

Datum
14 oktober 2019

Registratienummer
DSO/2019.755
RIS303682

Voorstel van het college tot vaststelling van de Regeling vermindering leges Den Haag 2020

Toelichting

Het geven van vermindering op de bouwleges kan een goede stimulans zijn om het aantal duurzame bouwplannen in Den Haag en het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen te laten toenemen. Tegen de achtergrond van de hoge stand van de Voorziening bouwleges is het mogelijk en wenselijk om legesvermindering te geven, als impuls om het aantal duurzame bouwplannen en het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen te laten toenemen. Bij duurzame bouwplannen ontstaat alleen recht op legesvermindering als er wordt gebouwd op een niveau van duurzaamheid dat hoger ligt dan de wettelijke eisen.

Besluitvorming

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

De raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 14 oktober 2019,

gelet op:

- artikelen 229 en 229b Gemeentewet, en
- de Legesverordening omgevingsvergunning 2013;

besluit vast te stellen de navolgende Regeling vermindering leges Den Haag 2020;

HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsomschrijvingen en reikwijdte regeling

1. In deze regeling wordt verstaan onder:
 - bvo: bruto vloeroppervlak;
 - bouwkosten: bouwkosten als bedoeld in onderdeel 1.1.1 van de tarieventabel behorende bij de Legesverordening omgevingsvergunning 2013;
 - GPR gebouw: Gemeentelijke Praktijkrichtlijn voor duurzaam bouwen, een systeem voor het doorrekenen en beoordelen van bouwplannen op het punt van duurzaamheid. In GPR wordt de gecombineerde berekeningswijze voor energie en milieu toegepast;
 - huurprijsgrens: de huurtoeslaggrens of liberalisatiegrens zoals omschreven in de geldende huisvestingsverordening van de gemeente Den Haag;
 - project: een bouwplan dat of ontwikkeling die in het kader van deze regeling als een eenheid moet worden beschouwd, gelet op de bouwkundige en

- sociale huurwoning: perceelsindeling, het opdrachtgeverschap, de eigendom, de functie(s), de bedoeling en het karakter van het bouwplan; verschillende omgevingsvergunningen of aanvragen voor een omgevingsvergunning kunnen deel uitmaken van één project;
 - toegelaten instelling: een woning met een huurprijs onder de huurprijsgrens in eigendom van een toegelaten instelling;
 - Wabo: toegelaten instelling als bedoeld in de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV);
Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
2. Deze regeling is uitsluitend toepasselijk op aanvragen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die in de periode vanaf 1 januari 2020 tot en met 31 december 2021 worden ingediend.
 3. De legesvermindering op grond van deze regeling betreft alleen de leges die verschuldigd zijn voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.
 4. Een aanvraag om legesvermindering wordt bij het college ingediend via het webformulier op de website van de gemeente.

HOOFDSTUK 2. LEGESVERMINDERING VOOR SOCIALE HUURWONINGEN

Artikel 2 Legesvermindering gebouwde sociale huurwoningen

1. Het college verleent legesvermindering voor gebouwde sociale huurwoningen ter hoogte van € 2.000 per gerealiseerde sociale huurwoning, na controle en gereedmelding van de bouw.
2. De legesvermindering bedraagt maximaal het bedrag van de verschuldigde leges, als de leges voor de activiteit bouwen lager zijn dan € 2.000.

HOOFDSTUK 3. LEGESVERMINDERING VOOR DUURZAME BOUWPLANNEN

Artikel 3 Nieuwbouw

1. Het college verleent legesvermindering voor 75% bij omgevingsvergunningen die zijn uitgevoerd met een duurzaamheidsniveau van minimaal GPR 8 voor alle thema's.
2. In afwijking van het eerste lid is het minimumniveau voor het thema "toekomstwaarde" GPR 7,5.
3. Er geldt een maximumbedrag per project zoals geregeld in artikel 7.

Artikel 4 Nieuwbouw, extra duurzaam

1. Het college verleent legesvermindering voor 100% bij omgevingsvergunningen die zijn uitgevoerd met een duurzaamheidsniveau van minimaal GPR 8,5 voor alle thema's.
2. In afwijking van het eerste lid is het minimumniveau voor het thema "toekomstwaarde" GPR 8.
3. Er geldt een maximumbedrag per project zoals geregeld in artikel 7.

