

# Collegebesluit

## Collegevergadering: 1 oktober 2019

### ONDERWERP

Motie "Groene leges"

### SAMENVATTING

Conform de motie "Groene leges" is onderzocht of vrijstelling of verlaging van bouwleges leidt tot een verduurzaming van het Heemstedse woningbestand. Het is van belang het woningbestand in Heemstede te verduurzamen en zo een bijdrage te leveren aan de klimaatdoelen van het klimaatakkoord en de inwoners hiertoe te stimuleren. Uit het onderzoek komt naar voren dat vrijstelling of verlaging van bouwleges niet het effectieve middel is om dit doel te bereiken.

### JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Bouwbesluit

Legesverordening

Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2019

### BESLUIT B&W

1. In te stemmen met de voorgenomen reactie op de motie "Groene leges".
2. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om haar zienswijzen kenbaar te maken (B-stuk) en te verzoeken de motie hierbij af te doen.

### AANLEIDING

In de vergadering van de raad van 3 november 2017 heeft de raad unaniem de motie "Groene leges" aangenomen. In de motie wordt het college verzocht:

- te onderzoeken of, en onder welke randvoorwaarden, vrijstelling of verlaging van de bouwleges voor duurzaamheidsinitiatieven en –aanpassingen in Heemstede haalbaar en uitvoerbaar zou kunnen zijn;
- te onderzoeken of vrijstelling of verlaging van deze leges zou kunnen gelden voor particulieren, of ook voor andere rechtspersonen zoals stichtingen, verenigingen, scholen of bedrijven.

### MOTIVERING

Energieneutraal bouwen vraagt van de bouwer een extra investering. Het niet verschuldigd zijn van de bouwleges kan een opdrachtgever over de streep trekken de extra investering te doen. De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor een nieuw te bouwen woning is 0,4. Er is een aantal gemeenten in Nederland dat het instrument bouwleges inzet om particuliere opdrachtgevers te verleiden om een energieneutrale woning te bouwen of een woning met een EPC van 0,2. Als de woning energieneutraal wordt gebouwd is de particulier geen bouwleges verschuldigd. De bouwleges bedraagt 2,7% van de bouwsom.

Een variant hierop is het bouwen van een woning met een EPC van 0,2. In dat geval krijgt de opdrachtgever een korting van 50% op de verschuldigde bouwleges.

Een randvoorwaarde om van "Groene leges" een succes te maken is de uitgifte of beschikbaarheid van bouw kavels. Heemstede beschikt niet over uit te geven bouw kavels. In Heemstede wordt gemiddeld slechts eens in de drie jaar een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. In vrijwel alle gevallen gaat het om de sloop van een bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning.

Het bouwen van nieuwe vrijstaande woningen in Heemstede door een particulier komt daarmee eigenlijk niet vaak genoeg voor om door middel van "Groene leges" een substantiële impuls te leveren aan het verduurzamen van de Heemstedse woningvoorraad.

# Collegebesluit

## Collegevergadering: 1 oktober 2019

Tevens is onderzocht of het kwijtschelden van bouwleges anderszins een bijdrage kan leveren aan het verduurzamen van woningen. Met andere woorden: zijn er omgevingsvergunningen, anders dan die voor de nieuwbouw van een woning, die wel bijdragen aan het verduurzamen van onze woningvoorraad.

In de systematiek van de Heemsteedse bestemmingsplannen heeft de raad de keuze gemaakt om onze inwoners ruim de gelegenheid te bieden om op het eigen terrein uit-, aan- en bijgebouwen te bouwen. De vuistregel hierbij is dat 70m<sup>2</sup> mag worden bijgebouwd. Deze uit-, aan- en bijgebouwen worden gebouwd op het achtererfgebied. De Wabo bepaalt vervolgens dat bouwen conform het bestemmingsplan op het achtererfgebied vergunningsvrij is. Dat betekent dat in Heemstede rond de woning veel vergunningsvrij mag worden gebouwd en burgers snel het bericht ontvangen dat ze vergunningsvrij mogen bouwen. Vergunningsvrij betekent in dit verband dat geen bouwleges is verschuldigd.

