

Onderwerp **Stimuleringsregeling bouwen (bijna) energieneutrale woningen****Informatie**

Datum	16 januari 2018	Overleg gepleegd met:
Behandelaar	Christiaan Viersen	☒ Financieel adviseur: Henk Heijnen
Zaaknummer	1016737	☐ Personeelsconsulent:
Portefeuillehouder	Wethouder Bouwman	☒ Medewerker bestuur en juridische zaken: Jelle de Muinck
Besluitvormend orgaan	Gemeenteraad	☒ Communicatieadviseur: Didy te Velde
		☐ Inkoopadviseur:
		☒ Afdeling: Ruimte
		☒ Naam medewerker: Ellen Folkerts, Ger van der Veen, Roelof Engbers
		☐ Inspraak/adviesorgaan:

Aanleiding/voorgeschiedenis

Op 11 december 2017 heeft uw gemeenteraad het Woonplan 2017-2021 vastgesteld. Binnen het Woonplan wordt uitgebreid aandacht besteed aan duurzaamheid. Met diverse actiepunten willen we inspelen op het (bewustwordingsproces rondom het) verduurzamen van de woningvoorraad. Het onderzoeken van een stimuleringsregeling voor energieneutraler bouwen op gemeentelijke kavels is één van deze actiepunten.

De wens voor een stimuleringsregeling voor energieneutraler bouwen heeft uw gemeenteraad ook kenbaar gemaakt door in april 2017 in te stemmen met de motie 'verlaging grondkosten extra duurzame woningen'. U heeft gevraagd om een gemeentelijke stimuleringsregeling totdat op 1 januari 2020 de BENG regeling (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) in werking treedt.

Voorstel**Toelichting voorstel**

Het college stelt voor om een stimuleringsregeling te maken voor:

- kopers die een nieuwbouwwoning op een gemeentelijke kavel willen realiseren.
- voor particulieren die een nieuwbouwwoning willen realiseren op een niet-gemeentelijke kavel.

De regeling wordt daarmee verruimd ten opzichte wat uw gemeenteraad heeft gevraagd. Ons inziens past dit goed binnen het streven van de ondertekening van de Drentse Energiedeal om de woningvoorraad in 2040 energieneutraal te hebben.



In dit advies geven wij een toelichting in hoofdlijnen op de regeling en geven wij een toelichting op de huidige energieprestatienorm en de toekomstige BENG regeling.

In de bijlage treft u de Beleidsregels subsidie stimulering bouwen (bijna) energieneutrale woningen aan. In deze regeling zijn de voorwaarden beschreven om voor subsidie in aanmerking te komen wanneer een woning (bijna) energieneutraal wordt gebouwd.

Toelichting energieprestatienormen

De energieprestatienorm van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen wordt sinds 1995 uitgedrukt in een energieprestatiecoëfficiënt (EPC). Daarbij geldt hoe lager de EPC, hoe energiezuiniger een gebouw is.

De norm die met ingang van 1 januari 2020 de EPC voor nieuwbouw vervangt door een nieuwe norm: BENG. BENG staat voor 'Bijna Energie Neutraal Gebouw'. De BENG-norm komt in grote lijnen overeen met een EPC-waarde van 0,2 maar kent een geheel andere berekeningsmethodiek. De BENG-normen gaan verder dan de EPC-waarde, die alleen het energieverbruik van een gebouw aangeeft. De BENG is geïnspireerd op het principe van de Trias Energetica: eerst de energievraag beperken, dan energie uit hernieuwbare bronnen gebruiken en voor het restant eindige energiebronnen efficiënt benutten.

Toelichting beleidsregels stimulering bouwen (bijna) energieneutraal woningen in hoofdlijnen

Voorwaarden en uitkering

Er is voor een laagdrempelige regeling gekozen. De aanvrager dient aan de hand van een berekening te kunnen aantonen dat aan de EPC 0,2 (vergelijkbaar met de eisen uit de nieuwe BENG-regeling) of lager wordt voldaan of dat de woning energieneutraal is (EPC 0 of lager). Dit is al een standaardprocedure bij de omgevingsvergunningaanvraag omdat een initiatiefnemer al moet aantonen dat aan het huidige bouwbesluit (EPC 0,4 of lager) moet worden voldaan.