Artikel 5 Verbouw

1. Het college verleent legesvermindering voor 100% bij omgevingsvergunningen die zijn uitgevoerd met een duurzaamheidsverbetering van minimaal +GPR 1,5 voor alle thema's.
2. In afwijking van het eerste lid is het minimumniveau voor het thema "toekomstwaarde"

+GPR 1.

3. Er geldt een maximumbedrag per project zoals geregeld in artikel 7.

Artikel 6 Lijst met duurzame maatregelen

1. Het college verleent legesvermindering voor omgevingsvergunningen waarbij duurzame maatregelen zijn uitgevoerd van de onderstaande lijst in het vierde lid.
2. De legesvermindering bedraagt 100% over het gedeelte van het legesbedrag dat is gebaseerd op de bouwkosten van de betreffende duurzame maatregelen van de lijst in het vierde lid.
3. Er geldt een maximumbedrag per project zoals geregeld in artikel 7.
4. De legesvermindering betreft uitsluitend de volgende duurzame maatregelen:
 - a. maatregelen aan bestaande gebouwen:
 - 1° bouwen van een dakopbouw of extra (kap)verdieping op een bestaand hoofdgebouw met een U-waarde van het HR++ of triple-glas van maximaal 1,2 W/M²K en een isolatiewaarde van het dak en de dichte delen (wanden) van minimaal Rc 3,5 m²K/W;
 - 2° plaatsen van dakkapel(len) op een bestaand hoofdgebouw met een U-waarde van het HR++ of triple-glas van maximaal 1,2 W/M²K en een isolatiewaarde van het dak en de dichte delen (wanden) van minimaal Rc 3,5 m²K/W;
 - 3° bouwen van een aanbouw of uitbouw aan een bestaand hoofdgebouw met een U-waarde van het HR++ of triple-glas van maximaal 1,2 W/M²K en een isolatiewaarde van het dak en de dichte delen (wanden) van minimaal Rc 3,5 m²K/W;
 - 4° plaatsing van nieuw glas, al dan niet in combinatie met kozijnvervanging met een U-waarde van het HR++ of triple-glas van maximaal 1,2 W/m²K;
 - 5° isolatie van buitengevels met een isolatiewaarde van minimaal Rc 3,5 m²K/W;
 - 6° plaatsing van een nieuwe voordeur met een U-waarde van de deur inclusief het kozijn van maximaal 1,65 W/m²K;
 - 7° dakisolatie, al dan niet in combinatie met verhogen dakrand, dakgoot of nok, met een isolatiewaarde van het dak van minimaal Rc 3,5 m²K/W;
 - 8° aanbrengen van een begroeid dak en bouwkundige voorzieningen hiervoor. Het dak moet een waterbergende capaciteit hebben van minimaal 18 liter per m²;
 - 9° constructieaanpassing ten behoeve van duurzame maatregelen, en aanpassingen in de constructie die bedoeld zijn om de duurzame maatregelen, genoemd in dit artikel, te kunnen realiseren;
 - 10° plaatsing van zonnepanelen met een output van in totaal minimaal 1200 Wp;
 - 11° plaatsing van collectoren voor zonneboiler met een vermogen van minimaal 4,5 Gj;
 - b. maatregelen aan bestaande gebouwen en nieuwbouw:
 - 1^e plaatsen van een warmtepomp met bijbehorende buitenunit of luchtunit met een geluidsproductie van de unit van maximaal 40 dB, bij een perceelsgrens van woningen of van een perceel dat bestemd is voor woningen, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, internetuitgave 2004;
 - 2^e plaatsen van een warmtepomp met bijbehorende buitenunit of luchtunit met een geluidsproductie van de unit van maximaal 40 dB bij een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een

aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, internetuitgave 2004.

