

Beleidsregel stimulering duurzaam bouwen door particuliere bouwers in Ossehaar De Velden (fase B)

1 Inleiding

De gemeente Coevorden wil de bouw van meer energiezuinige woningen bevorderen. Om dat te bereiken is een stimuleringsregeling ontwikkeld die voldoet aan de volgende drie voorwaarden:

- zij moet eenvoudig toegankelijk zijn;
- zij moet de gehele keten van planvorming tot realisatie dekken;
- zij moet de bouw van energiezuinige woningen financieel aantrekkelijker maken.

Kortom een stimuleringsregeling met als uitgangspunt: verleiden en ontzorgen door middel van ondersteuning, informatieverstrekking en advisering op technisch en financieel gebied.

Op grond van artikel 3 lid 2 onder o. van de Algemene subsidieverordening gemeente Coevorden 2006 kan het college subsidie verlenen voor duurzaam bouwen voor fase B van het plan Ossehaar. Vanuit de dereguleringsgedachte en het feit dat het hier om een pilot / tijdelijke regeling gaat, is er voor gekozen om een nadere beleidsregel als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht vast te stellen in plaats van een speciale subsidieverordening voor dit onderwerp.

Bestemmingsplan Ossehaar De Velden

In het bestemmingsplan Ossehaar is het streven naar duurzaamheid een belangrijk element. Bij het bouwen van woningen en voorzieningen wordt gestreefd naar een duurzaam bouwproces door passend gebruik van materialen, door materiaal- en energiezuinige bouwwijzen en door energiezuinige en aanpasbare gebouwen. Daartoe zijn voor fase A dubo-voorschriften opgenomen in de bestemmingsplanvoorschriften. Ook de stedenbouwkundige opzet draagt bij aan dit streven. Het verplichtende karakter van de dubo-voorschriften in het bestemmingsplan is voor fase B verlaten en in de plaats daarvoor is gekozen voor een stimuleringsregeling.

De stimuleringsregeling is uitsluitend bedoeld voor de ca. 95 woningen die gebouwd worden door particuliere bouwers in Ossehaar De Velden (fase B).

Energiezuinig bouwen

Uitgangspunt voor het bouwen van een energiezuinige woning is de Trias Energetica.

Dit houdt in dat er bij het ontwerp van de woning eerst aandacht besteed wordt aan de beperking van het energiegebruik door goede isolatie, kierdichting, e.d.

Daarna wordt gekeken of voor de resterende behoefte gebruik gemaakt kan worden van duurzame energiebronnen (biomassa, wind, water, zon, bodemwarmte).

En tenslotte wordt efficiënt gebruik maken van fossiele energiebronnen indien dat nog nodig is.



In de communicatie en door het adviesbureau (zie verder) zal nadrukkelijk aandacht besteed worden aan het begrip 'woonlasten' (= hypotheeklasten + energielasten). Verlaging van de huidige en toekomstige energielasten weegt naar verwachting altijd op tegen de extra investering die gedaan wordt bij de bouw van de energiezuinige woning.

Ook bij de eventuele verkoop van de woning, zullen de gedane investeringen weer geld opleveren. Immers in 2020 wordt energieneutraal bouwen de norm (Klimaatakkoord). Financieel gezien rendeert duurzaam bouwen dus altijd. Bovendien hebben dergelijke woningen een hoog comfort.

2 De inhoud van de regeling

Doel

Doel van deze regeling is het stimuleren van de bouw van energiezuinige woningen door particulieren in Ossehaar fase B. Om dit te bereiken hebben wij gekozen voor een financiële stimulans om aspirant-bouwers te verleiden om te kiezen voor een **lagere EPC dan wettelijk verplicht** is.

Energieprestatiecoëfficiënt (EPC)

De Energieprestatiecoëfficiënt is een index die de energetische efficiëntie van nieuwbouw aangeeft en die wordt bepaald door berekeningen vastgelegd in NEN 5128. De energieprestatie-eis zegt alleen iets over de minimale energetische kwaliteit waaraan een woning moet voldoen.

De EPC wordt berekend op basis van de gebouweigenschappen, de gebouwgebonden installaties en een gestandaardiseerd bewonersgedrag.