De subsidie kan worden aangevraagd door kopers van een gemeentelijke kavel en door particulieren die een woning realiseren op een niet-gemeentelijke kavel. In het laatste geval kan het ook om volledige herbouw gaan op een kavel. Projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties zijn uitgesloten van de regeling. Reden hiervoor is dat wanneer projectontwikkelaars gebruik kunnen maken van de regeling er sprake is van staatssteun. De woningbouwcorporaties in de gemeente hebben net als de gemeente de Drentse Energiedeal ondertekend. Daarom zijn wij van mening dat de woningbouwcorporaties hun eigen verantwoordelijkheid nemen in de verduurzaming van de huursector.

De subsidie wordt verleend na het moment dat de omgevingsvergunning wordt afgegeven. De feitelijke uitkering vindt plaats zodra de eigenaar de start van de bouw meldt.

Bepaling hoogte subsidiebedrag in relatie tot meerkosten voldoen aan EPC

De gemeente stelt een vast bedrag van €5.000,00 per woning beschikbaar. Het bedrag is niet gerelateerd aan bijvoorbeeld de kavelgrootte of de grootte van de woning. Gedachte is dat de gemeente met dit uitgangspunt kopers met een kleiner budget in verhouding wat meer tegemoet komt met deze bijdrage dan kopers met een groter budget.

De meerkosten om een woning aan de BENG normen te laten voldoen, zijn afhankelijk van de grootte van de woning. Voor een kleine tussenwoning bedragen de meerkosten €8.000,00 tot €12.000,00 extra en voor twee-onder-één kap woningen en vrijstaande woningen bedraagt dit circa €25.000,00

tot €30.000,00.

Looptijd en subsidieplafond

De subsidieregeling loopt tot 1 januari 2020. Vanaf deze datum wordt de landelijke BENG-regeling van kracht en moeten woningeigenaren voldoen aan het gestelde uit deze regeling (EPC 0,2 of lager). Voor aanvragen omgevingsvergunning die ingediend worden na 1 januari 2020 gelden de BENG-normen.

Het subsidieplafond is vastgesteld op €200.000,00. Van de regeling kunnen dus 40 woningeigenaren gebruik maken. Wanneer het subsidieplafond is bereikt, kan uw gemeenteraad er voor kiezen om het budget al dan niet te verruimen.

Controle

Er vindt geen uitgebreide controle plaats op de berekening. Alleen met de oplevering van de woning wordt bekeken of de aangegeven maatregelen daadwerkelijk zijn uitgevoerd. Bij ernstige nalatigheid kan de gemeente besluiten om de subsidie terug te vorderen.

Alternatieven

De gemeenteraad kan er voor kiezen om alle aanvragen te toetsen of deze voldoen aan de EPC 0,2 of lager. Hiervoor is het nodig om een extra budget van €6.000,00 beschikbaar te stellen. Om de procedure zo eenvoudig mogelijk te houden, stellen we voor om niet voor deze optie te kiezen.

Randvoorwaarden

Niet van toepassing.

Risico's

Het kan voorkomen dat een koper niet (geheel) voldoet aan de EPC 0,2 of lager en toch de bijdrage van €5.000,00 krijgt. Wij gaan er op voorhand vanuit dat er geen misbruik van de regeling wordt gemaakt. Bij ernstige twijfel kan de gemeente de aangeleverde berekening door (laten) rekenen en om aanvullende informatie vragen.

Financiële gevolgen

Voor de financiering van de stimuleringsregeling wordt voor €200.000,00 beschikbaar gesteld vanuit de conjunctuurreserve.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Het instellen van een stimuleringsregeling past binnen de ambitie van de gemeenteraad om energieneutraal te worden. Ook past het binnen de Drentse Energiedeal die de gemeente eind 2016 heeft ondertekend. Met de ondertekening van de Drentse Energiedeal heeft de gemeente zich gecommitteerd om de woningvoorraad in 2040 energieneutraal te krijgen. Door nu al in te zetten op energieneutrale nieuwbouw wordt een goede bijdrage geleverd aan deze ambitie.

Publicatieniveau

Openbaar.

Overig

Niet van toepassing.

Vervolgprocedure/communicatie

Om werking te krijgen wordt de regeling bekend gemaakt in het gemeenteblad. Ook wordt aan de hand van een persbericht bekendheid gegeven aan de regeling. De regeling maken we daarnaast nog bekend via de website, social media, de Krant van Midden-Drenthe en het Drents Energieloket.

Na 1 jaar evalueren we de regeling en stellen wij uw raad via de begrotingscyclus op de hoogte van de uitkomst van de evaluatie.

Bijlagen

- Beleidsregels stimulering (bijna) energieneutraal bouwen in de gemeente Midden-Drenthe.