

# Beleidsregels voor de uitvoering van artikel 7A van de Woningwet

**VROM**

## Circulaire

De beleidsregels voor de uitvoering van artikel 7a van de Woningwet van 29 januari 1999 zijn toegevoegd aan de circulaire van het College van burgemeester en wethouders, het bestuur van het samenwerkingsverband en aan gedeputeerde staten van 29 januari 1999, MG99-2, Wijzigingen Woningwet en beleidsregels voor de uitvoering van artikel 7a van de Woningwet.

## Beleidsregels voor de uitvoering van artikel 7a van de Woningwet

Deze beleidsregels geven uitvoering aan artikel 7a, eerste lid van de Woningwet.

### Artikel 1. Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:  
*de Minister*, de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM);  
*dubo-voorzieningen*, voorzieningen waarvan het bewezen milieurendement hoger is dan dat van conventionele voorzieningen;  
*de bouwkosten*, de stichtingskosten verminderd met de grondkosten;  
*de meerkosten*, het verschil in prijs tussen enerzijds conventionele voorzieningen en anderzijds dubo-voorzieningen; en  
*ontheffing*, toestemming van de Minister als bedoeld in artikel 7a, lid 2 en 3 van de Woningwet.

### Artikel 2. Reikwijdte

In deze beleidsregels wordt onder een project verstaan de op bepaalde percelen nieuw te bouwen bouwwerken of het op een bepaald perceel nieuw te bouwen bouwwerk óf de te verrichten werkzaamheden aan bouwwerken op bepaalde percelen of aan het bouwwerk op een bepaald perceel, waarvoor door burgemeester en wethouders een aanvraag om ontheffing bij de Minister is ingediend.

### Artikel 3. Inhoudelijke voorwaarden verkrijgen ontheffing

Een ontheffing kan slechts door de Minister worden verleend indien is voldaan aan de volgende inhoudelijke criteria:

- a. een project komt zonder ontheffing niet tot stand, gezien het te verwachten economische rendement in verhouding tot het risico en het milieubelang;
- b. de in het project toegepaste dubo-voorzieningen zijn voor de categorie waartoe het bouwwerk behoort nog onvoldoende toegepast, zodat nog onvoldoende inzicht is verkregen in 1° de milieuwinst die met de toegepaste dubo-voorzieningen wordt bereikt of 2° de consequenties van deze voorzieningen voor kosten, uitvoering of beheer;
- c. het project kent geen grotere omvang dan nodig is om inzicht te krijgen in de milieuwinst, meerkosten of consequenties voor uitvoering en beheer van de dubo-voorzieningen als toegepast bij de categorie waartoe het bouwwerk behoort; en
- d. de resultaten van het project zijn met de toegepaste dubo-voorzieningen bruikbaar voor andere projecten.

### Artikel 4. Procedurele voorwaarde verkrijgen ontheffing

Een ontheffing kan slechts door de Minister worden verleend indien door burgemeester en wethouders, voordat een aanvraag om ontheffing wordt ingediend, met de voor het project relevante bouw- en milieupartijen overleg is gevoerd om tot vrijwillige uitvoering van het project te komen.

### Artikel 5. Procedure verlenen ontheffing

1. De beslissing omtrent verlening van ontheffing vindt plaats op basis van een aanvraag die is ingediend door middel van het formulier, opgenomen in bijlage 1 bij deze beleidsregels.
2. De aanvraag tot ontheffing dient te worden ingediend bij de Inspectie Volkshuisvesting in de desbetreffende regio.
3. De ontheffing vermeldt de aard van het project.

4. De gemeente draagt direct na het verkrijgen van een ontheffing zorg voor publiekelijke bekendmaking van de nadere voorschriften en/of nieuwe voorschriften die als gevolg van de ontheffing op het project van toepassing zijn.

### Artikel 6. Aanvraag bouwvergunning

Aan een ontheffing wordt het voorschrift verbonden dat de ontheffing slechts ten uitvoer kan worden gelegd met ingang van 14 maanden na het bekendmaken daarvan.

### Artikel 7. Verslaglegging

1. Burgemeester en wethouders waaraan ontheffing is verleend, melden direct na de oplevering van het project dat het project gereed is middels het formulier dat als bijlage 2 aan deze beleidsregels is toegevoegd.
2. Burgemeester en wethouders waaraan ontheffing is verleend, brengen binnen 2 maanden na de gereedmelding aan de Minister verslag uit over het project.
3. Het verslag geeft in ieder geval inzicht in:
  - a. het te verwachten milieurendement van de dubo-voorzieningen ten opzichte van de conventionele voorzieningen;
  - b. de meerkosten van de dubo-voorzieningen ten opzichte van de conventionele voorzieningen;
  - c. de consequenties van de voorzieningen voor uitvoering en beheer;
  - d. de bevindingen van de opdrachtgever, de architect, de adviseur(s) en de aannemer; en
  - e. de uitvoerbaarheid in termen van handhaafbaarheid en (administratieve) lasten.

