

Subsidieregeling 'nul op de meter' (verduurzaming huurwoningen) voor verhuurders(3B, 2015, 284)

Afdeling 3B

Nummer 284

Publicatiedatum 30 november 2015

Onderwerp

Subsidieregeling 'nul op de meter' (verduurzaming huurwoningen) voor verhuurders

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 10 november 2015 hebben besloten:

Subsidieregeling 'Nul op de Meter'

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze subsidieregeling wordt verstaan onder:

- a. ASA 2013: De Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013 (ASA), vastgesteld 18-12-2013, gemeentebblad 2013, afd. 3A, nr 264/1095;
- b. Nul op de meter: op of bij de woning opgewekte duurzame energie en woning gebonden en gebruikers gebonden energieverbruik zijn op jaarbasis per saldo nul. Opwekking en gebruik van energie worden bepaald onder standaard condities en rekenmethode, zoals vastgelegd in de Nederlandse norm: NEN 7120;
- c. Woning gebonden energieverbruik: energieverbruik als gevolg van ruimteverwarming, koeling en warm tapwatergebruik;
- d. Gebruikers gebonden energieverbruik: energieverbruik van apparaten en verlichting;
- e. Gestapelde huurwoning: een woning die wordt verhuurd en die onderdeel vormt van een complex met een gedeelde entree met meer dan één bouwlaag. Hieronder vallen alle flats, appartementen en portiekwoningen;
- f. Energieprestatiegarantie contract: contract waarmee de uitvoerende partij het energieverbruik van een woning na renovatie garandeert.

Artikel 2 Toepasselijkheid Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013

De Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013 is van toepassing, tenzij daarvan in deze regeling uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 3 Doel subsidieregeling

Doel van de subsidie is de bevordering van het verduurzamen van huurwoningen tot 'nul op de meter' niveau.

Artikel 4 Subsidiabele activiteiten

Het college kan eenmalig subsidie verlenen ten behoeve van de verduurzaming van gestapelde huurwoningen in Amsterdam, die gebouwd zijn vóór het kalenderjaar 1993, voor activiteiten die leiden tot energiebesparing en/ of duurzame energieopwekking naar het niveau 'nul op de meter'. Het subsidiebedrag bedraagt maximaal 20% van de uitvoeringskosten, met een plafond van €8.000,- per woning.

Artikel 5 Subsidieplafond

Er is een bedrag van € 2 miljoen euro beschikbaar voor deze regeling tot en met 2016. Het college van burgemeester en wethouders stelt jaarlijks een subsidieplafond vast.

Artikel 6 De aanvrager

Subsidie kan uitsluitend worden aangevraagd door verhuurders van gestapelde huurwoningen.

Artikel 7 Bij de subsidieaanvraag in te dienen gegevens

In aanvulling op artikel 5, tweede lid, van de ASA 2013 worden bij de subsidieaanvraag de volgende gegevens en stukken overgelegd:

- 1) Een bewijs dat aanvrager de verhuurder van de te verduurzamen woning is
- 2) Een beschrijving van de wijze waarop de woning wordt verduurzaamd met daarin minimaal opgenomen:
 - a) Een onderbouwde inschatting van het gemiddelde gas- en elektriciteitsverbruik van de afgelopen drie jaar;
 - b) Een overzicht van de te treffen energiebesparende en duurzame energiemaatregelen;
 - c) Het verwachte energieverbruik na het uitvoeren van maatregelen;
 - d) Een verklaring dat tenminste 70% van de huurders zich kan vinden in de plannen voor de renovatie tot 'nul op de meter';
 - e) Een verklaring waaruit duidelijk wordt dat de woning die wordt verduurzaamd en waarvoor subsidie wordt aangevraagd een gestapelde huurwoning is die voor 1993 is gebouwd;
- 3) Een begroting van de kosten van de activiteit, onderbouwd met een offerte van de uitvoerder van de activiteiten;
- 4) Een financieringsplan van de kosten van de activiteit;
- 5) Een kopie van een energieprestatiegarantie contract.

Artikel 8. Verplichtingen van de aanvrager

- 1) de verduurzaming van de gestapelde huurwoningen moet binnen achttien maanden na het besluit van subsidieverlening uitgevoerd zijn;
- 2) de aanvrager meldt het college van burgemeester en wethouders minimaal drie werkdagen voor dat de werkzaamheden starten wanneer start en geplande oplevering zal plaatsvinden;
- 3) de aanvrager meldt binnen twaalf weken na het uitvoeren van de verduurzaming de werkzaamheden gereed bij het college van burgemeester en wethouders. Bij de gereed melding zal de aanvrager ook verantwoording afleggen conform art 9 van deze regeling;
- 4) de aanvrager verleent medewerking aan een inspectie tijdens de werkzaamheden en/ of bij oplevering;
- 5) de aanvrager verleent medewerking aan het publiceren van de ervaringen die zijn opgedaan bij de verduurzaming van de gestapelde huurwoningen.

