

## Memo Vergroenen leges

17 oktober 2017

---

### Aanleiding

In de Duurzaamheidsagenda is opgenomen dat Leusden uiterlijk in 2040 energieneutraal is, maar liever eerder. Daarbij is de volgende uitwerking opgenomen:

- *'Leusden bouwt energieneutraal en circulair. Dat wil zeggen: op door de gemeente uit te geven gronden kan alleen energieneutraal worden gebouwd. Voor projecten, waarvoor planologische medewerking wordt gevraagd, worden initiatiefnemers gestimuleerd energieneutraal te bouwen.'*

Het vergroenen van de leges is als activiteit in de Duurzaamheidsagenda opgenomen.

- *'De gemeente kan groene investeringen de wind in de zeilen geven, door onderscheid te maken in legeskosten. Voorgesteld wordt dat de gemeente minder leges zal heffen en gemakkelijker vergunningen zal verlenen als het gaat om duurzaamheidsmaatregelen. Dat geldt bij zowel verduurzamen bestaande bouw als bij nieuwbouw.'*

In het raadsvoorstel bij de Duurzaamheidsagenda staat het volgende:

- *'Uiterlijk begin 2017 met een voorstel te komen hoe de legesverordening kan worden aangepast om het nemen van duurzame maatregelen te stimuleren c.q. belemmeringen weg te nemen en op basis daarvan de legesverordening tussentijds aan te passen;'*

Op dit moment wordt in een notitie nieuwbouw – energieneutraal en circulair bouwen uitgewerkt. Deze notitie wordt binnenkort ter besluitvorming aan het college aangeboden. In deze notitie is de volgende definitie opgenomen voor energieneutraal:

- *'Nieuwbouwprojecten worden zo gerealiseerd dat er jaarrond netto geen energie van buiten nodig is. Dit betreft zowel het gebouwgebonden deel (voor verwarming, koeling, ventilatie e.d.) als het gebruiksgebondendeel. Omdat gebruik van aardgas voor de verwarming van gebouwen op termijn zal worden uitgefaseerd, wordt nieuwbouw zonder gasaansluiting gerealiseerd.'*

Daarnaast wordt het Leusdense Energieakkoord vernieuwd. Er worden drie deelakkoorden voorbereid: voor particuliere woningeigenaren, boeren en overige bedrijven. Als gemeente zullen we ook die instrumenten gaan inzetten die we tot onze beschikking hebben om partijen uit de samenleving te ondersteunen en te stimuleren om te verduurzamen.

### Doel, reikwijdte en inhoud regeling

De ambitie vanuit de Duurzaamheidsagenda is om uiterlijk in 2040 energieneutraal te zijn en om een versnelling op gang te brengen op energieneutraal bouwen en renoveren. Eén van de instrumenten om initiatiefnemers te verleiden om energieneutraal en duurzaam te bouwen is het differentiëren in het tarief van de leges.

Om de reikwijdte en inhoud van de regeling te bepalen, zijn hieronder vragen opgenomen en voorstellen hoe hiermee om te gaan. Daarbij is gekeken naar

voorbeelden en ervaring van andere gemeenten, zoals Enschede, Amersfoort en Sint Michielsgestel.

