

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort houdende regels omtrent subsidie biobased bouwen van sociale huurwoningen

Burgemeester en Wethouders van Amersfoort;

Gelezen de Omgevingsvisie 2030-2040 en Coalitieakkoord 2022-2026, d.d. 5 juli 2022;

Gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de Algemene Subsidieverordening Amersfoort;

Overwegende dat het gewenst is toepassing van biobased bouwmaterialen in sociale woningbouw te stimuleren, omdat dit bijdraagt aan toekomstbestendige sociale woningbouw, verhoogd wooncomfort, het terugdringen van CO₂-uitstoot en efficiënter materiaalgebruik;

Besluit vast te stellen de volgende regeling:

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. AGVV: Algemene Groepsvrijstellingsverordening , Verordening (EU) nr. 651/2014.
- b. Asv: Algemene subsidieverordening Amersfoort;
- c. Bepalingsmethode biobased sociale woningbouw: de methode voor het berekenen van het biobased materiaalaandeel van een gebouw, zoals opgenomen in Bijlage I bij deze regeling;
- d. Biobased bouwmaterialen: biobased materialen zijn materialen die geheel of gedeeltelijk afkomstig zijn van grondstoffen van biologische oorsprong, met uitzondering van grondstoffen die zijn gefossiliseerd of geologisch zijn opgesloten. Deze definitie volgt de NTA 8230-1.
- e. Gestapelde woningbouw: een gebouw met meerdere bouwlagen, waarbij de woningen bouwkundig verbonden zijn. Voor de woningen boven de begane grond vindt de primaire toegang plaats via een afgesloten portiek of een andere gemeenschappelijke ontsluitingsvoorziening. Woningen op de begane grond kunnen een individuele toegang hebben;
- f. Grondgebonden woningbouw: een woning die rechtstreeks vanaf het maaiveld of een direct aangrenzende openbare toegangszone ontsluiten wordt, individueel of via een klein gedeeld portiek. De ontsluiting mag zich boven of onder het maaiveld bevinden. Een woning is niet grondgebonden wanneer de ontsluiting plaatsvindt via een gemeenschappelijke interne voorziening, zoals een portiek, galerij, trappenhuis of lift die meerdere bouwlagen bedient.
- g. Houtbouw: bouwmethode waarbij hout wordt gebruikt als primair bouw materiaal voor de hoofddraagconstructie van een woning;
- h. Meerkosten: het bedrag waarmee de kosten van een biobased bouwvariant hoger zijn dan de kosten van een technisch en functioneel vergelijkbare conventionele bouwvariant, voor zover dit verschil aantoonbaar en rechtstreeks voortvloeit uit het toepassen van biobased materialen of biobased bouwelementen.
- i. MilieuPrestatie Gebouwen (MPG): maatstaf waarin de milieu-impact gedurende de gehele levenscyclus van het realiseren, onderhouden en slopen van gebouwen wordt uitgedrukt;
- j. Optopwoning: een woning die als één of meerdere bouwlagen van een bestaand gebouw in hoogte is toegevoegd.;
- k. Sociale huurwoning: huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de huurwoning minimaal 25 jaar beschikbaar zal zijn als sociale huurwoning en verhuurd wordt via een woonruimteverdeelsysteem;
- l. Voorlopig ontwerp: de ontwerpfase na het schetsontwerp waarin het bouwplan verder is geconcretiseerd op basis van het programma van eisen van de woningcorporatie. Het voorlopig ontwerp omvat minimaal:
 - o Een globale maar herkenbare technische uitwerking van de hoofddraagconstructie en gebouwschil, inclusief expliciete keuzes voor de toe te passen materialen;
 - o Een conceptuele materiaalbalans waarin de belangrijkste materiaalstromen en hoeveelheden zijn opgenomen;
 - o Een indicatieve berekening van het biobased materiaalaandeel, vastgelegd als bandbreedte of minimumwaarde.
- m. Woningcorporatie: een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet of een samenwerkingsvennootschap als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van de Woningwet;
- n. Woningbouwproject: project voor de bouw van één of meer sociale huurwoningen.

Artikel 2 Doel van de regeling

1. Deze regeling heeft tot doel het aantal met biobased bouwmaterialen gerealiseerde sociale woningbouwprojecten door woningcorporaties in Amersfoort te vergroten.