Artikel 9. Verantwoording en vaststelling van de subsidie

In aanvulling op hetgeen staat in art 15. van de ASA 2013, dient de aanvrager de volgende stukken te overleggen bij gereed melding van de activiteiten (conform art 8 van deze regeling):

- 1) het overzicht van de getroffen maatregelen (overeenkomstig de subsidieaanvraag);
- 2) een factuur of gemaakte facturen met daarop een specificatie van de kosten;
- 3) het bewijs van betaling.

Artikel 10. Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling 'Nul op de Meter'.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

A.H.P. Van Gils, secretaris E.E. van der Laan, burgemeester

Toelichting Subsidieregeling 'Nul op de Meter'

Waarom deze subsidie?

De verduurzaming van de woningvoorraad komt in Nederland nog niet op grote schaal van de grond. Om de doelen van de Amsterdamse Agenda Duurzaamheid en het landelijke SER energieakkoord te kunnen halen, moet er een schaa sprong gerealiseerd worden; een nieuwe uitvoeringspraktijk die een hogere snelheid en een lagere kostprijs realiseert. De methode 'nul op de meter' heeft de potentie om die benodigde versnelling te realiseren. Daarom wil het college van burgemeester en wethouders de ontwikkeling van 'nul op de meter' in gestapelde woningen ondersteunen.

'Nul op de meter' is de enige methode die twee belangrijke problemen oplost die het verduurzamen van de huurwoningen in de weg staan: het garandeert dat huurders niet meer woonlasten krijgen, en het levert wél een extra geldstroom op voor de verhuurder om de benodigde investering te kunnen opbrengen.

Als deze methode in de Amsterdamse praktijk is bewezen en er daarnaast voldoende schaal is bereikt zodat de kosten gereduceerd worden, kan de methode op grote schaal uitgevoerd worden, zonder subsidie. Daarom kiest het college van burgemeester en wethouders ervoor de markt tijdelijk te ondersteunen, tot de juiste schaal en industrialisatieslag is bereikt om de benodigde schaa sprong in het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad te bereiken. Daartoe trekt het college van burgemeester en wethouders een bedrag van € 2mln uit.

'Nul op de meter' is in Nederland tot en met 2015 vooral in eengezinswoningen gerealiseerd. De woningvoorraad van de gemeente Amsterdam bestaat voor het overgrote deel uit gestapelde woningen. De ontwikkeling van 'nul op de meter' bij gestapelde huurwoningen is nog complexer dan bij eengezinswoningen. De gemeente Amsterdam wil zich daarom concentreren op de ontwikkeling 'nul op de meter' bij de gestapelde huurwoningen.

Toelichting per artikel

Art 1. Begripsomschrijvingen

Hierin worden begrippen gedefinieerd die in de subsidie regeling een belangrijke rol spelen.

Art 2. Toepasselijkheid Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013

Deze subsidie regeling valt onder de algemene subsidie verordening van de gemeente Amsterdam, vastgesteld 18 december 2013, Gemeenteblad 2013, afd. 3A, nr. 264/1095.

Art 3. Doel subsidieregeling

Zoals in de inleiding is genoemd is het doel van deze subsidieregeling om de verduurzaming van de woningvoorraad in Amsterdam (voor ca 75% huurwoningen) een impuls te geven. De verduurzaming van huurwoningen is extra complex omdat er sprake is van de zogenaamde 'split incentive'; bij huurwoningen zijn de kosten van energiebesparende maatregelen voor de verhuurder, terwijl de opbrengsten (verlaging energierekening) voor de huurder is. Gegeven de complexiteit van energiebesparing in bestaande woningen en de relatie met gedrag van bewoners is het tot op heden niet op grotere schaal gelukt om huurders zekerheid te geven over de feitelijke besparing. De bouwers van 'nul op de meter' zijn de eerste partij die die garantie langdurig kunnen en willen afgeven, waardoor huurders kan worden gevraagd bij te dragen aan de verduurzaming van de woning, zonder dat dit een lastenverzwaring betekent. Dit kan omdat de energierekening wordt gereduceerd tot 'nul'. Hierdoor ontstaat er een nieuwe geldstroom voor het verduurzamen van de woningvoorraad. En door die extra geldstroom kan de verduurzaming van de woningvoorraad worden versneld.

Art 4. Subsidiabele activiteiten

In Amsterdam is een klein percentage (rond de 6%) van de woningen eengezinswoningen. Het overgrote deel van de woningen is dus gestapeld. Landelijk is er wel al veel meer ervaring met 'nul op de meter' woningen in vrijstaande of rijtjeswoningen en zijn er ook diverse gemeenten bezig om op grotere schaal

'nul op de meter' te realiseren. Vanuit de woningvoorraad van Amsterdam past het daarom beter om de nog te ontwikkelen aanpak van gestapelde (huur)woningen te stimuleren.