### Artikel 8. Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking met ingang van 2 dagen na de dagtekening van de Staatscourant waarin zij worden geplaatst.

### Artikel 9. Aanhaling

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregels voor de uitvoering van artikel 7a van de Woningwet.

's-Gravenhage, 29 januari 1999.  
 De Staatssecretaris van Volkshuisvesting,  
 Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
 J.W. Remkes.

**BIJLAGE 1: AANVRAAGFORMULIER BEHORENDE BIJ ARTIKEL 5, EERSTE LID, VAN DE BELEIDSREGELS VOOR DE UITVOERING VAN ARTIKEL 7A VAN DE WONINGWET**

Adresgegevens gemeente	
Gemeente	
Naam contactpersoon	
Adres	
Postcode/plaats	
Telefoon	
Fax	

Projectgegevens	
Titel van het project	
Locatie van het project waarvoor ontheffing wordt aangevraagd	
adres	
plaats	
gemeente	
provincie	
Categorie waar dit project onder valt*	
woning	industriegebouw
woongebouw	kantoorgebouw
standplaats	logiesgebouw
bijeenkomstgebouw	onderwijsgebouw
cellengebouw	sportgebouw
gezondheidszorggebouw	stationsgebouw
horecagebouw	winkelgebouw
bouwwerk geen gebouw zijnde	
Aantal bouwwerken waarvoor ontheffing wordt aangevraagd	
Verwachte totale bouwkosten van het project	
Verwachte aanvang van werkzaamheden	
Verwachte datum van oplevering en gereedmelding van de werkzaamheden	

**Reden aanvraag**

Voor welke dubo-voorzieningen wordt ontheffing aangevraagd?  
(voeg als bijlage lijst met dubo-voorzieningen toe)

Wat zijn de te verwachten totale meerkosten per bouwwerk bij toepassing van deze voorzieningen?

\_\_\_\_\_

Wat is het te verwachten milieurendement per bouwwerk bij toepassing van genoemde voorzieningen?

\_\_\_\_\_

Waarom zijn op basis van vrijwilligheid deze dubo-voorzieningen niet te realiseren?  
(ondersteunen met resultaten van reeds gevoerde gesprekken waarbij partijen niet tot deelname bereid bleken)

\_\_\_\_\_

In welke mate zijn naar verwachting de dubo-voorzieningen algemeen toepasbaar?

\_\_\_\_\_

Is eerder door de gemeente ontheffing aangevraagd?

ja/nee\*

Is (voor zover bekend) eerder voor deze categorie(en) bij toepassing van gelijke maatregelen ontheffing door anderen aangevraagd en verleend?

ja/nee\*:

(indien ja, door wie (indien bekend); en wat is de rede om opnieuw ontheffing aan te vragen (wijzigingen in maatregel, nog onvoldoende gegevens beschikbaar, specifieke situatie)

\_\_\_\_\_

**Bijgevoegd:**

Lijst van toe te passen dubo-voorzieningen

Ondertekening gemeente	
Naam	
Functie	
Datum	
Plaats	
Handtekening	

**Ondertekening opdrachtgever (indien opdrachtgever niet bekend is: een organisatie die de belangen van de opdrachtgever in rechte vertegenwoordigt)**

Naam	
Functie	
Datum	
Plaats	
Handtekening	

**Retour-adres**

Het Ministerie van VROM/IVH

Afhandeling	
Dossiernummer	
Datum ontvangst	
Aantal te bouwen projecten naar categorie	
Ontheffing verleend/niet verleend	
Datum	
Handtekening beoordelaar	

\* doorhalen welke NIET van toepassing is/zijn

**BIJLAGE 2: GEREEDMELDINGSFORMULIER BEHORENDE BIJ ARTIKEL 7, EERSTE LID, VAN DE BELEIDSREGELS VOOR DE UITVOERING VAN ARTIKEL 7A VAN DE WONINGWET**

<b>Adresgegevens gemeente</b>	
Gemeente	
Naam contactpersoon	
Adres	
Postcode/plaats	
Telefoon	
Fax	