Artikel 3 Activiteiten die voor subsidie in aanmerking komen

1. Burgemeester en wethouders verstrekken uitsluitend subsidie voor het bouwen van sociale huurwoningen die een aantoonbare bijdrage leveren aan toepassing van biobased materialen, waarbij wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. indien sprake is van een grondgebonden woningbouwproject;
 - i. er worden 15 of meer woningen gerealiseerd, en
 - ii. minimaal 30% van de totale massa van toegepaste materialen in het gebouw bestaat uit biobased materialen, exclusief de fundering;
 - b. indien sprake is van woningbouwproject voor gestapelde bouw tot en met 7 bouwlagen;
 - i. er worden 15 of meer woningen gerealiseerd, en
 - ii. minimaal 25 % van de totale massa van toegepaste materialen in het gebouw bestaat uit biobased materialen, exclusief de fundering;
 - c. indien sprake is van gestapelde bouw met meer dan 8 bouwlagen;
 - i. er worden 15 of meer woningen gerealiseerd, en
 - ii. minimaal 15 % van de totale massa van toegepaste materialen in het gebouw bestaat uit biobased materialen, exclusief de fundering;
 - d. indien sprake is van optoppen van een bestaand gebouw;
 - i. er worden 5 of meer woningen gerealiseerd, en
 - ii. minimaal 35 % van de totale massa van toegepaste materialen in het gebouw bestaat uit biobased materialen, exclusief de fundering.
2. Het biobased materiaalaandeel wordt berekend volgens de Bepalingsmethode biobased sociale woningbouw, zoals opgenomen in Bijlage 1.

Artikel 4 Indieningstermijn aanvraag

Burgemeester en wethouders stellen bij afzonderlijk besluit een openstellingsbesluit vast waarin vastligt in welke periode aanvragen kunnen worden ingediend.

Artikel 5 Eisen aan de aanvrager

De subsidie, bedoeld in artikel 3, kan enkel worden aangevraagd door woningcorporaties die sociale huurwoningen in de gemeente Amersfoort gaan realiseren.

Artikel 6 Eisen aan de aanvraag

1. Een aanvraag wordt ingediend op het door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.
2. De aanvraag voldoet aan alle eisen zoals gesteld in de Asv. In aanvulling op artikel 6 Asv, wordt de aanvraag enkel in behandeling genomen als de volgende stukken zijn bijgevoegd:
 - a. als onderdeel van het activiteitenplan als bedoeld in artikel 7 Asv:
 - i. het aantal te realiseren sociale huurwoningen binnen het woningbouwproject waarvoor subsidie wordt aangevraagd;
 - ii. het voorlopig ontwerp waaruit de voorgenomen toepassing van biobased materialen blijkt, inclusief het voorgenomen percentage van deze materialen in de totale massa van het gebouw;
 - b. als onderdeel van de begroting als bedoeld in artikel 8 Asv, een uitsplitsing naar bouwkosten en de meerkosten verband houdend met het toepassen van biobased bouwmaterialen. Deze meerkosten worden bepaald als het verschil tussen de kosten van het biobased ontwerp en de kosten van een conventioneel referentieontwerp. Het referentieontwerp moet voldoen aan de minimum eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
3. Indien de aanvraag niet voldoet aan de in lid 2 gestelde eisen wordt de aanvrager op grond van artikel 4:5 Awb in de gelegenheid gesteld deze aan te vullen.

Artikel 7 Subsidiabele kosten

1. In aanvulling op artikel 10, eerste lid, Asv komen uitsluitend de aantoonbare meerkosten voor subsidie in aanmerking die rechtstreeks voortvloeien uit de toepassing van biobased materialen.
2. Kosten die niet aantoonbaar samenhangen met biobased bouwen, en daarmee niet als subsidiabel worden aangemerkt, zijn:

- a. reguliere bouwkosten die samenhangen met fundering, standaard installaties en afwerking;
- b. kosten die samenhangen met het bouwrijp maken van gronden, het verkrijgen van vergunningen en reguliere ontwerpkosten, exclusief extra uren of specialistische inzet die samenhangen met biobased bouwen.

Artikel 8 Hoogte subsidie

1. De subsidie bedraagt maximaal € 11.000,- per sociale huurwoning, beperkt tot een maximum van 40% van de subsidiabele kosten.
2. Indien de door de aanvrager opgegeven in aanmerking komende meerkosten dusdanig laag zijn dat het vaste subsidiebedrag van 11.000 per sociale huurwoning zou leiden tot een steunintensiteit van 40% of meer, wordt het subsidiebedrag verlaagd tot het maximaal toelaatbare bedrag binnen de grens van 40% steunintensiteit, overeenkomstig artikel 36 Algemene Groepsvrijstellingsverordening.