Voor het ouderdomscriterium geldt dat oude woningen over het algemeen meer energie nodig hebben voor verwarming dan nieuwere woningen. Vanuit oogpunt van duurzaamheid zouden er dus vooral 'oude' woningen tot 'nul op de meter' woningen verbouwd moeten worden. In eerste instantie geven de ontwikkelaars van het concept aan dat de geïndustrialiseerd gebouwde woningen die zijn gebouwd tussen 1950 en 1980 de meest kansrijke projecten zijn. Tegelijkertijd wil het college ook niet onnodig stringente eisen aan de bouwperiode stellen. Daarom wordt een grens gesteld op het jaar dat er voor het eerst landelijk hogere bouwkwaliteitseisen werden gesteld. Dit is gebeurd met het nieuwe bouwbesluit van 1993.

Art 5. Subsidieplafond

Voor de regeling geldt een maximum bedrag tot waar subsidieaanvragen in behandeling worden genomen. Aanvragen die ertoe leiden dat dit maximum bedrag wordt overschreden, worden niet in behandeling genomen. In artikel 7 van de ASA 2013 is geregeld dat aanvragen die bij de gemeente binnenkomen worden behandeld in volgorde van binnenkomst van volledige aanvragen.

Art 6. De aanvrager

In de inleiding en onder artikel 3 van deze toelichting is aangegeven dat het doel van deze regeling is om een ontwikkeling te versnellen, die zonder overheidssteuning niet of pas over lange tijd gerealiseerd gaat worden. De focus ligt daarbij op de aanpak van huurwoningen in de gestapelde bouw. Daarom is deze regeling alleen toegankelijk voor verhuurders.

Art 7. Bij de subsidieaanvraag in te dienen gegevens

De aanvrager dient inzicht te geven dat hij/zij inderdaad eigenaar van de te verduurzamen huurwo(o)ning(en) is, dat hij/zij verhuurder is en dat maatregelen die hij/zij voornemens is te treffen ook effectief zijn. Tevens dient de aanvrager het draagvlak van het voorstel onder de bewoners aan te tonen. Tenslotte dient de aanvrager aan te tonen dat de huurder de garantie heeft dat het energieverbruik (bij gelijk gebruik van de woning) inderdaad per saldo gemiddeld aan het einde van het jaar 'nul' is. Voor dit laatste zal er een contract met de uitvoerder/ aanbieder moeten liggen, het energieprestatiegarantie contract.

Op basis van de aanvraag zal de gemeente de subsidie binnen acht weken voorlopig vaststellen en eventueel een voorschot op de subsidie verstrekken.

Art 8. Verplichtingen van de aanvrager

De aanvrager zorgt ervoor dat de werkzaamheden gecontroleerd kunnen worden, dat na afloop verantwoording kan plaatsvinden en dat de ervaringen van het project overdraagbaar gemaakt worden, zodat de ontwikkeling van het 'nul op de meter' concept in de gestapelde bouw door het project ondersteund wordt. Daartoe verplicht de aanvrager zich tot het rapporteren wanneer de werkzaamheden starten en wanneer de werkzaamheden zijn afgerond. Ook stelt de aanvrager gedurende de bouw en daarna de gemeente in staat de werkzaamheden te (laten) controleren of te (laten) bezoeken. De aanvrager levert tenslotte ook de benodigde informatie om in overleg met de gemeente een rapportage (te laten) opstellen om de leerervaringen van het project ook beschikbaar te maken aan derden ten behoeve van de ontwikkeling van het 'nul op de meter' concept in de gestapelde bouw.

Daarnaast moeten de werkzaamheden ook binnen een redelijke termijn uitgevoerd worden. Omdat het 'nul op de meter' concept nog niet uitontwikkeld is, en omdat bij de aanpak van complexen van huurwoningen soms een gefaseerde aanpak nodig zal zijn, wordt er een termijn van anderhalf jaar aangehouden om de werkzaamheden te voltooien.

Art 9. Verantwoording en vaststelling subsidie

Na realisatie van de werkzaamheden wordt de subsidie definitief vastgesteld en wordt binnen vier weken na de vaststelling het subsidie bedrag overgemaakt (met in achtname van eventuele voorschotten). Om de subsidie definitief te kunnen vaststellen dient de subsidieontvanger de stukken waaruit blijkt dat de werkzaamheden zijn uitgevoerd. Onderdeel van die stukken zijn in ieder geval een overzicht van de verrichte werkzaamheden, de bijbehorende facturen en een bewijs dat de betaling heeft plaatsgevonden.