

## **Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels omtrent wijziging van de Amsterdamse Subsidieregeling duurzame zelfbouw in verband met het per 1-1-2021 wijzigen van de energieprestatienorm systematiek in het bouwbesluit van EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) naar BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), het verduidelijken van de definitie van casco en het aanvullen van de definitie van PO (Particulier Opdrachtgever) met een variant**

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

Gelet op Artikel 147 Gemeentewet jo artikel 149 Gemeentewet juncto artikel 3 Algemene Subsidieverordening Amsterdam en gezien het per 1-1-2021 wijzigen van de energieprestatienorm systematiek in het bouwbesluit van EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) naar BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen),

besluit de Amsterdamse Subsidieregeling duurzame zelfbouw als volgt te aan te passen en te wijzigen:

### **Artikel I**

De Subsidieregeling Duurzame Zelfbouw wordt als volgt gewijzigd:

- a. Artikel 1 wordt gewijzigd en komt te luiden:

#### Artikel 1 Definities

- a. aardgasloos: een nieuwbouwwoning die geen aardgasaansluiting heeft en waarin op elektra gekookt gaat worden;
- b. ASA 2013: Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2013;
- c. BENG -berekening: bijlage bij de omgevingsvergunning bouw van de nieuwbouwwoning waar uit de berekening, inclusief gelijkwaardigheidsverklaringen, blijkt welke BENG-waarden worden gerealiseerd;
- d. BENG-waarden: volgens NTA8800 berekende energienormen;
- e. casco: opbouw buitengevel (inclusief binnenzijde met isolatiemateriaal en buitenramen en -deuren), vloer en dak van een woning;
- f. college: het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam;
- g. CPO: collectief particulier opdrachtgever bestaande uit toekomstige bewoners georganiseerd als rechtspersoon met volledige rechtspersoonlijkheid zonder winstoogmerk, voor het gezamenlijk realiseren van zelfbouw van meer dan één nieuwbouwwoning voor eigen bewoning.
- h. EPC berekening: bijlage bij de omgevingsvergunning bouw van de nieuwbouwwoning waar uit de berekening, inclusief gelijkwaardigheidsverklaringen, blijkt welke EPC waarde wordt gerealiseerd;
- i. EPC-waarde: een volgens NEN 7120 en NEN 7125 bepaalde energieprestatiecoëfficiënt;

- j.  
FSC-gecertificeerd hout: hout met een FSC-keurmerk, dat garandeert dat hout afkomstig is uit bossen die verantwoord beheerd worden;
- k.  
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;
- l.  
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;
- m.  
PO: particulier opdrachtgever, zijnde een toekomstige bewoner die zelfbouw gaat doen voor eigen bewoning. Samen in het klein is ook een vorm van PO;
- n.  
start bouw: het moment dat de eerste bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd, nadat het bouwterrein bouwrijp is gemaakt;
- o.  
woning: een gebouw dat voor bewoning is bestemd met de daarbij horende grond (of waterkavel) of een afzonderlijk gedeelte van een gebouw, welk gedeelte tot bewoning is bestemd, met het daarbij behorende deel van de grond.
- p.  
Wooncoöperatie: een (coöperatieve)vereniging met volledige rechtspersoonlijkheid van (toekomstige) bewoners die verantwoordelijk zijn voor ontwerp, bouw en beheer van het woongebouw, waarbij de vereniging erfpachter is en de leden hun woning huren van de wooncoöperatie.
- q.  
zelfbouw: een CPO, wooncoöperatie 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;

- b. Artikel 4 wordt gewijzigd en komt te luiden:

#### Artikel 4

Het college kan een eenmalige subsidie verlenen aan een PO, CPO of een wooncoöperatie als bijdrage in de kosten voor het bouwen van een of meerdere aardgasloze nieuwbouwwoningen waarbij uitsluitend gebruik wordt gemaakt van FSC-gecertificeerd hout in het casco en waarbij minimaal wordt voldaan aan de van toepassing zijnde BENG- of EPC waarde(n), zoals bepaald in artikel 5, eerste en tweede lid.