Artikel 9 Subsidieplafond

1. Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks een subsidieplafond vast. Dit besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Artikel 10 Weigeringsgronden

Overeenkomstig artikel 14, tweede lid, onder d, van de Asv beslissen burgemeester en wethouders afwijzend op de aanvraag:

- a. Indien sprake is van een grondgebonden woningbouwproject waarbij;
 - a. minder dan 15 woningen worden gerealiseerd, of
 - b. minder dan 30% van de totale massa van toegepaste materialen in het gebouw bestaat uit biobased materialen, exclusief de fundering.
- b. Indien sprake is van gestapelde bouw tot en met 7 bouwlagen, waarbij;
 - a. minder dan 15 woningen worden gerealiseerd, of
 - b. minder dan 25 % van de totale massa van toegepaste materialen in het gebouw bestaat uit biobased materialen, exclusief de fundering.
- c. Indien sprake is van gestapelde bouw met meer dan 8 bouwlagen, waarbij;
 - a. minder dan 15 woningen worden gerealiseerd, of
 - b. minder dan 15 % van de totale massa van toegepaste materialen in het gebouw bestaat uit biobased materialen, exclusief de fundering;
- d. Indien sprake is van optoppen van een bestaand gebouw waarbij;
 - a. minder dan 5 woningen worden gerealiseerd, of
 - b. minder dan 35 % van de totale massa van toegepaste materialen in het gebouw bestaat uit biobased materialen, exclusief de fundering.
- e. Door verstrekking van subsidie het subsidieplafond zou worden overschreden en de aanvraag daardoor slechts gedeeltelijk zou kunnen worden gehonoreerd;
- f. Indien tegen de aanvrager een bevel uitstaat tot terugvordering van onrechtmatig verleende staatssteun;
- g. Indien de aanvrager kan worden aangemerkt als een onderneming in moeilijkheden in de zin van artikel 1 lid 4 sub c van de Verordening (EU) Nr. 651/2014.

Artikel 11 Wijze van verdeling

1. Verstrekking van subsidie vindt plaats op volgorde van ontvangst van complete aanvragen die voor subsidie in aanmerking komen, totdat het voor de betrokken subsidie vastgestelde subsidieplafond is bereikt.
2. Als de aanvrager op grond van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht de gelegenheid heeft gehad de aanvraag aan te vullen, geldt met betrekking tot de verdeling als datum van ontvangst van de aanvraag de datum waarop de aangevulde aanvraag is ontvangen.
3. Indien door verlening het subsidieplafond wordt overschreden en de aanvraag gedeeltelijk kan worden verleend, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om aan te geven welk deel van zijn aanvraag voor het resterende subsidiebedrag binnen het subsidieplafond kan worden uitgevoerd, mits de aanvrager het project of het voorgestelde deel daarvan daadwerkelijk uitvoert. Een aanvrager kan besluiten van deze mogelijkheid geen gebruik te maken, op dat moment kan het college besluiten de opvolgende aanvrager deze mogelijkheid te bieden.

Artikel 12 Bevoorschotting

1. De toekenning van de subsidie vindt gefaseerd plaats:
 - a. bij verlening wordt een voorschot van 30% uitbetaald;
 - b. bij vaststelling conform artikel 14 wordt de resterende 70% uitbetaald.

Artikel 13 Verplichtingen

In aanvulling op Hoofdstuk 4 van de Asv is de subsidieontvanger verplicht:

- a. de bouwwerkzaamheden waarvoor subsidie is verleend, starten uiterlijk binnen vijf jaar na verlening van de subsidie;
- b. de woning gedurende 25 jaar in het huursegment van sociale huurwoningen beschikbaar te houden.

Artikel 14 Vaststelling

1. In aanvulling op artikel 24 Asv dient de subsidieontvanger bij de aanvraag tot vaststelling de volgende documenten in bij zijn verantwoording van het uitgevoerde project:
 - a. een opgave van de daadwerkelijk gerealiseerde projectkosten, inclusief specificatie van meerkosten voor biobased bouwen;
 - b. een verklaring van de milieubelasting van het gebouw door de toe te passen materialen, bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken;
 - c. een berekening van het biobased aandeel van een gebouw, bepaald volgens Bijlage I;
 - d. bij indiening van de berekening als bedoeld onder c moet inzichtelijk worden gemaakt:
 - i. welke rekenroute is gevolgd;
 - ii. welke databronnen zijn gebruikt;
 - iii. hoe de massa van materialen is bepaald;
 - iv. en hoe het biobased aandeel per materiaal of product is vastgesteld;
 - e. een PEFC- of FSC-certificaat waaruit blijkt dat het in het woningbouwproject toegepaste hout afkomstig is uit aantoonbare duurzaam beheerde bossen
2. De gemeente beoordeelt bij de aanvraag tot vaststelling of het biobased-percentage is berekend overeenkomstig Bijlage I en voldoet aan de in deze regeling gestelde prestatie-eisen.
3. De in lid 1 genoemde documenten stellen de accountant in staat vast te stellen of:
 - a. de subsidiabele meerkosten zijn onderbouwd conform artikel 7;
 - b. de steunintensiteit de grens van 40% niet overschrijdt;
 - c. de subsidie rechtmatig en overeenkomstig de beschikking is besteed.
4. De gemeente kan de subsidie aan de corporaties per woningbouw project, al dan niet gedeeltelijk terugvorderen, indien:
 - a. er onvolledige of onjuiste informatie is verstrekt;
 - b. bij de gevraagde verantwoordingsmomenten niet aantoonbaar wordt voldaan aan de gestelde prestatie-eisen;
 - c. voor zover de subsidie per project niet rechtmatig is besteed;
 - d. voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is;
 - e. blijkt dat er sprake is van ongeoorloofde staatssteun;
 - f. sprake is van overcompensatie.