Voor woningbouw is sinds 2006 een EPC-eis van 0,8 opgenomen in het Bouwbesluit. Sinds 1995 is het verplicht een EPC-berekening bij een bouwaanvraag in te dienen. De indiener van een bouwaanvraag voor een woning mag zelf bepalen met welke maatregelen aan de eis wordt voldaan: extra isoleren, betere installaties of de toepassing van duurzame energie.

Omdat algemeen aangenomen wordt dat er in ieder geval ingezet moet worden op **extra isolatie** (en vooruit lopend op de nieuwe hybride EPC) wordt hier in de communicatie en de advisering nadrukkelijk aandacht aan besteed.

Noord Nederlands Energie Akkoord

Het Noord Nederlands Energie Akkoord is een overeenkomst tussen het Rijk en de provincies Friesland, Groningen, Drenthe en Noord-Holland. De gemeenten in deze provincies, waaronder de gemeente Coevorden, hebben het Energie Akkoord mee ondertekend.

Een van de thema's uit het Energieakkoord is energiebesparing in de gebouwde omgeving, waarbij een versnelde terugdringing van het energiegebruik en een versnelde verlaging van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) een speerpunt is.

Inmiddels (februari 2009) is besloten dat in 2010 - vooruitlopend op de rest van Nederland - de EPC in Noord-Nederland verlaagd wordt naar 0,5¹.

Volgens planning wordt er 1 januari 2010 een AMvB gepubliceerd, waarna de aangescherpte norm vanaf 1 juli 2010 afdwingbaar is. Dit is dan de door Noord-Nederland ontwikkelde zogeheten hybride EPC, die wordt ontwikkeld in samenwerking met marktpartijen die hebben aangegeven dat ze best energiezuinige huizen willen bouwen, maar dat de huidige EPC-methodiek niet meer de goede dingen waardeert (er komt een sterkere focus op isoleren).

Stimuleringsbijdrage tot 1 april 2010

	Niet-vrijstaande woning	Vrijstaande woning
1. EPC ≤ 0,60	€ 5.000	€ 6.000
2. EPC ≤ 0,50	€ 7.500	€ 8.500

Aanvragen van de stimuleringsbijdrage

Artikel 6 Algemene subsidieverordening gemeente Coevorden 2006 is niet van toepassing op deze regeling.

Op grond van artikel 12 van de Algemene subsidieverordening gemeente Coevorden 2006 wordt de volgende aanvraagprocedure vastgesteld:

De aanvraag om een stimuleringsbijdrage dient tegelijk met het indienen van de aanvraag om een bouwvergunning plaats te vinden.

De stimuleringsbijdrage kan uitsluitend aangevraagd worden voor nieuwbouwwoningen in Ossehaar fase B van particulieren die:

- eigenaar en bewoner worden van het nieuw te bouwen huis;
- eigenaar zijn van de grond waarop het huis staat;
- de aanvraag voor de stimuleringsbijdrage (door middel van het stimuleringsbijdrage aanvraagformulier) tegelijk met de bouwaanvraag indienen.

Er worden geen voorschotbedragen betaald.

Binnen vier weken nadat de bouw is voltooid, stuurt de aanvrager van de stimuleringsbijdrage het gereedmeldingsformulier (zie bijlage) naar de gemeente, om de hoogte van de stimuleringsbijdrage definitief vast te stellen.

Zo snel mogelijk nadat het gereedmeldingsformulier door de gemeente is ontvangen, vindt de laatste controle plaats. Als blijkt dat aan de regels wordt voldaan, wordt de definitieve bijdrage vastgesteld en tot uitbetaling daarvan overgegaan.

¹ Per 1 januari 2011 geldt voor de rest van Nederland een wettelijke EPC van 0,6; per 1 januari 2015 geldt een wettelijke EPC van 0,4 en in 2020 dienen nieuwe woningen volledig energieneutraal te zijn.

Verlening van de stimuleringsbijdrage geschiedt door het college van burgemeester & wethouders.

