

Kennisnemen van de Regeling Duurzame Zelfbouw en instemmen met de aanpassing van de Bijzondere Subsidieverordening Basiskwaliteit Woningbouw Marktsector Amsterdam. (2017, nr. 412/1590)

Nummer 412/1590

Agendapunt 62

Datum besluit B&W 14 november 2017

Onderwerp

Kennisnemen van de Regeling Duurzame Zelfbouw en instemmen met de aanpassing van de Bijzondere Subsidieverordening Basiskwaliteit Woningbouw Marktsector Amsterdam.

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 14 november 2017 (Gemeentebblad afd. 1, nr. 1590);

Gelet op artikel 147 van de Gemeentewet,

Besluit:

1. Kennis te nemen van het vaststellen door het college van de subsidieregeling Duurzame zelfbouw (bijlage 1) onder voorbehoud dat de raad besluit de regeling Amsterdamse klimaatwoning, onderdeel van de Bijzondere Subsidieverordening Basiskwaliteit Woningbouw Marktsector Amsterdam, zo aan te passen dat deze regeling eindigt per 31 december 2018.
 - a. De regeling Duurzame zelfbouw heeft als doel extra duurzaamheid te stimuleren bij zelfbouw (een bovenwettelijke energieprestatie (EPC), aardgasvrij en gebruik van FSC-hout) en daarmee een bijdrage te leveren aan de uitvoering van de ambitie uit de Agenda Duurzaam Amsterdam en strategie 'Naar een aardgasvrije stad'.
 - b. De regeling Duurzame zelfbouw loopt tot eind 2021.
 - c. Na afloop van de regeling volgt een evaluatie.
2. In te stemmen met het aanpassen van de Subsidie Amsterdamse klimaatwoning (onderdeel van de Bijzondere Subsidieverordening Basiskwaliteit Woningbouw Marktsector Amsterdam) zodat deze eindigt per 31 december 2018, met de daarbij voorgestelde overgangsregeling.
3. Akkoord te gaan met het beëindigen van de subsidie Amsterdamse Klimaatwoning (onderdeel van de Bijzondere Subsidieverordening Basiskwaliteit Woningbouw Marktsector Amsterdam) per 31 december 2018 met de daarbij voorgestelde overgangsregeling, door voorgestelde aanpassing van deze regeling te bekrachtigen.
4. Kennis te nemen van het ongewijzigd in stand blijven van de Subsidie Aanpasbaar Bouwen (ook een onderdeel van Bijzondere Subsidieverordening Basiskwaliteit Woningbouw Marktsector Amsterdam).

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd

in zijn vergadering op 20 december 2017.

De voorzitter

J.J. van Aartsen

De raadsgriffier

mr. M. Pe MEC

Subsidieregeling Duurzame Zelfbouw

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

- a. aardgasloos: een nieuwbouwwoning die geen aardgasaansluiting heeft en waarin op elektra gekookt gaat worden;
- b. ASA 2013: Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013;
- c. casco: de gevelopbouw, buitenkozijnen van ramen en deuren en buitendeuren van een woning;
- d. college: het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam;
- e. CPO: collectief particulier opdrachtgever bestaande uit toekomstige bewoners georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk, voor het gezamenlijk realiseren van zelfbouw van meer dan één nieuwbouwwoning voor eigen bewoning, waaronder begrepen een wooncoöperatief;
- f. EPC-berekening: bijlage bij de omgevingsvergunning voor bouwen van de nieuwbouwwoning waaruit de berekening, inclusief gelijkwaardigheidsverklaringen, blijkt van de te realiseren EPC-waarde;
- g. EPC-waarde: een volgens NEN 7120 en NEN 7125 bepaalde energieprestatiecoëfficiënt;
- h. FSC-gecertificeerd hout: hout met een FSC-keurmerk, dat garandeert dat hout afkomstig is uit bossen die verantwoord beheerd worden;
- i. gereedmelding: het bij de gemeente Amsterdam aangeven door een CPO of een PO dat een nieuwbouwwoning, die als zodanig al is geregistreerd binnen de basisregistratie gebouwen, gereed is om te bewonen;
- j. nieuwbouwwoning: een woning die nieuw wordt gebouwd op een vrije kavel of op een kavel die is vrijgemaakt door sloop van de vorige opstal, dan wel die wordt gerealiseerd in een bestaand pand dat eerst geen woning was;
- k. PO: particulier opdrachtgever, zijnde een toekomstige bewoner die zelfbouw gaat doen voor eigen bewoning;
- l. zelfbouw: een CPO of een PO die ten minste de economische eigendom verkrijgt en die volledige zeggenschap heeft over en verantwoordelijkheid draagt voor het gebruik van de grond, het ontwerp en de bouw van de nieuwbouwwoning, ten behoeve van eigen bewoning;
- m. start bouw: het moment dat de eerste bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd, nadat het bouwterrein bouwrijp is gemaakt;
- n. woning: een gebouw dat voor bewoning is bestemd met de daarbij horende grond of een afzonderlijk gedeelte van een gebouw, welk gedeelte tot bewoning is bestemd, met het daarbij behorende deel van de grond.