Artikel 7 Maximumbedrag legesvermindering duurzame bouwplannen

1. Het maximumbedrag voor legesvermindering krachtens artikel 3, derde lid, artikel 4, derde lid, artikel 5, derde lid en artikel 6, tweede lid, bedraagt voor projecten voor de bouw van woningen:
 - a. met maximaal 20 woningen maximaal € 25.000;
 - b. met 21 tot en met 40 woningen maximaal € 50.000;
 - c. van 41 tot en met 80 woningen maximaal € 100.000;
 - d. met meer dan 80 woningen maximaal € 200.000.
2. Het maximumbedrag voor legesvermindering krachtens artikel 3, derde lid, artikel 4 derde lid, artikel 5, derde lid en artikel 6, tweede lid, bedraagt voor projecten voor de bouw van niet-woningen:
 - a. van maximaal 1.000 m² bvo maximaal € 25.000;
 - b. tussen 1.000 en 2.000 m² bvo maximaal € 50.000;
 - c. tussen 2.000 en 4.000 m² bvo maximaal € 100.000;
 - d. meer dan 4.000 m² bvo maximaal € 200.000.
3. Onder niet-woningen worden onder andere kantoren en bedrijfsfuncties verstaan. Ook voor wooneenheden voor kamergewijze verhuur (onzelfstandige woonfuncties) wordt de berekening voor niet-woningen toegepast.

HOOFDSTUK 4. SAMENLOOP EN MAXIMUM

Artikel 8 Optelbepaling en maximale vermindering leges bij samenloop

De bedragen aan vermindering van leges op grond van de artikelen 2 tot en met 6 worden bij elkaar opgeteld en kunnen in totaal niet meer zijn dan de verschuldigde leges voor de activiteit bouwen voor het betreffende project.

HOOFDSTUK 5. SLOTBEPALINGEN

Artikel 10 Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking op 1 januari 2020.

Artikel 11 Intrekking

De Regeling vermindering leges voor duurzame bouwplannen Den Haag 2018 wordt ingetrokken.

Artikel 12 Overgangsrecht

De Regeling vermindering leges voor duurzame bouwplannen Den Haag 2018 blijft van toepassing op aanvragen omgevingsvergunning die tussen 1 januari 2018 en de dag van inwerkingtreding van deze regeling zijn ingediend.

Artikel 13 Citeertitel

Deze regeling kan worden aangehaald als: Regeling vermindering leges Den Haag 2020.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

De regeling heeft betrekking op de leges voor de omgevingsvergunning, activiteit bouwen. Daarvan is alleen sprake bij plannen waarvoor een omgevingsvergunning nodig is. Allerlei aspecten en ingrepen, die vallen onder de definitie van 'bouwen' maar die los bezien vergunningvrij zouden zijn, kunnen deel uitmaken van een vergunningplichtig bouwplan. Die zijn daarmee ook een onderdeel van de bouwkosten en de leges, en daardoor ook onderdeel van de eventuele vermindering van de leges. Deze regeling geldt voor alle functies waarbij sprake is van een gebouw dat door mensen gebruikt wordt. Er is dus geen verschil in aanpak tussen woningen, kantoren, bedrijfspanden en andere objecten. De definitie van het begrip 'project' is bedoeld ter ondersteuning van het maximum van artikel 7. Als bouwplannen of 'projecten', die duidelijk een eenheid vormen, worden opgeknipt in gedeelten, geldt het maximumbedrag voor legesvermindering voor alle gedeelten samen. Indiening van één project in verschillende aanvragen omgevingsvergunning, met het doel om meer legesvermindering te verkrijgen, heeft voor aanvragers dus geen zin.

Bij de toepassing van deze regeling worden de bouwkosten gecontroleerd aan de hand van objectieve kostengegevens. Als er sprake is van installatiekosten en kosten voor leidingen en andere voorzieningen, die direct noodzakelijk zijn voor de betreffende duurzaamheidsmaatregel, zijn die voor deze regeling onderdeel van de bouwkosten. Dit kan onder andere van belang zijn bij zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen.

Artikel 2

In de Woonagenda worden naast de woningen van de woningcorporaties (toegelaten instellingen) ook woningen van marktpartijen met een prijs onder de liberalisatiegrens onder voorwaarden gezien als sociale huurwoningen. De legesvermindering wordt echter alleen gegeven voor de 'klassieke' sociale huurwoningen in eigendom van toegelaten instellingen, zoals vastgelegd in de wet- en regelgeving (de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting). Bovendien is ervoor gekozen om alleen legesvermindering te geven voor zelfstandige 'woningen', dus niet voor kamergewijze verhuur/onzelfstandige woonvormen, ook niet als ze in eigendom van een toegelaten instelling zijn. De kosten voor realisatie per eenheid zijn lager bij kamergewijze verhuur en het rendement is goed, extra stimulering is daarom voor kamergewijze verhuur niet aan de orde.