- c. Artikel 5 wordt gewijzigd en komt te luiden:

#### Artikel 5

1. Wanneer de aanvraag Omgevingsvergunning Bouw vóór 1 januari 2021 is ingediend, bedraagt de eenmalige subsidie als bedoeld in artikel 4, eerste lid, per nieuwbouwwoning:
  - a. € 3.000 bij een EPC-waarde die gelijk of lager is dan in tabel 1. (bijlage 1) voor het betreffend woningtype staat vermeld, maar waarbij niet voldaan wordt aan de EPC-waarde als bedoeld in onderdeel b. van dit eerste lid ;
  - b. € 5.000 bij een EPC-waarde die gelijk of lager is dan in de tabel 2. (bijlage 2) voor het betreffend woningtype staat vermeld:
2. Wanneer de aanvraag Omgevingsvergunning Bouw na 1 januari 2021 is ingediend, bedraagt de eenmalige subsidie als bedoeld in artikel 4, eerste lid, per nieuwbouwwoning:
  - a. € 3.000 bij de BENG-waarden die gelijk of lager dan wel hoger zijn dan in tabel 3. (bijlage 3) voor het betreffend woningtype staan vermeld , maar waarbij niet voldaan wordt aan de BENG-waarden als bedoeld in onderdeel b. van dit tweede lid:
  - b. € 5.000 bij BENG-waarden die gelijk of lager dan wel hoger zijn dan vermeld in tabel 4. (bijlage 4) bij het betreffende woningtype:

3. De subsidie kan per aanvrager maximaal € 200.000 bedragen.
- d. Artikel 6 wordt gewijzigd en komt te luiden:  
  
Artikel 6  
Subsidie kan uitsluitend worden aangevraagd door een PO, CPO of een wooncoöperatie.
- e. Artikel 7 wordt gewijzigd en komt te luiden:  
  
Artikel 7
  1. In afwijking van het bepaalde in artikel 5 van de ASA 2013 wordt bij de aanvraag geen activiteitenplan en begroting ingediend.
  2. In aanvulling op artikel 5, tweede lid, van de ASA 2013 wordt de aanvraag ingediend door middel van het voorgeschreven formulier, waarbij in ieder geval de volgende informatie wordt verstrekt:
    - a. een verklaring dat de nieuwbouwwoning aardgasloos wordt gebouwd;
    - b. een verklaring dat in het casco van de nieuwbouwwoning uitsluitend FSC-gecertificeerd hout wordt gebruikt;
    - c. een afschrift van de omgevingsvergunning voor het bouwen van een of meerdere nieuwbouwwoningen, inclusief het onderdeel BENG-berekening volgens NTA8800 of indien van toepassing een EPC-berekening volgens NEN 7120 en NEN 7125, met bijbehorende gelijkwaardigheidsverklaringen;
    - d. indien van toepassing een verklaring van de start van de bouwwerkzaamheden.
- f. Artikel 9, onderdeel c, wordt gewijzigd en komt te luiden:  
  
c. uit de BENG of indien van toepassing EPC-berekening niet blijkt dat de aanvrager voldoet aan de BENG- of EPC-norm(en) om op grond van artikel 4 en 5 in aanmerking te komen voor subsidie.
- g. Artikel 10, onderdeel d, wordt gewijzigd en komt te luiden:  
  
d. tot twee jaar na gereedmelding van de nieuwbouwwoning de daarvoor relevante stukken moet bewaren waaruit blijkt dat de woning de BENG of EPC-waarde(n) zoals bij de subsidie aanvraag zijn ingediend heeft gerealiseerd en dat uitsluitend FSC-gecertificeerd hout in het casco is gebruikt.
- h. Artikel 11, onderdeel a, wordt gewijzigd en komt te luiden:  
  
a. een gereedmelding van een daartoe bevoegde vergunningverlener;
- i. De volgende bijlagen worden toegevoegd aan de regeling:  
  
Bijlage 1 Tabel 1  
Bijlage 2 Tabel 2  
Bijlage 3 Tabel 3  
Bijlage 4 Tabel 4

## **Artikel II**

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2021

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 8 december 2020,*

*De burgemeester  
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris  
Peter Teesink*

## **Toelichting**

*Algemene toelichting*

De toelichting op de subsidieregeling duurzame zelfbouw Amsterdam wordt als volgt gewijzigd:

**Inleiding:** De inleiding wordt gewijzigd en komt te luiden:

Bij individuele zelfbouw is de gemeentelijke sturing op duurzaamheid afwezig of beperkt. Er wordt vooral ingezet op stimulering door voorlichting. 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 het budget of financieringsmogelijkheden onder druk komt staan. Dan kan een financiële prikkel het verschil maken.