Artikel 2 Toepasselijkheid Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013

De ASA 2013 is van toepassing, tenzij daarvan in deze regeling uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Artikel 3 Doel subsidieregeling

Deze subsidieregeling heeft tot doel het stimuleren van duurzame zelfbouw, daarbij inbegrepen het stimuleren van innovatie op het gebied van duurzaamheid van deze zelfbouw.

Artikel 4 Subsidiabele activiteiten

Het college kan een eenmalige subsidie verlenen aan een PO voor het bouwen van een nieuwbouwwoning die aardgasloos is of aan een CPO voor meerdere nieuwbouwwoningen die aardgasloos zijn, waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van FSC-gecertificeerd hout in het casco en met een EPC-waarde van:

- a. 0,25 lager dan op het moment van de aanvraag van kracht zijnde EPC-waarde uit het Bouwbesluit tot een EPC-waarde van -0,15 of
- b. -0,15 of lager.

Artikel 5 Hoogte subsidie

1. De hoogte van de subsidie als bedoeld in artikel 4, eerste lid, bedraagt per nieuwbouwwoning:
 - a. € 3.000 bij een EPC-waarde die 0,25 lager dan op het moment van de aanvraag van kracht zijnde EPC-waarde uit het Bouwbesluit tot een EPC-waarde van -0,15 of
 - b. € 5.000 bij een EPC-waarde van -0,15 of lager.
2. De subsidie kan per aanvrager maximaal € 200.000 bedragen.

Artikel 6 De aanvrager

Subsidie kan uitsluitend worden aangevraagd door een CPO of een PO.

Artikel 7 Bij de subsidieaanvraag in te dienen gegevens

In aanvulling op artikel 5, tweede lid, van de ASA 2013 bevat een aanvraag voor subsidie een afschrift van de omgevingsvergunning voor bouwen van een nieuwbouwwoning, inclusief het onderdeel EPC-berekening met bijbehorende gelijkwaardigheidsverklaringen.

Artikel 8 Indieningstermijn

De subsidieaanvraag dient uiterlijk binnen zes maanden na start bouw te worden ingediend.

Artikel 9 Weigeringsgronden

In aanvulling op artikel 9, eerste lid, van de ASA 2013 weigert het college een subsidie te verlenen voor de activiteiten zoals bedoeld in artikel 4, eerste lid:

- a. indien de aanvraag is gedaan nadat zes maanden zijn verstreken na de datum van start bouw;
- b. uit de EPC-berekening, afhankelijk van wat wordt aangevraagd, niet blijkt van een EPC-waarde van minimaal 0,25 lager dan de op moment van aanvraag geldende EPC-waarde uit het Bouwbesluit, of van -0,15 of lager;
- c. de nieuwbouwwoning niet aardgasloos gebouwd wordt;
- d. de aanvrager niet met FSC-gecertificeerd hout gaat bouwen of heeft gebouwd;
- e. door het college al subsidie is of zal worden verstrekt voor dezelfde nieuwbouwwoning op grond van de regeling Amsterdamse klimaatwoning uit de Bijzondere subsidieverordening basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam.