Artikelen 3, 4, 5 en 6

Om onderscheid te maken tussen aanvragen met een hoger en een minder hoog duurzaamheidsniveau en die passend te stimuleren, zijn voor nieuwbouw verminderingpercentages van 100% en 75% opgenomen. Aanvragers die ambitieuzer zijn qua duurzaamheid krijgen dus meer legesvermindering. In deze regeling is bewust gekozen voor GPR-waarden die haalbaar en betaalbaar zijn, maar wel een interessante score opleveren qua duurzaamheid, boven het wettelijk verplichte niveau. Voor bestaande bouw is een lagere ambitie in GPR opgenomen, omdat de hogere niveaus bij verbouwing van bestaande gebouwen vaak moeilijk haalbaar zijn. In de regeling is gekozen voor de gecombineerde berekening voor energie en milieu. Reden hiervoor is dat de thema's energie en milieu onderling een belangrijke relatie vertonen.

Tot slot is het ambitieniveau iets gematigd voor het thema 'toekomstwaarde'. Van de toekomstwaarde maken onderdeel uit de belevingswaarde en daarnaast de mogelijkheden tot herindeling en aanpassing van panden in de toekomst. De belevingswaarde is mede afhankelijk van voorzieningen en aspecten buiten het gebouw, die niet op bouwplanniveau te beïnvloeden zijn. Daarbij is te denken aan speelvoorzieningen, groen, beeldkwaliteit en monumentale waarde.

Voor de herindeling geldt dat de normale bouwwijze in de lagere prijsklassen in Nederland tot beperkingen in de score leidt. Dat komt onder andere door vaste breedtes en indeling van rijwoningen en in geschakelde en gestapelde bouw.

Veel bouwplannen ondergaan wijzigingen vóór of tijdens de uitvoering. Om die reden wordt de legesvermindering pas gegeven na controle en gereedmelding van het bouwplan – en nadat het akkoord is bevonden, dus op het juiste niveau van duurzaamheid is uitgevoerd. Als tijdens de aanvraagprocedure voor omgevingsvergunning tijdig legesvermindering is aangevraagd, wordt uitstel van betaling verleend voor het verwachte bedrag aan legesvermindering.

Als het bouwplan als geheel voldoet aan één van de GPR-niveaus genoemd in de artikelen 3,4 en 5 kan met GPR worden ingediend. Omdat de waarden van 7,5 en hoger in GPR voor veel oudere panden moeilijk haalbaar zijn, wordt voor duurzame verbouwing van bestaande panden legesvermindering gegeven als een verbetering in GPR-waarde wordt gerealiseerd van 1,5 (artikel 5). Als de GPR-scores worden gehaald en artikel 3, 4 of 5 van toepassing is, vindt vermindering plaats voor 75% dan wel 100% van de leges, berekend over de totale bouwkosten van de betreffende omgevingsvergunning, met een maximum per project zoals aangegeven in artikel 7.

Artikel 6

Vooral voor eenvoudigere, minder ingrijpende bouwplannen en voor particulieren is legesvermindering mogelijk gemaakt met een lijst van duurzame maatregelen. De maatregelen op de lijst in het derde lid voldoen aan technische minimumkenmerken en leveren daardoor voldoende duurzaamheidsverbetering op. De aanvrager vult onder andere de gekozen maatregelen en de kosten daarvan in en kan zo aanspraak maken op legesvermindering. Of de ingevulde duurzame maatregelen onderdeel zijn van een bouwplan met meer onderdelen, maakt geen verschil. De legesvermindering heeft bij artikel 6 uitsluitend betrekking op de leges en bouwkosten van de betreffende duurzame maatregel(en), niet op eventuele andere onderdelen. Dit in contrast met de artikelen 3 tot en met 5.