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de stad versnellen. Hiervoor is de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 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 Duurzame zelfbouw een instrument ontwikkeld alleen voor niet-commerciële zelfbouwers, te weten de particulier opdrachtgevers (PO) en de collectieve opdrachtgevers (CPO) en wooncoöperatieën. Door het stimuleren van deze doelgroep, is de verwachting dat duurzame zelfbouw en de innovatie op het gebied van duurzaamheid wordt gestimuleerd.

#### ***Toelichting op de artikelen***

In de artikelsgewijze toelichting subsidieregeling worden in de volgende artikelen wijzigingen aangebracht:

a. **artikel 1 Begripsomschrijvingen zijn gewijzigd en komen te luiden:**

#### 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 stimuleren een bijdrage te leveren aan een Amsterdam zonder aardgas, en zo bij te dragen aan de Routekaart Amsterdam Energieneutraal. Aardgasvrij is ook vastgelegd in de Wet VET voor kleingebruikers.

##### Onderdeel g. CPO

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is zelfbouw door een groep toekomstige bewoners georganiseerd als rechtspersoon zonder winstoogmerk. Zij willen gezamenlijk zelfbouw van meer dan één nieuwbouwwoning voor eigen bewoning realiseren.

Indien zelfbouw op gemeentelijke grond (of gemeentelijk waterkavel) 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 met volledige rechtsbevoegdheid zonder winstoogmerk betreft. Tevens is het niet toegestaan dat eventuele overschotten op de jaarrekening of vermogen worden uitgekeerd aan de individuele leden.

##### Onderdeel i. Nieuwbouwwoning

In de door deze regeling vervangen regeling Amsterdamse Klimaatwoning 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 wooncoöperatie. Deze vorm van coöperatie heeft dan meerdere nieuwbouwwoningen in eigendom, die in erfpacht worden uitgegeven aan de toekomstige bewoners.

##### Onderdeel k. Gereedmelding

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

#### Onderdeel n. 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.

#### Onderdeel p. Wooncoöperatie

Een wooncoöperatie is een vereniging van (toekomstige) bewoners die verantwoordelijk is voor ontwerp, bouw en beheer van het woongebouw. De vereniging is erfpachter. De leden huren hun woning van de coöperatie en/ of zijn dus collectief eigenaar en individueel huurder van de woningen.

#### Onderdeel q. 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 is. Hiermee moet voorkomen worden dat particulieren uiteindelijk de nieuwbouwwoning(en) gaan verhuren om inkomsten te genereren.

### b. **artikel 4 Subsidiabele activiteiten is gewijzigd en komt te luiden:**

#### Artikel 4 Subsidiabele activiteiten

De subsidiabele activiteiten zijn gekoppeld aan bestuurlijke ambities. Het subsidiabele niveau van voor woningen voor het subsidiebedrag van € 3.000,- is gebaseerd op de Amsterdamse vertaling van een energieneutrale woning met een EPC van <0,15 (bij invoering van de subsidie beschreven als '0,25 beter dan de EPC-norm in het bouwbesluit' en daardoor <0,55 voor drijvende bouwwerken). Vanaf 1-1-2021 zijn deze EPC niveaus omgezet in BENG waarden als genoemd in tabel 3.

Het subsidiabele niveau van EPC < -0,15, (vanaf 1-1-2021 omgezet in BENG waarden als genoemd in tabel 4) voor het subsidiebedrag van 5.000,-, is gebaseerd op de energieprestatie van een Nul op de meter woning. De totale BENG / EPC-waarde(n) bij aanvraag door een CPO of een coöperatief is een gemiddelde van alle BENG/EPC-waarde(n) van de te realiseren woningen in het complex. Voldoet de gemiddelde BENG/ EPC waarde(n) niet aan de BENG/EPC subsidievoorwaarde(n) uit het eerste lid, dan wordt de aanvraag afgewezen (zie de weigeringsgronden van artikel 9).

### c. **artikel 5 Hoogte subsidie, eerste lid, is gewijzigd en komt te luiden:**

#### Eerste lid

Indien een PO een subsidie voor een nieuwbouwwoning aanvraagt, geldt dat deze direct door het college wordt vastgesteld.

### d. **Artikel 6 De aanvrager is gewijzigd en komt te luiden:**

#### 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 wooncoöperatie. In dat geval kunnen ze iemand machtigen om namens die groep PO'ers een aanvraag in te dienen. Elke afzonderlijke nieuwbouwwoning moet dan wel in een aparte aanvraag genoemd zijn en er wordt per woning getoetst of voldaan is aan de subsidievoorwaarden (niet met gemiddelde BENG of EPC waarde(n)).