Artikel 10 Aanvullende verplichtingen

Naast de verplichtingen op grond van artikel 10 en artikel 11 van de ASA 2013, zijn aan de subsidie de volgende verplichtingen verbonden:

- a. In het geval van een PO moet de gereedmelding van een nieuwbouwwoning binnen achttien maanden na het besluit tot subsidieverlening gedaan zijn;
- b. In het geval van een CPO moet de gereedmelding van een nieuwbouwwoning binnen twee jaar na het besluit tot subsidieverlening gedaan zijn;
- c. de nieuwbouwwoning bewoond gaat worden door de aanvrager;
- d. tot twee jaar na gereedmelding van de nieuwbouwwoning de daarvoor relevante stukken moet bewaren waaruit blijkt dat de woning de EPC-waarde zoals aangevraagd heeft bereikt en dat uitsluitend FSC-gecertificeerd hout in het casco is gebruikt.

Artikel 11 Verantwoording subsidies vanaf €5.000

In aanvulling op artikel 14, tweede lid, van de ASA 2013, bevat de aanvraag tot vaststelling van de subsidie:

- a. een gereedmelding van een daartoe bevoegd inspecteur;
- b. de facturen van het FSC-gecertificeerd hout, inclusief specificatie en hoeveelheden.

Artikel 12 Inwerkingtreding en einddatum

Deze subsidieregeling treedt in werking een dag na publicatie in het Gemeentebled en vervalt van rechtswege op 1 januari 2022.

Artikel 13 Citeertitel

Deze regeling wordt aangehaald als: Subsidiereregeling Duurzame Zelfbouw.

Toelichting Subsidiereregeling Duurzame Zelfbouw

Algemene toelichting

Inleiding

Voor alle nieuwbouwwoningen, behalve voor sociale huurwoningen, is er sinds 2011 de subsidie Amsterdamse Klimaatwoningen op grond van de Bijzondere subsidieverordening basiskwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam ('de oude regeling'). Het ging om een subsidiebedrag per nieuwbouwwoning met een Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van 0,15 of lager en met alleen duurzaam FSC-gecertificeerd hout. Sinds de invoering van de oude regeling is het subsidiebedrag afgebouwd van € 3.500 per woning tot start bouw in 2012 naar € 1.000 bij start bouw na 1 januari 2015. Uit de evaluatie van 2015/2016 is gebleken dat de oude regeling geen groot succes is. Conclusie uit de evaluatie is dat de oude regeling vooral werd gebruikt door commerciële ontwikkelaars die reeds via de gemeentelijke tender bijdragen in de gemeentelijke energieambitie. Bij zowel de individuele als de collectieve zelfbouwer valt op dat deze ten tijde van de oude regeling vrijwel geen aanvragen meer indienden. Het bedrag afkomstig uit die regeling was te laag om invloed te hebben op de investeringsbeslissing.

Bij individuele zelfbouw is de gemeentelijke sturing op duurzaamheid afwezig of beperkt. Er is vooral ingezet op stimulering door voorlichting, ondersteund met de bovengenoemde kleine (afbouwende) subsidie. Uit gesprekken met zelfbouwers blijkt dat de wens duurzaam te bouwen vaak groot is en mensen uit deze groep innovatieve technieken durven uit te proberen. In de praktijk blijken deze intenties te stranden op het moment dat hun budget of financieringsmogelijkheden onder druk komt staan. Dan kan een financiële prikkel het verschil maken.

Overkoepelend wil de gemeente Amsterdam de verduurzaming van de stad versnellen. Hiervoor is de Agenda Duurzaamheid opgesteld. Het doel is onder andere dat in 2020 per inwoner 20% meer duurzame energie wordt opgewekt en 20% minder energie verbruikt wordt ten opzichte van 2013. Om dit doel te behalen zijn in de Agenda Duurzaamheid verschillende acties opgenomen. In de uitvoering van plannen wil de gemeente zich vooral richten op initiatieven en projecten die snel kunnen worden opgeschaald.