<b>Projectgegevens</b>	
Titel van het project	
Locatie van het project waarvoor ontheffing wordt aangevraagd	
adres	
plaats	
gemeente	
provincie	
Categorie waar dit project onder valt*	
woning	industriegebouw
woongebouw	kantoorgebouw
standplaats	logiesgebouw
bijeenkomstgebouw	onderwijsgebouw
cellengebouw	sportgebouw
gezondheidszorggebouw	stationsgebouw
horecagebouw	winkelgebouw
bouwwerk geen gebouw zijnde	
Aantal bouwwerken waarvoor ontheffing is aangevraagd	
Totale bouwkosten van het project	

<b>Adresgegevens opdrachtgever</b>	
Opdrachtgever	
Naam contactpersoon	
Adres	
Postcode/plaats	
Telefoon	
Fax	

<b>Adresgegevens architect</b>	
Architectenbureau	
Naam contactpersoon	
Adres	
Postcode/plaats	
Telefoon	
Fax	

<b>Adresgegevens adviseur</b>	
Adviesbureau	
Naam contactpersoon	
Adres	
Postcode/plaats	
Telefoon	
Fax	

<b>Adresgegevens aannemer</b>	
Bouwbedrijf	
Naam contactpersoon	
Adres	
Postcode/plaats	
Telefoon	
Fax	

**Bijgevoegd:**

Bestek  
(het definitieve bouwkundige- en installatietechnische bestek, bij voorkeur volgens STABU-systematiek)

Tekeningen  
(enkele relevante tekeningen met tenminste aanduidingen van de situering van het project, plattegronden en doorsneden van de bouwwerken)

Technische berekeningen  
(in ieder geval een berekening van de energieprestatie van alle tot het project behorende bouwwerken conform NEN 5128 of 2916)

Berekening bouwkosten

Lijst van toegepaste dubo-voorzieningen

Bepaling milieurendement

Ondertekening gemeente	
Naam	
Functie	
Datum	
Plaats	
Handtekening	

Ondertekening opdrachtgever (indien opdrachtgever niet bekend is: een organisatie die de belangen van de opdrachtgever in rechte vertegenwoordigt)	
Naam	
Functie	
Datum	
Plaats	
Handtekening	

Retour-adres  
Het Ministerie van VROM/IVH

## Toelichting I. Algemeen

### 1. Inleiding

Op 30 juli 1998 is de wijziging van de Woningwet – Milieugrondslag Bouwbesluit – in werking getreden, zie Staatsblad 458.

Om tot een verantwoorde uitbouw van duurzaam bouwen maatregelen te kunnen komen, is in die wetswijziging voorzien in een experimenteerartikel. Met dit artikel kan de Minister van VROM aan gemeenten ontheffing verlenen van het verbod om bij de verlening van een bouwvergunning aanvullende (strengere) eisen voor duurzaam bouwen te stellen. Deze ontheffing kan alleen voor een "bijzonder project" worden verleend.

Om de praktische uitvoering van artikel 7a te vergemakkelijken zijn aan de Tweede Kamer beleidsregels beloofd (TK 1997-1998, 25 823, nr. 5).

### 2. Bijzonder project

De beleidsregels hebben betrekking op alle bouwwerken, nieuwbouw en verbouw. burgemeester en wethouders kunnen ontheffing krijgen indien:

1. het project niet vrijwillig tot stand

komt (overleg met relevante partijen moet zijn gevoerd);

2. over de toepassing van dubo-maatregelen in een categorie bouwwerk nog onvoldoende bekend is;

3. het project niet groter is dan strikt noodzakelijk voor het verkrijgen van de benodigde informatie; en

4. de resultaten ook binnen andere projecten toegepast kunnen worden.

Daarnaast moet de aanvraag 14 maanden voor indiening van de bouwvergunningaanvraag zijn ingediend. Bouwpartijen kunnen dan in het ontwerp nog rekening houden met de wijzigingen.

Een aanvraag om ontheffing moet middels een formulier bij de IVH in de regio worden ingediend. Dit formulier is aan de beleidsregels toegevoegd. De gemeente brengt tot slot verslag uit over de resultaten.

### 3. Inspraak

Deze beleidsregels zijn in nauwe samenspraak met het Overlegplatform Bouwregelgeving (OPB) uitgewerkt. In dit overlegplatform zijn de belangrijkste partijen in de bouw vertegenwoordigd. Het OPB onderschrijft de opgesteld beleidsregels.

De Stuurgroep Experimenten

Volkshuisvesting (SEV), de Nederlandse organisatie voor energie en milieu BV (Novem) en de Stichting Natuur en Milieu hebben eveneens de mogelijkheid gehad commentaar te leveren.

