komen tot een woning, die evenveel energie opwekt als erin verbruikt wordt.

Simpel en overzichtelijk

Om de drempel voor particuliere woningeigenaren te verlagen om hun woning te verduurzamen en duurzaam gedrag te belonen, gaan we een pilot uitvoeren met 'groene leges'. De pilot duurt twee jaar (1-1-2018 t/m 31-12-2019), waarna op basis van evaluatie besloten kan worden over een eventueel vervolg.

Aangezien we nog geen ervaring hebben met groene leges en niet kunnen voorspellen hoe succesvol de pilot zal zijn, is het uitgangspunt om de proef simpel en overzichtelijk te houden. Dit geldt voor zowel voor de initiatiefnemer die aanspraak kan maken op de regeling als voor de gemeentelijke organisatie. We kiezen daarom specifiek voor:

- een beperkt aantal maatregelen;
- vrijstelling van legeskosten via teruggave; en
- een duidelijk afgebakende doelgroep: particuliere woningeigenaren.

De pilot-regeling houdt in dat de gemeente Houten particuliere woningeigenaren vrijstelling geeft op de legeskosten bij vergunningaanvragen voor de onderstaande twee maatregelen. Vrijstelling gebeurt door middel van teruggave van betaalde leges, zodra de maatregelen zijn uitgevoerd.

De maatregelen waarvoor de vrijstelling geldt, zijn:

1. Plaatsing van zonnepanelen aan de gevel;
2. Aanpassing van de gevels en het dak van een woning waardoor de woning aantoonbaar Nul-op-de-Meter (NOM) wordt.

Aanpassing tarieventabel van de legesverordening

In de huidige tarieventabel van de legesverordening is de aanvrager van een vergunning voor bovenstaande maatregelen leges verschuldigd. Voor de pilot is dus een aanpassing nodig van de tarieventabel. Onderstaande tekst wordt opgenomen in de tarieventabel 2018 onder 'Activiteit bouwen (2.3.1.10)' en onder 'Activiteit planologisch strijdig gebruik (2.3.3.8)':

Teruggaaf i.v.m. pilot-regeling Groene leges

Als een vergunning voor het plaatsen van zonnepanelen aan de gevel van bestaande particuliere woningen of voor het aanpassen van de gevels en het dak van bestaande particuliere woningen waardoor die woning aantoonbaar nul-op-de-meter (NOM) wordt, binnen 3 jaar na het verlenen ervan aantoonbaar is uitgevoerd en vergunninghouder daarom vraagt, bedraagt de teruggaaf het volgende percentage van de op grond van 2.3.1.1 tot en met 2.3.1.3.1 bij het verlenen van de vergunning verschuldigde leges: % 100

Voor verankering in de tarieventabel zijn bovenstaande uitgangspunten nader gespecificeerd in een aantal criteria en spelregels (zie pagina 3).

Legeskosten per maatregel

Plaatsing van zonnepanelen aan de gevel

Voor plaatsing van zonnepanelen aan een gevel (de buitenmuur van een woning op eigen grond) is een omgevingsvergunning nodig. De gemeente bekijkt of de aanvraag voldoet, o.a. door te onderzoeken of de montage geen risico vormt voor de veiligheid in de openbare ruimte. Voor de plaatsing van zonnepanelen aan de gevel gelden de volgende legespotten in de tarieventabel 2017: € 310,45 (activiteit bouwen) + 2,5% van de bouwkosten.

Voorbeeld:

De kosten voor 5 zonnepanelen met een vermogen van 1.250 Wattpiek, bedragen ongeveer € 2.000,- inclusief omvormer en installatie. Bij plaatsing aan de gevel betaalt de initiatiefnemer hierbovenop ongeveer € 360,- aan legeskosten (310,45 + 50). Dat is 18% van de bouwkosten.

Dergelijke legeskosten, die bovenop de bouwkosten komen, kunnen door initiatiefnemers als onverwacht en buitenproportioneel worden ervaren. Dit belemmert inwoners hun woning (en daarmee Houten) te verduurzamen. Daarom kan de initiatiefnemer na realisatie de betaalde leges terugvragen bij de gemeente. Lees hiervoor de 'spelregels'.

Aanpassing aan de gevels en het dak van een woning waardoor de woning aantoonbaar Nul-Op-de-Meter (NOM) wordt.

Voor een aanpassing aan de gevels en het dak van een woning om de woning NOM te maken is soms een omgevingsvergunning nodig. Bijvoorbeeld als door dikkere buitenmuren de rooilijn / het bouwvlak overschreden wordt. De gemeente bekijkt of de aanvraag binnen het bestemmingsplan past en of hiervoor een afwijkingsprocedure nodig is. Bij een NOM renovatie van een bestaande woning gelden de volgende legespotten in de tarieventabel van 2017: €310,45 (activiteit bouwen) + 2,5% van de bouwkosten + bij een afwijking van het bestemmingsplan €340,20 (activiteit planologisch strijdig gebruik - buitenplanse kleine afwijking).

Voorbeeld:

Voor de meeste woningen vraagt een NOM-renovatie een forse investering. Voor een tussenwoning moet gedacht worden aan bedragen tussen de € 30.000 en € 60.000, maar daar staat tegenover dat de initiatiefnemer in de toekomst geen energiekosten meer heeft. Voor NOM renovaties zijn vaak meerdere maatregelen tegelijk nodig. Voor een deel van die maatregelen kan een vergunning nodig zijn.