Om deze redenen heeft de gemeente Amsterdam met de onderhavige subsidieregeling Klimaatneutraal Wonen een nieuw instrument ontwikkeld alleen voor niet-commerciële zelfbouwers, te weten de particulier opdrachtgevers (PO) en de collectieve opdrachtgevers (CPO). Door het stimuleren van deze doelgroep, is de verwachting dat het duurzame zelfbouw en de innovatie op het gebied van duurzaamheid van deze zelfbouw wordt gestimuleerd.

Toelichting op de artikelen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Onderdeel a. aardgasloos

Het begrip aardgasloos is voor een groot deel overgenomen uit de definitie 'aardgasloze woning' van de Subsidieregeling Amsterdam Aardgasloos: een bestaande woning waar de aardgasaansluiting verwijderd is en waarin op elektra gekookt wordt. Met die subsidieregeling wil Amsterdam woningbezitters te stimuleren een bijdrage te leveren aan een Amsterdam zonder aardgas, en zo bij te dragen aan de Agenda Duurzaamheid.

Onderdeel e. CPO

Toegelaten instellingen, bekend als woningcorporaties, komen niet voor subsidie in aanmerking. De duurzaamheidsprestaties waaraan woningcorporaties moeten voldoen zijn door gemeente en de woningcorporaties vastgelegd in de Samenwerkingsafspraken.

Indien zelfbouw op gemeentelijke grond wordt gebouwd, kan een CPO alleen georganiseerd zijn als een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid. Bij CPO-projecten die niet op gemeentelijke grond worden gebouwd, is dat geen vereiste. In dat geval is elke rechtsvorm toegestaan, mits het een rechtspersoon zonder winstoogmerk betreft.

Wooncoöperatieven

Onder het begrip CPO vallen ook uitdrukkelijk de wooncoöperatieven. Bij deze bijzonder vorm van een CPO wordt deze opgericht als een coöperatieve vereniging. De (coöperatieve) vereniging wordt in dat geval erfpachter; de nieuwbouwwoningen worden dan in erfpacht uitgegeven aan haar leden voor eigen bewoning zijnde de toekomstige bewoners. De toekomstige bewoners hebben invloed op de exploitatie en het beheer van de woning. Zij mogen daarbij niet als doel hebben het maken van winst. Tevens is het niet toegestaan dat eventuele overschotten op de jaarrekening of vermogen worden uitgekeerd aan de individuele leden.

Onderdeel i. Gereedmelding

Een nieuwe woning dient volgens de gangbare procedure bij de gemeente Amsterdam gereed gemeld te worden. Gangbaar betekent hier welke procedure voor gereedmelding geldt op het moment van het aanvragen van de subsidie (op grond van deze regeling).

Onderdeel j. Nieuwbouwwoning

In de oude regeling was nog opgenomen dat een nieuwbouwwoning een vrijesectorhuurwoning kan zijn die bij de eerste verhuur een rekenuur heeft boven de grens van de Wet op de huurtoeslag. In deze regeling wordt deze eis niet meer gesteld, omdat vrijesectorhuurwoningen onder deze regeling niet meer toegestaan zijn.

Zoals hierboven bij Onderdeel e is opgemerkt, kan een nieuwbouwwoning ook onderdeel zijn van een wooncoöperatief. Deze vorm van coöperatie heeft dan meerdere nieuwbouwwoningen in eigendom, die alle in erfpacht worden uitgegeven aan de toekomstige bewoners.

Onderdeel l. Zelfbouw

Met dit begrip is aansluiting gezocht bij artikel 1.1.1, eerste lid, onder f, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het is een vereiste dat zelfbouw voor eigen bewoning zal zijn. Hiermee moet voorkomen worden dat particulieren uiteindelijk de nieuwbouwwoning(en) gaan verhuren om eigen inkomsten te genereren.

Onderdeel m. Start bouw

Met betrekking tot eerste bouwwerkzaamheden kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het maken van een bouwput of het slaan van damwanden of heipalen.