Het commentaar van deze gremia is in de beleidsregels verwerkt.

Het is tot slot de bedoeling de werking van de beleidsregels direct na de invoering te monitoren en na 2 jaar te evalueren.

## 4. Notificatie

De beleidsregels hoeven niet genotificeerd te worden op grond van EG-richtlijn nr. 98/34/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 22 juni 1998 betreffende een informatieprocedure op het gebied van normen en technische voorschriften en regels betreffende de diensten van de informatiemaatschappij (PbEG L 204), zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 98/48/EG van 20 juli 1998 (PbEG L 217). Deze regels hoeven eveneens niet te worden gemeld aan het Secretariaat van de Wereldhandelsorganisatie, ter voldoening aan artikel 2, negende lid, en/of artikel 5, zesde lid, van de op 15 april 1994 te Marrakech tot stand gekomen Overeenkomst inzake technische handelsbelemmeringen (Trb. 1994, 235). De beleidsregels bevatten namelijk geen technische voorschriften in de zin van de genoemde richtlijn en overeenkomst.

Wel zullen zij bij de Europese Commissie worden aangemeld ter voldoening aan de plicht die is opgenomen in artikel 22, tweede lid, van de Richtlijn van de Raad van 21 december 1988 betreffende de onderlinge aanpassing van de wettelijke en bestuurlijke bepalingen der Lid-Staten inzake voor de bouw bestemde producten (89/106/EEG), zoals gewijzigd bij de richtlijn 93/68/EEG van de Raad van 22 juli 1993. Deze richtlijn staat bekend als de 'Richtlijn Bouwproducten'.

## II. Artikelsgewijze toelichting

### Artikel 1. Definities

Voor voorbeelden van dubo-voorzieningen wordt verwezen naar de 'Maatlat duurzame woningbouw' behorende bij de Regeling groenprojecten, zie Staatscourant 1996 nr. 210. Deze lijst is op te vragen bij Novem in Utrecht (tel. nr. (030) 239 34 93). Omdat met name "nieuwe" dubo-voorzieningen voor ontheffing in aanmerking zullen komen zal de lijst met

dubo-voorzieningen niet volledig zijn. Gemeenten krijgen daarom de mogelijkheid andere maatregelen te hantieren, waarbij zij zelf het te verwachten milieurendement moeten bepalen.

Onder meerkosten wordt verstaan het verschil in kosten voor wettelijk verplichte voorzieningen en de tijdens het project verplicht toe te passen voorzieningen.

De ontheffing houdt conform artikel 7a, lid 2 en 3 van de Woningwet in dat burgemeester en wethouders of:

- a. de door hen voorgestelde nadere voorschriften ter voldoening aan de technische voorschriften voor duurzaam bouwen van het Bouwbesluit mogen opleggen, of
- b. de door hen voorgestelde technische voorschriften voor duurzaam bouwen waarin het Bouwbesluit nog niet voorziet mogen opleggen.

#### *Artikel 2. Reikwijdte*

Deze beleidsregels gelden voor alle bouwwerken. In dit artikel wordt verder een verbinding gelegd met de percelen waarop het project betrekking heeft. Op het moment dat door burgemeester en wethouders ontheffing wordt aangevraagd, is namelijk niet altijd sprake van een bestaand bouwwerk. Ontheffing op grond van artikel 7a kan toch worden aangevraagd door de verbinding met het perceel waarop het bouwwerk wordt gerealiseerd. De aanvrager om bouwvergunning weet dan vooraf aan welke eisen het project moet voldoen.

#### *Artikel 3. Inhoudelijke voorwaarden verkrijgen ontheffing*

Bij het indienen van een aanvraag om ontheffing moeten alle criteria uit dit artikel worden betrokken. Indien namelijk aan één criterium van dit artikel niet is voldaan dan is dat grond om geen ontheffing te verlenen.

- a. Als vooraf duidelijk is dat het economisch rendement van een project voldoende is en de risico's gering zijn, zal een project op vrijwillige basis gestalte kunnen krijgen. Een experiment op grond van artikel 7a is in dergelijke gevallen dan ook niet noodzakelijk.
- b. Om te bepalen of een project in aanmerking komt voor ontheffing moet bekeken worden in hoeverre het project nieuwe informatie kan opleveren. Een project kan nieuwe informatie opleveren afhankelijk van de mate waarin de combinatie van dubo-voor-

zieningen met een categorie bouwwerk "vernieuwend" te noemen is.

c. Om te voorkomen dat eenmalige projecten, of gehele stedenbouwkundige eenheden voor ontheffing in aanmerking komen is een relatie gelegd tussen de projectgrootte en de middels het project te genereren informatie. Ter indicatie van de omvang geldt voor woningen een projectgrootte van niet minder dan 5 bouwwerken en in totaal niet meer dan 25 bouwwerken bij soortgelijke projecten waarvoor ontheffing is verleend en voor de overige bouwwerken in totaal niet meer dan 5 bouwwerken bij soortgelijke projecten waarvoor ontheffing is verleend.