Advies en begeleiding

Het duidelijk informeren en adviseren van aspirant-bouwers, het begeleiden van de bouw en de controle op de toepassing van de maatregelen, zijn van groot belang voor het slagen van deze stimuleringsregeling. Daarom is het volgende ondersteuningstraject ontwikkeld:

- De aspirant-bouwers worden uitgenodigd om contact op te nemen met het adviesbureau om in een persoonlijk gesprek hun (voorlopig ontwerp)bouwplan op mogelijkheden voor verlaging van de EPC door te nemen. En daarmee hun huis comfortabeler en energiezuiniger te maken en bovendien de woonlasten te verlagen.
- Het adviesbureau brengt advies uit over het bouwplan (gericht op kwaliteit, comfortverhoging en kostenbeheersing) en bespreekt dit met de aspirant-bouwer.
- Desgewenst controleert het adviesbureau de uitgebrachte offertes van de aannemer/installateur t.a.v. de energiebesparende maatregelen.
- Voor de aspirant-bouwers die een aanvraag indienen voor een stimuleringsbijdrage, controleert het adviesbureau de ingediende EPC-berekening en voert twee controles uit op de bouwplaats, waaronder een eindcontrole op de verlaagde EPC (toegepaste maatregelen).

Door deze totaalbenadering, die door de gemeente gefinancierd wordt, krijgt de aspirant-bouwer de gelegenheid zonder extra kosten zijn/haar bouwplan op energiemaatregelen (EPC-verlaging) te optimaliseren en zonder al te veel rompslomp in aanmerking te komen voor een stimuleringsbijdrage. Ook de extra controle op de bouw zal de kwaliteit van het gebouwde ten goede komen.

Weigeringsgronden

Naast de weigeringsgronden genoemd in artikel 7 Algemene subsidieverordening gemeente Coevorden 2006 gelden de volgende weigeringsgronden:

Er wordt geen stimuleringsbijdrage verleend als:

- er geen bouwvergunning wordt verleend
- de EPC niet lager of gelijk is aan 0,60 respectievelijk 0,50.

Tussenevaluatie

Deze regeling loopt tot 1 april 2010. Daarna vindt een tussenevaluatie plaats en zal vastgesteld worden of het zinvol, wenselijk en noodzakelijk is om de regeling (al dan niet in gewijzigde vorm) voort te zetten. Dit zal dan voor een groot deel afhankelijk zijn van het al dan niet van kracht worden van eerdergenoemde AMvB op 1 juli 2010.

Datum vaststelling

3^e versie

AANVRAAGFORMULIER Stimuleringsregeling Duurzaam Bouwen Ossehaar De Velden (fase B)

In te vullen door eigenaar/bewoner

A. Algemeen

Naam

Adres

Postcode/woonplaats

Telefoonnummer

Bank/girorekening.....

Adres bouwplaats

Met nadruk wordt erop gewezen dat alle gegevens dienen te worden bijgevoegd.

B. Bouwkundige voorzieningen en uitvoering

De EPC waarde van de te bouwen woning is (e.e.a. volgens de bijgevoegde EPC-berekening).

C. Verklaring

De aanvrager verklaart met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dat:

- hij/zij ten tijde van de indiening van deze aanvraag eigenaar is van de bouwkael en direct na de bouw de woning zal gaan bewonen, en
- dat dit verzoek om een stimuleringsbijdrage tegelijk met de aanvraag bouwvergunning is ingediend.

Datum en plaats

Handtekening

Nadat het gereedmeldingsformulier (dit heeft u reeds gekregen, ontvangt u nog, ...) door ons is ontvangen en is vastgesteld dat u aan de eisen heeft voldaan zal tot uitbetaling van de stimuleringsbijdrage worden overgegaan.

GEREEDMELDINGSFORMULIER Stimuleringsregeling Duurzaam Bouwen Ossehaar De Velden (fase B)

A. Algemeen

Dossiernummer

Naam

Adres

Postcode/woonplaats

Telefoonnummer

Bank/girorekening.....

Adres bouwplaats

Met nadruk wordt erop gewezen dat alle gegevens dienen te worden bijgevoegd.

B. Bouwkundige voorzieningen en uitvoering

De EPC waarde van de te bouwen woning is (e.e.a. volgens de bijgevoegde EPC-berekening in het geval van wijzigingen).

C. Verklaring

De aanvrager verklaart met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dat:

- hij/zij eigenaar is van de woning en hij/zij de woning zelf bewoont, en
- dat het verzoek om een stimuleringsbijdrage onder bepaalde voorwaarden voorlopig is toegekend.

Datum en plaats

Handtekening