Het bouwrijp zijn van het bouwterrein betekent dat het bouwterrein vrij is van obstakels, de grond gesaneerd is en dat de nodige voorzieningen (zoals nutsvoorzieningen en wegen) aangelegd zijn. Het kan bijvoorbeeld zijn dat er eerst een gebouw gesloopt moet worden of dat de grond verontreinigd is en eerst gesaneerd dient te worden. Tevens kan het ook zijn dat de grond opgehoogd, verbeterd of vlak moet zijn. Ook het verwijderen van begroeiing zoals bomen en struiken valt onder het bouwrijp maken van het bouwterrein.

Artikel 2 Toepasselijkheid Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013

Deze subsidieregeling is vastgesteld op grond van de Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013 (ASA 2013). Dit betekent dat een aantal aspecten van de verstrekking van subsidies niet in deze subsidieregeling zijn vastgelegd, maar in de ASA 2013. In de ASA 2013 staat onder meer aan welke vereisten de aanvrager moet voldoen, wat de beslistermijnen zijn voor het college en welke algemene verplichtingen voor de subsidieontvanger gelden, zoals waaraan een aanvraag tot subsidievaststelling moet voldoen. Voor een goed begrip van deze subsidieregeling is dus bestudering van de ASA 2013 noodzakelijk. Ook de Algemene wet bestuursrecht bevat algemene bepalingen die onverkort van toepassing zijn op subsidies, verstrekt op grond van deze subsidieregeling.

Artikel 3 Doel subsidieregeling

Voor een toelichting op het doel van deze regeling verwijst het college naar de algemene toelichting bij deze regeling.

Artikel 4 Subsidiabele activiteiten

De subsidiabele activiteiten zijn gekoppeld aan bestuurlijke ambities: een lage EPC (van maximaal 0,15), een aardgasloze stad en gebruik van duurzaam geproduceerd FSC hout.

Sinds 2016 is de wettelijke EPC in het Bouwbesluit 0,4. De 'extra duurzaamheid' bij een bestuurlijk gewenste EPC van 0,15 betreft dus een EPC 0,25 scherper dan wettelijk vereist. De wettelijke eisen in het bouwbesluit worden periodiek aangescherpt. Om te voorkomen dat subsidie wordt gegeven voor een prestatie die gelijk is aan het wettelijk vereiste niveau, is de eis bij dit subsidieniveau EPC 0,25 lager dan bouwbesluit. Als de EPC in het bouwbesluit daalt, dan daalt het te subsidiëren EPC niveau automatisch mee.

Het subsidiabele EPC niveau van -0,15, voor het hogere subsidiebedrag, is gebaseerd op de energieprestatie van een 'energie rekening 0 woning'. Omdat dit niveau ook voor de toekomst een zeer wenselijk niveau is, hoeft dat niet te worden aangepast bij verdere aanscherping in het Bouwbesluit.

De totale EPC-waarde bij aanvraag door een CPO is een gemiddelde van alle EPC-waarden van de te realiseren woningen in het complex. Voldoet het gemiddelde niet aan de EPC-waarde uit het eerste lid, dan wordt de aanvraag afgewezen (zie de weigeringsgronden van artikel 9).

Artikel 5 Hoogte subsidie

Eerste lid

Indien een PO een subsidie voor een nieuwbouwwoning aanvraagt, geldt dat deze direct door het college wordt vastgesteld. Dat komt door het maximale subsidiebedrag van €5.000 per nieuwbouwwoning; de ASA 2013 vereist in artikel 13 dat subsidies tot en met €5.000 direct door het college worden vastgesteld.

Derde lid

De totale subsidie op grond van deze regeling bedraagt nooit meer dan € 200.000 per zelfbouwproject. Op deze wijze wordt een evenwicht bereikt tussen het belang van het realiseren van duurzame zelfbouw enerzijds en een evenwichtige verdeling van de middelen over potentiële aanvragen anderzijds.