De vraag die vervolgens onderzocht moet worden: hoe verduurzaam je een woning? Een woning verduurzaam je primair door de buitenschil van de woning goed te isoleren. Na het isoleren komt de installatietechniek. De schil van een woning wordt gevormd door het dak, de muren, de vloer en de ramen. Het isoleren van deze delen heeft geen gevolgen voor het uiterlijk en de constructie van de woning en is daarom vergunningsvrij.

De vraag die zich dan voordoet, is of het kwijtschelden van bouwleges bijdraagt aan het isoleren van een woning. Leges wordt in rekening gebracht als een omgevingsvergunning wordt verleend. Dat betekent dat leges wordt geheven voor die activiteiten die vergunningsplichtig zijn. Het isoleren van een woning is echter niet vergunningsplichtig.

Voor het bouwen van een dakkapel of dakopbouw is nog wel een omgevingsvergunning nodig. De bouw van een goed geïsoleerde dakkapel of dakopbouw leidt vaak tot een lichte vermindering van het energieverbruik, maar niet tot een goed geïsoleerd dak.

Groene leges wordt door sommige gemeenten ook toegepast voor zonnepanelen op een monument. Zonnepanelen mogen zonder omgevingsvergunning worden geplaatst, behalve bij een monument.

Daarnaast verzoekt de motie te onderzoeken of vrijstelling of verlaging van de leges behalve voor particulieren ook voor rechtspersonen zou kunnen gelden. Dit wordt afgeraden. Er zijn gemeenten die dit hebben onderzocht. Bouwleges maken een wezenlijk onderdeel uit van de gemeentelijke begroting en komt vooral binnen via grote bouwprojecten, niet via de kleine particuliere bouwprojecten. Gemeenten die dit hebben ingevoerd hebben ervaren dat vrijstelling of vermindering van bouwleges voor woningcorporaties of ontwikkelaars een te substantiële vermindering van de gemeentelijke inkomsten met zich meebracht.

Het is van belang het woningbestand in Heemstede te verduurzamen en zo een bijdrage te leveren aan de klimaatdoelen van het klimaatakkoord en de inwoners hiertoe te stimuleren. Uit het onderzoek komt naar voren dat vrijstelling of verlaging van bouwleges niet het effectieve middels is om dat doel te bereiken.

In dit verband is ook de motie "leges lonen" zoals die is aangenomen door de raad op 27 juni 2019 van belang. De strekking van deze motie is dat met ingang van 2020 onder meer de bouwleges kostendekkend moeten zijn. Naar aanleiding van deze motie is onderzocht of de bouwleges over 2019 kostendekkend zijn. Er is geconstateerd dat dat niet het geval is. In de programmabegroting 2020 is rekening gehouden de kostendekkenheid van de leges en een extra opbrengst van € 20.000.

# Collegebesluit

## Collegevergadering: 1 oktober 2019

Om het isoleren van woningen door particulieren te stimuleren stelt het Rijk met ingang van 2 september 2019 weer subsidie beschikbaar. De Subsidieregeling energiebesparing eigen huis (SEEH) stimuleert het treffen van energiebesparende maatregelen in bestaande koopwoningen. De subsidie voor eigenaar en bewoners is open van 2 september 2019 tot en met 31 december 2020. De subsidie voor energiebesparende maatregelen bedraagt maximaal € 10.000 per woning. Voor degene die het zeer energiezuinig pakket uitvoert, bedraagt de subsidie maximaal € 15.000.

Voorgesteld wordt om publiciteit aan deze Rijkssubsidie geven

### **FINANCIËN**

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

### **PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE**

Het informeren van de inwoners is een wezenlijk en intensief onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2019. De Subsidieregeling energiebesparing eigen huis (SEEH) van het Rijk zullen wij onder de aandacht van onze bevolking brengen.

### **DUURZAAMHEID**

Het isoleren van woningen leidt tot een verduurzaming van Heemstede.

### **Bijlagen**

Motie "Groene Leges"