Indien bijvoorbeeld voor 40 woningen ontheffing wordt aangevraagd, zal de ontheffing op maximaal 25 bouwwerken betrekking hebben. Soortgelijk betekent een combinatie van experimentele dubo-voorzieningen in een categorie bouwwerk als opgenomen in artikel 1, lid 2 van het Bouwbesluit.

d. Het mag niet zo zijn dat het project zo uniek is – door bijvoorbeeld zeer specifieke functionele eisen of lokatieafhankelijke omstandigheden, enzovoorts – dat het niet voor herhaling vatbaar is. Op dat moment kan namelijk niet tot uitbouw van duurzaam bouwen maatregelen in het bouwbesluit worden gekomen.

#### *Artikel 4. Procedurele voorwaarde verkrijgen ontheffing*

Om te voorkomen dat voor een project om ontheffing wordt verzocht, terwijl op vrijwillige basis dit project te realiseren is, moet vooraf met zowel de bouw- als de milieupartijen overleg worden gevoerd.

#### *Artikel 5. Procedure verlenen ontheffing*

De procedure voor het verlenen van ontheffing is grotendeels weergegeven in artikel 7a van de Woningwet. Daarin is opgenomen dat de Minister binnen acht weken na ontvangst van een aanvraag om ontheffing beslist over dat verzoek, of dat de beslissing voor één maal met vier weken wordt verdaagd. Tevens is opgenomen dat toestemming van rechtswege is verleend, als de Minister niet binnen acht weken beslist, of verdaagt, of na te hebben verdaagd niet binnen vier weken beslist. De verlening van de toestemming is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht.

2. Een aanvraag om ontheffing moet worden ingediend bij de Inspectie Volkshuisvesting in de betreffende regio. Gekozen is voor de inspectie, omdat lokatie-afhankelijke omstandigheden namelijk ook grond voor weigering zijn. Daarnaast zullen ter zake deskundige organisaties in het advies-traject worden betrokken. Novem kan bijvoorbeeld worden betrokken als voor een utiliteitsbouw project ontheffing wordt aangevraagd; voor de woningbouw komt bijvoorbeeld de SEV in beeld. Een derde organisatie die om advies kan worden gevraagd is de Stichting Natuur en Milieu.

4. Publiekelijke bekendmaking kan bijvoorbeeld geschieden door publicatie van de nieuwe voorschriften in huis-aan-huis bladen binnen de betreffende gemeente.

#### *Artikel 6. Aanvraag bouwvergunning*

Burgemeester en wethouders die een aanvraag om ontheffing hebben ingediend, zullen andere eisen aan het project stellen dan tijdens een normale vergunningsprocedure. Om te voorkomen dat bouwpartijen in een te laat stadium op de hoogte worden gesteld van deze eisen wordt aangegeven dat de ontheffing moet zijn verleend ongeveer 1 jaar voordat de bouwvergunning wordt aangevraagd. Indien deze termijn niet wordt opgenomen kan het voorkomen dat door een verleende ontheffing de vergunningaanvraag opnieuw moet worden voorbereid. Dit heeft ongewenste kostenconsequenties voor de bouwpartijen tot gevolg.

#### *Artikel 7. Verslaglegging*

1. Burgemeester en wethouders dienen na het gereedkomen van het project de Minister daar direct van op de hoogte te stellen. Hiertoe is een zogenaamd gereedmeldingsformulier ontwikkeld.

2. De termijn van 2 maanden is overeenkomstig de algemene onderzoeksvoorwaarden van het Ministerie van VROM.

3. Drie van de vijf onderwerpen die in het verslag aan de orde moeten komen zijn ook genoemd in het plan van aanpak dubo in bouwregelgeving. Toegevoegd zijn de consequenties voor uitvoering en beheer en de bevindingen van de andere bij het project betrokken partijen. Het is namelijk van belang inzicht te krijgen in de mate waarin bepaalde dubo-voorzieningen

---

voor een specifieke categorie bouw-  
werk door de bouwpartijen worden  
geaccepteerd.

*'s-Gravenhage, 29 januari 1999.  
De Staatssecretaris van  
Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J.W. Remkes.*