Artikel 6 De aanvrager

Een aanvraag door meerdere PO'ers met gebruikmaking van een 'Samen in het Klein'-constructie is toegestaan. Dat zijn individuele burgers die meerdere nieuwbouwwoningen op één kavel gaan bouwen, maar niet verenigd zijn in een CPO. In dat geval kunnen ze iemand machtigen om namens die groep PO'ers een aanvraag in te dienen. Elke nieuwbouwwoning moet dan wel in een aparte aanvraag genoemd zijn.

Artikel 7 Bij de subsidieaanvraag in te dienen gegevens

Naast de gegevens die in dit artikel genoemd worden, dient de aanvrager ook de gegevens uit artikel 5, tweede lid, van de ASA 2013 te overleggen. Voor een PO zal onder ander het inschrijvingsnummer uit het handelsregister en een afschrift van het jaarverslag en de jaarrekening niet relevant zijn om te overleggen, zoals ook volgt uit het vierde lid van artikel 5 van de ASA 2013.

De te behalen EPC-waarde en het bouwen met FSC-gecertificeerd hout dient opgenomen te worden in het activiteitenplan om een zelfbouwer te committeren aan het behalen van deze twee vereisten.

Tevens is een verklaring omtrent de start van de bouwwerkzaamheden benodigd in het activiteitenplan. Het is immers vereist dat een subsidieaanvraag binnen zes maanden na start bouw is ingediend. Zie artikel 8, tweede lid, in samenhang met artikel 9, eerste lid. Het is dan voor het college te controleren of een subsidieaanvraag tijdig is ingediend.

Artikel 8 Indieningstermijn

Een aanvraag kan ook vóór start bouw ingediend worden, zolang de aanvrager maar een omgevingsvergunning voor bouwen heeft.

Artikel 9 Weigeringsgronden

Onder c

Nu deze subsidieregeling gericht is op het verduurzamen van nieuwbouwwoningen voor zelfbouw, is het van belang dat deze woningen ook zonder aardgas gebouwd gaan worden. Dat is in lijn met de Subsidieregeling Amsterdam Aardgasloos en de Agenda Duurzaamheid.

Onder e

Om te voorkomen dat een zelfbouwer tweemaal subsidie ontvangt voor dezelfde nieuwbouwwoning, is cumulatie met de regeling Amsterdamse klimaatwoning in de Bijzondere subsidieverordening basis-kwaliteit woningbouw marktsector Amsterdam uitgesloten.

Artikel 10 Aanvullende verplichtingen

Het is de bedoeling dat PO en CPO gestimuleerd worden om met de subsidie een nieuwbouwwoning te bouwen voor eigen bewoning. Onnodig laat of het uiteindelijk niet realiseren is daarom niet mogelijk. De verplichting dat de woning zelf bewoond moet gaan worden door een PO of (leden van) een CPO, is erin opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat de woning commercieel wordt verhuurd. De subsidie moet uitsluitend ten goede komen van de zelfbouwer.

De aanvrager blijft ook na subsidieverlening verantwoordelijk voor de ingediende stukken en het voldoen aan een zelfbouw die duurzaam is. Vaststelling van de subsidie betekent niet dat niet meer gecontroleerd gaat worden of de EPC-waarde is bereikt en dat FSC-gecertificeerd hout is gebruikt. Er zullen steekproefsgewijze controles door de gemeente Amsterdam plaatsvinden. Wanneer de vereiste prestatie niet geleverd is, dan wordt het uitgekeerde subsidiebedrag in zijn geheel teruggevorderd. Wanneer een subsidie van € 5.000 is ontvangen voor een EPC van -0,15 en het daadwerkelijk behaalde niveau is bijvoorbeeld een EPC van -0,1, dan wordt het gehele bedrag van € 5.000 per woning teruggevorderd. Vandaar de verplichting om de relevante stukken twee jaar na gereedmelding te bewaren.

Artikel 11 Verantwoording van de subsidies door een CPO

Voor het aanvragen van de vaststelling van de subsidie door een CPO is het van belang dat de CPO als rechtsvorm in stand blijft. Ook indien inmiddels een Vereniging van Eigenaren is opgericht.