**e. Artikel 7 Bij de subsidie in te dienen gegevens is gewijzigd en komt te luiden:**

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 (natuurlijke persoon) zijn de voorschriften voor het verstrekken van het inschrijvingsnummer uit het handelsregister en een afschrift van het jaarverslag en de jaarrekening niet van toepassing, zoals ook volgt uit het vierde lid van artikel 5 van de ASA 2013.

De ingediende BENG (dan wel EPC)-waarde(n) en het bouwen met FSC-gecertificeerd hout dient opgenomen te worden in het aanvraagformulier om een zelfbouwer te committeren aan het behalen van deze twee vereisten. Deze dienen overeen te komen met de berekening zoals als bijlage is opgenomen bij de omgevingsvergunning.

Indien de bouwwerkzaamheden al een aanvang hebben genomen is tevens een verklaring omtrent de start van de bouwwerkzaamheden benodigd. 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.

**f. artikel 10 Aanvullende verplichtingen is gewijzigd en komt te luiden:**

Artikel 10 Aanvullende verplichtingen

Het is de bedoeling dat PO, CPO, wooncoöperatieven 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 en wooncoöperatieven, 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 zelfbouw die duurzaam is. Vaststelling van de subsidie betekent niet dat niet meer gecontroleerd gaat worden of de ingediende BENG of EPC-waarde(n) zijn gerealiseerd en, of FSC-gecertificeerd hout is gebruikt. Er zullen steekproefsgewijze controles door de gemeente Amsterdam plaatsvinden. Wanneer de vereiste prestatie niet geleverd is, wordt het uitgekeerde subsidiebedrag in zijn geheel teruggevorderd.

Wanneer een subsidie van € 5.000 is ontvangen voor BENG waarden uit tabel 4 (of voor de bij het subsidiebedrag van €5.000 per woning horende EPC niveau van <-0,15 als genoemd in tabel 2) en het daadwerkelijk behaalde EPC of BENG niveau is hoger dan horend bij een subsidie van € 5.000 maar wel gelijk of lager dan de bij een subsidie van € 3.000 genoemde BENG of EPC waarden in tabel 1 of 3, dan wordt het gehele bedrag van € 5.000 per woning teruggevorderd. Er wordt dan geen € 3000,- uitgekeerd. Vandaar de verplichting om de relevante stukken twee jaar na gereedmelding te bewaren.

**g. Artikel 11 Verantwoording van de subsidies door een CPO en wooncoöperatie is gewijzigd en komt te luiden:**

Artikel 11 Verantwoording van de subsidies door een CPO en wooncoöperatie

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.

**Bijlage 1: Tabel 1**

*Tabel 1. Aanvraag voor een Omgevingsvergunning Bouw voor 1 januari 2021*

	<b>Grondgebonden woningen en woongebouwen (EPC)</b>	<b>Drijvende bouwwerken (EPC)</b>
<b>Subsidiebedrag 3000,-</b>	0,15	0,55

**Bijlage 2: Tabel 2**

*Tabel 2. Aanvraag voor een Omgevingsvergunning Bouw voor 1 januari 2021*

	<b>Grondgebonden woningen en woongebouwen (EPC)</b>	<b>Drijvende bouwwerken (EPC)</b>
<b>Subsidiebedrag 5000,-</b>	-0,15	-0,15



**Bijlage 3: Tabel 3**

*Tabel 3. Aanvraag Omgevingsvergunning Bouw na 1 januari 2021 ingediend*

	Grondgebonden Woningen	Woongebouwen (ap- partementen)	Drijvende bouwwer- ken
BENG 1 (ten hoogste kWh/m <sup>2</sup> /jr)	50	60	70
BENG 2 (ten hoogste kWh/m <sup>2</sup> /jr)	15	15	15
BENG 3 tenminste x %	75	75	75

**Bijlage 4: Tabel 4**

*Tabel 4. Aanvraag Omgevingsvergunning Bouw na 1 januari 2021 ingediend*

Subsidie € 5.000 per woning	Grondgebonden Woningen	Woongebouwen en drijvende bouwwerken
BENG 1 (ten hoogste kWh/m <sup>2</sup> /jr)	50	60
BENG 2 (ten hoogste kWh/m <sup>2</sup> /jr)	-15	-15
BENG 3 tenminste x %	130	130