De bouwkosten voor een NOM-renovatie waarvoor een vergunning nodig is, bedragen ongeveer € 50.000. In dat geval betaalt een initiatiefnemer bij een afwijkingsprocedure ongeveer € 1.900 aan legeskosten (310,45 + 1250 + 340,20). Voor de initiatiefnemer komen de kosten van vergunningsvrije maatregelen hier nog bij, zoals de installatie van een warmtepomp.

De regels in de meeste bestemmingsplannen zijn opgesteld in een periode dat NOM-renovaties nog niet bestonden. Door een NOM-renovatie wijzigt een woning binnenin niet (wezenlijk) van omvang. Toch kan aan de buitenkant van de woning strijdigheid met het bestemmingsplan optreden. Dit is een onbedoelde belemmering voor de verduurzaming van de Houtense woningen. Daarom kan de initiatiefnemer na realisatie de betaalde leges terugvragen bij de gemeente. Lees hiervoor de 'spelregels'.

Definities

NOM Een NOM-woning is een woning waarin gedurende een jaar tijd gemiddeld net zoveel energie wordt geproduceerd (door zon, wind en/of warmtepompen) als wordt verbruikt (voor verwarming, warm tapwater en huishoudelijk gebruik). Voor het huishoudelijk gebruik hanteert de gemeente 2.600 KWh.

Gevel De buitenmuur van een woning. Het van buitenaf zichtbare deel van de muur.

Spelregels

Om aanspraak te maken op de legesvrijstelling gelden de volgende spelregels:

1. De initiatiefnemer is een particuliere woningeigenaar;
2. Het initiatief heeft betrekking op een bestaande woning in Houten. Er is dus geen sprake van een nieuwbouwwoning.

Voor renovaties naar NOM gelden aanvullende spelregels:

3. De initiatiefnemer kan in de vergunningaanvraag beschrijven hoe hij/zij aan NOM wil voldoen;
4. Het gaat om de gehele woning (dus niet enkel een uitbouwproject);
5. Na de vergunningverlening en na realisatie van de renovatie is de gehele woning aantoonbaar Nul-Op-de-Meter. In alle gevallen zal het duurzaamheidsteam in samenwerking met de toezichthouders de geleverde informatie verifiëren en beoordelen of er wordt voldaan aan NOM. Die initiatiefnemer kan NOM aantonen door:
 - Het keurmerk '[NOM-keur](#)'. De uitvoerende partij staat in het NOM Keur Register en het keurmerk is van toepassing op het initiatief waarvoor een vergunning is aangevraagd);
 - Een vergelijkbaar keurmerk (te beoordelen door de gemeente);
 - Anders, door de initiatiefnemers aan te tonen, mits verifieerbaar door de gemeente.
6. De teruggave van de legeskosten geldt wanneer de initiatiefnemer binnen 3 jaar na afgifte van de vergunning de maatregel heeft uitgevoerd en de legeskosten heeft teruggevraagd.

Procedure

Particuliere woningeigenaren die van de regeling gebruik willen maken volgen de reguliere vergunningsprocedure:

- De initiatiefnemer vraagt een vergunning aan via het [Omgevingsloket online](#) en noemt in de aanvraag de wens om zonnepanelen aan de gevel te plaatsen en/of een woningrenovatie naar Nul-op-de-Meter (NOM) uit te voeren.
- De gemeente controleert de vergunningaanvraag en toetst of de aanvraag voldoet aan wet- en regelgeving. Het cluster Vergunningverlening bekijkt of het initiatief voldoet aan de bovengenoemde spelregels (1 t/m 4).
- Als de aanvraag voldoet aan wet- en regelgeving, wordt de vergunning verleend. Daarbij worden ook de legeskosten in rekening gebracht, die binnen de reguliere termijn en reguliere wijze door de initiatiefnemer betaald moeten worden. In de vergunning staat een kanttekening dat de legeskosten teruggevraagd kunnen worden zodra de oplevering van de verbouwing is voldaan en onder voorwaarde van spelregel 5 en 6.

Betaling en terugbetaling van de legeskosten:

Na realisatie van het initiatief, maar binnen 3 jaar na afgifte van de vergunning, kan de initiatiefnemer de legeskosten terug vragen. Dit kan via een webpagina, hier wordt in de vergunning naar verwezen. Daarbij levert de aanvrager bewijs dat de maatregelen zijn uitgevoerd door:

- een foto van de gerealiseerde maatregelen (voor en na de bouw van het initiatief)
- bij NOM-renovaties wordt ook om een keurmerk gevraagd.

De gemeente controleert of aan bovenstaand bewijs is voldaan. De initiatiefnemer wordt binnen 3 weken na inleveren van het bewijs schriftelijk op de hoogte gebracht van de controle (en van eventueel ontbrekende bewijsstukken). Indien alles is goedgekeurd, worden de legeskosten terugbetaald op het bij de gemeente bekende rekeningnummer.

Effect & evaluatie

We hebben nog geen zicht op het effect van vrijstelling van legeskosten op bovengenoemde maatregelen. We gaan daarom eerst meer ervaring opdoen met de NOM-renovatieconcepten voor de verschillende woningtypes en verschillende wijken in Houten. In andere gemeenten is de vrijstelling van legeskosten ter stimulering van duurzame maatregelen succesvol gebleken. Er zijn sinds het invoeren van die vrijstelling meer aanvragen voor het realiseren van duurzame maatregelen ingediend.

Op basis van de opgedane ervaring kunnen we eind 2019 komen tot een meer definitieve, eventueel aangepaste regeling 'groene leges' voor Houten.