1. *Voor nieuwbouw en bestaande bouw?*  
Gezien de tekst in de Duurzaamheidsagenda geldt de regeling voor beiden, dus zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw.
2. *Voor woningen en bedrijfsgebouwen?*  
Het verduurzamen van de woningen heeft op dit moment prioriteit. De notitie inzake energieneutrale nieuwbouw heeft ook betrekking op bedrijfsgebouwen. Daarom is het voorstel om de regeling op woningen en bedrijven toe te passen.
3. *Alleen voor particuliere eigenaren van woningen en bedrijfsgebouwen of ook voor projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties?*  
Als alleen particuliere eigenaren een teruggave van de leges kunnen vragen, werkt dit rechtsongelijkheid in de hand richting bijvoorbeeld projectontwikkelaars. Echter de ervaring uit de gemeente Enschede is dat de regeling moest worden stopgezet wegens te groot succes en te veel gederfde inkomsten, toen projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties ook gebruik konden maken van de regeling. De regeling van de gemeente Amersfoort geldt alleen voor particuliere woningeigenaren, maar werkt via een volledige vrijstelling van de leges.  
Voorstel is daarom een maximum in te bouwen per aanvraag voor een woningbouwproject. Hiermee wordt het bezwaar van rechtsongelijkheid ondervangen en wordt een maximum voor het totale project bepaalt.
4. *Aan welk ambitieniveau koppelen we het vergroenen van de leges?*  
In de notitie energieneutrale nieuwbouw wordt ingezet op energieneutraal bouwen, zowel gebouw- als gebruiksgebonden. Dit kunnen we koppelen aan gasloos en / of een EPC waarde van 0 of lager.
5. *Volledige vrijstelling van de leges of een korting?*  
In de Duurzaamheidsagenda wordt gesproken over minder leges heffen. Hieronder zijn voorstellen opgenomen en voor een korting van max. 50% bij renovatie en 30% bij nieuwbouw. Bij projecten en bedrijfsgebouwen wordt voorgesteld om te kiezen voor een maximumbedrag.
6. *Ook in het geval sloopmeldingen bij asbestsaneringen?*  
Voor 2024 moeten alle asbestdaken zijn gesaneerd. In het deel Energieakkoord met de boeren worden ingezet op projectmatige aanpak van de asbestsanering van daken. Voorstel is om dit punt mee te nemen in de verordening.
7. *Voor welke periode geldt de korting?*  
Het voorstel is om de regeling voor 3 jaar te introduceren. Vanaf 2021 gaat de BENG-norm gelden voor alle nieuwe gebouwen. BENG staat voor bijna energieneutraal. We willen in deze tussenliggende periode 2018-2020 versnellen op energieneutraal bouwen / renoveren. Na afloop van een jaar kan tussentijds worden geëvalueerd op het behaalde doel en de gederfde inkomsten. Dan kan ook de mogelijkheid worden gezien of de regeling al dan niet moet worden verlengd.

8. *Hoe dekken we de verminderde inkomsten?*

De tijdelijke teruggaafregeling leidt tot verminderde legesinkomsten. Op voorhand is lastig in te schatten hoeveel aanvragen er in de komende jaren worden ingediend die voor de teruggaaf in aanmerking komen, en daarmee van het gederfde bedrag.

De financiële dekking kan plaatsvinden uit de egalisatiereserve bouwleges. Dit is het meest zuiver. In 2015 is een prognosemodel gemaakt van te verwachten legesinkomsten in de periode 2015-2018. Ten opzichte van deze prognose zijn extra bouwleges ontvangen. In 2017 ontstaat bij de Najaarsnota een overschot van circa € 0,6 miljoen op de bouwleges, na aftrek van kosten van personele inhuur. Deze meeropbrengst wordt verklaard door de nieuwbouwprojecten Afas, Huis van Leusden en tweede sporthal. Dit zijn projecten die in 2015 niet in het prognosemodel zijn meegenomen waardoor in de egalisatiereserve een surplus ontstaat, dat kan worden ingezet voor de teruggaaf regeling.

Het betreft een open einde regeling, echter stel dat we in de jaren 2018 t/m 2020 de volledige € 0,6 miljoen uit de reserve moeten uitkeren, dan is er eerst ook een legesopbrengst ontstaan van naar schatting € 1,5 miljoen of meer. De in de begroting geraamde leges voor 2018 t/m 2020 (bij elkaar genomen afgerond € 1,2 miljoen) zijn dan ruimschoots gerealiseerd, waardoor er in dat opzicht geen financieel risico bestaat zoals bij gemeente Enschede is opgetreden.

Bij dekking uit de egalisatiereserve wordt wel de verbinding tussen werkzaamheden (formatie) en inkomsten losgelaten. De koppeling tussen leges en werkzaamheden wordt met de komst van de Omgevingswet steeds diffuser.