Begripsomschrijving technische termen en afkortingen

- Rc: warmteweerstand (R) van een constructie (c), een maat voor de solatiewaarde. Een hoge warmteweerstand betekent dat de constructie goed isoleert en er weinig warmte verloren gaat;
- Rc-waarde: wordt uitgedrukt in m^2K/W ;
- W: de hoeveelheid energie (Watt), een hoger aantal Watt betekent meer energie;
- m^2 : vierkante meter (oppervlaktemaat). Wordt in energie-berekeningen bijvoorbeeld gebruikt om de energiekwaliteit van een materiaal om te zetten in een daadwerkelijk energieverlies als dat materiaal wordt toegepast. Praktisch: door een groter oppervlak (bijv. $10 m^2$ glas) gaat meer warmte verloren dan door een kleiner oppervlak (bijv. $2 m^2$) van datzelfde glas.
- K: Kelvin (temperatuur). Wordt in energie-berekeningen gebruikt voor een temperatuurverschil tussen bijvoorbeeld binnen en buiten. Een groot temperatuurverschil (bijv. in de winter tussen binnen en buiten) betekent een grotere energiestroom dan bij een klein temperatuurverschil (bijv. in de zomer). Een verschil in temperatuur van 20 K is precies hetzelfde verschil als $20^\circ C$;
- U-waarde: de warmtedoorgangscoefficiënt, een maat voor het warmteverlies. Een lage warmtedoorgangscoefficiënt betekent dat een constructie goed isoleert en weinig warmte verloren gaat. De U-waarde wordt uitgedrukt in W/m^2K en wordt bijvoorbeeld gebruikt om de energiekwaliteit van ramen (glas en kozijn) weer te geven. Bij de isolatie van vloer-, wand- of dakoppervlak wordt

- meestal de Rc-waarde gebruikt. Bij een Rc-waarde is juiste een hogere waarde beter isolerend;
- HR++ glas: (H)oog (R)endement glas. Het aantal plusjes geeft de mate van isolatie aan, hoe meer, hoe beter. HR++glas heeft een lagere U-waarde dan gewoon dubbel glas (er gaat minder warmte verloren);
 - dB: decibel, de maat voor een hoeveelheid geluid. Een hoger aantal dB betekent meer geluid. Een normaal gesprek geeft een geluidniveau van ongeveer 60 dB, een boormachine al gauw 85 dB. Regelgeving gaat vaak over het beperken van geluid in de woonomgeving, bij veel geluid kan sprake zijn van geluidhinder;
 - Wp: (W)att(p)iek; is het energievermogen aan elektriciteit dat met een zonnepaneel kan worden opgewekt. De hoeveelheid energie die daadwerkelijk via zonnepanelen wordt geleverd hangt af van de kwaliteit per paneel en het aantal panelen. De minimaal vereiste hoeveelheid volgens de regeling is het resultaat van een paneelkwaliteit (bijv. 300 Wp) en het oppervlak (bijv. 4 m²);
 - zonnecollector zet zonlicht om in warmte (direct licht bij zonnig weer en diffuus licht bij bewolkt weer). De regeling voorziet in de toepassing van twee gangbare technieken: de vlakke-plaat zonnecollector en de vacuümbuis zonnecollector. Om voldoende warmte op te wekken hebben de gebruikelijke systemen een oppervlakte van ca. 2,5 m²;
 - zonnepaneel of PV-paneel: (P)hoto (V)oltaic paneel, ook wel of 'fotovoltaïsch paneel' genoemd. Een zonnepaneel bestaat uit meerdere zonnecellen waarmee zonlicht omzet wordt in elektriciteit. De hoeveelheid energie die een zonnepaneel kan opwekken wordt uitgedrukt in Wp;
 - Gj: Gigajoule; een maat voor een hoeveelheid energie die vaak bij warmte wordt gebruikt zoals bij zonnecollectoren. Veel gangbare zonne-energie systemen voor het maken van warm tapwater in woningen leveren per jaar ongeveer 4,5 Gj.

Artikel 7

De huidige regeling is een voortzetting van de Regeling vermindering leges voor duurzame bouwplannen Den Haag 2018 in een aangepaste vorm. De belangrijkste aanpassing is de verruiming van het maximum van €25.000 per project naar een verhoogd en getrapt maximum in artikel 7 van de Regeling. Dit leidt tot veel ruimere bedragen aan vermindering voor middelgrote en grote duurzame bouwprojecten.

Om te voorkomen dat het budget voor de legesvermindering te snel wordt uitgeput, is in artikel 7 een maximum opgenomen, dat trapsgewijs oploopt met de grootte van het bouwplan. De definitie van het begrip 'project' staat in artikel 1. Als bouwplannen of 'projecten', die duidelijk een eenheid vormen, worden opgeknipt in gedeelten, geldt het maximumbedrag voor legesvermindering voor alle gedeelten samen. Indiening van één project in verschillende aanvragen omgevingsvergunning, met het doel om meer legesvermindering te verkrijgen, heeft voor aanvragers dus geen zin.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 december 2019.

De griffier,

de voorzitter,