9. *Wat betekent dit voor de werkzaamheden van BWT?*

Er wordt gewerkt met een teruggave van de leges. Dit betekent dat de aanvrager zelf teruggave moet aanvragen bij het Wabo-loket. De aanvrager zal een bevestiging van het verwijderen van de gasaansluiting of een aangepast energiecontract moeten overleggen aan het Wabo-loket. Indien nodig kan daarnaast toetsing plaatsvinden van de EPC-berekening door een externe partij. Dit gebeurt nu al bij grotere projecten. Bij de uitvraag aan de externe partij zal de toets op EPC 0 of lager expliciet moeten worden meegegeven.

**Mogelijke uitwerking in de legesverordening**

Ter zake van de berekende bedragen ingevolge onderdeel 2.3.1 Bouwactiviteiten, 2.3.3 Planologisch strijdig gebruik en 2.3.7 Sloopactiviteiten wordt een teruggaaf verleend van:

1. 30 % ingeval van nieuwbouw van een woning die zonder gasaansluiting en met een EPC van 0 of lager wordt gerealiseerd;
2. 30 % tot een maximumbedrag van € 15.000 voor het totale woningbouwproject ingeval van nieuwbouw van woningen die zonder gasaansluiting en met een EPC van 0 of lager wordt gerealiseerd;
3. 30 % tot een maximumbedrag van € 15.000, ingeval van nieuwbouw van een bedrijfsgebouw dat zonder gasaansluiting of met een EPC van 0 of lager wordt gerealiseerd,
4. 50 % ingeval van renovatie van een woning zodat er geen gasaansluiting meer aanwezig is in de woning;
5. 50 % tot een maximumbedrag van € 15.000 voor het totale project ingeval van renovatie van een complex waarbij woningen zonder gasaansluiting worden gerealiseerd;

6. 50% tot een maximumbedrag van € 15.000, ingeval van renovatie van een bedrijfsgebouw, zodat er geen gasaansluiting meer aanwezig is in het bedrijfsgebouw;
7. 100% ingeval van sloopactiviteiten waarbij tevens sprake is van sanering van asbestdaken.

De rekenvoorbeelden hiervan treft u hieronder aan.

### **Rekenvoorbeelden**

1. Nieuwbouwkosten woning € 180.000. Legeskosten € 4.508. Korting 30% = € 1.352. Maximum niet nodig.
2. Bij woonwijken, zoals Maanwijk, is de teruggave gemaximeerd op € 15.000 per woningbouwproject. Dit is gelijk aan het maximum voor een bedrijfsgebouw.
3. Nieuwbouwkosten bedrijfsgebouw € 1.500.000. Legeskosten € 34.628. Korting 30% = € 10.388.  
Nieuwbouwkosten bedrijfsgebouw € 5.000.000. Legeskosten € 113.087. Korting 30% = € 33.926.  
Voorstel is om het bedrag te maximeren tot € 15.000.
4. NOM-renovatie woning, in het geval van een volledig nieuwe schil om de woning. Bijvoorbeeld:
  - Kosten NOM-renovatie € 60.000, legeskosten € 1.568.
  - Kosten NOM-renovatie € 90.000, legeskosten € 2.303.
  - Vrijstelling bestemmingsplan (binnenplans) kost € 314,60.
 Korting varieert tussen € 784,00 en € 1.309 per woning.
5. Er zijn geen gegevens bekend over NOM-renovatie van bedrijfsgebouwen. Voor het bepalen van het maximumbedrag wordt hetzelfde bedrag gehanteerd als bij nieuwbouw.
6. Sloopmelding kosten € 142,80.

### **Voorstel**

We stellen voor het vergroenen van de leges in de legesverordening 2018 te verwerken.

Dit voorstel is aan de VNG voorgelegd voor advies en toetsing op (juridische) houdbaarheid. De VNG is van mening dat de regeling toegestaan en houdbaar is: *“De gemeente mag haar tarieven afstemmen op het gemeentelijk beleid ter zake, mits de regeling niet leidt tot strijd met het gelijkheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel en niet leidt tot een willekeurige of onredelijke heffing. Ons inziens is daarvan geen sprake”.*