Artikel 15 Staatssteun

Subsidie op grond van deze regeling wordt verleend als steunmaatregel voor milieubescherming in de zin van artikel 36 van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (AGVV), Verordening (EU) nr. 651/2014, Hoofdstuk III, Afdeling Milieubescherming.

Artikel 16 Slotbepalingen

1. Deze subsidieregeling treedt in werking op 1 juni 2026.
2. Deze subsidieregeling wordt aangehaald als: Subsidieregeling biobased bouwen sociale woningbouw.
3. Overeenkomstig artikel 3, derde lid, van de ASV, vervalt deze subsidieregeling op december 2030. [Artikel 16, lid 3 bevat een kennelijke verschrijving. Hier wordt bedoeld: Overeenkomstig artikel 3, derde lid, van de ASV, vervalt deze subsidieregeling op 31 december 2030.]
4. Deze subsidieregeling blijft van toepassing op subsidies die voor de vervaldatum onder deze subsidieregeling zijn verstrekt.

Vastgesteld in de vergadering van 3 maart 2024.

De secretaris,

De burgemeester,

Toelichting subsidieregeling

Inleiding

Deze regeling is gericht op het subsidiëren van de toepassing van biobased bouwmaterialen in sociale woningbouw. Materialen dragen in aanzienlijke mate bij aan CO₂-emissies van de bouw. Doorgaan met een conventionele manier van bouwen betekent overschrijding van het resterende CO₂-budget voor de gebouwde omgeving. Biobased bouwen draagt bij aan CO₂-emissiereductie en zorgvuldiger materiaalgebruik, en daarmee aan gemeentelijke doelen zoals de ambitie van de gemeente Amersfoort om in 2050 CO₂-neutraal en circulair te zijn.

Deze ambitie is verder vastgelegd in het convenant Toekomstbestendig Bouwen provincie Utrecht dat de gemeente Amersfoort op 29 september 2022 samen met de andere marktpartijen heeft getekend. Onderdeel daarvan is het thema circulair bouwen (waaronder houtbouw en biobased). De bedoeling is dat het convenant als basis in alle nieuwe projecten wordt meegenomen.

Het bouwen met biobased materialen – met name houtbouw – is één van de meest impactvolle strategieën om aan deze doelstellingen invulling te geven. Tegelijkertijd kan een extra ambitie op biobased bouwen binnen projecten leiden tot meerkosten. Onderzoek van onder andere Alba Concepts: 'Het kostenperspectief van Het Nieuwe Normaal' (2024) en het Planbureau voor de Leefomgeving 'Bouwen met toekomst' (2025) laat zien dat toepassing van biobased materialen leidt tot meerkosten binnen een project ten opzichte van toepassing van conventionele, vaak minder duurzame bouwmaterialen. De hogere kosten die gemoeid kunnen zijn met houten hoogbouw hebben bijvoorbeeld te maken met verschillende factoren, zoals hogere onderzoeks-, advies- en verzekeringskosten. Een gerichte subsidie kan helpen om de vraagkant te stimuleren en biobased materialen vaker toe te passen. Te meer omdat de door de gemeente gevraagde ambitie verder gaat dan de landelijke bouwtechnische eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). In het bijzonder bij sociale woningbouw is het door meerkosten vanwege ambitieuzere circulariteits- en duurzaamheidsdoelen financieel lastiger om tot haalbare plannen te komen. Deze meerkosten zijn in de vrije sector namelijk eenvoudiger door te berekenen aan de afnemer, maar voor woningbouwcorporaties, die met name woningen realiseren met een maximale huurprijs, kan het bouwen in hout een belemmering vormen door de beperkte budgetten waar zij over beschikken. Voor een eerlijke, inclusieve transitie is het evenwel van belang dat iedereen toegang heeft tot een aangename, duurzame woning.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

De begripsbepalingen geven nadere duiding van de in de regeling gebruikte terminologie.

Biobased materialen zijn materialen die geheel of gedeeltelijk zijn vervaardigd uit grondstoffen van biologische oorsprong. Deze definitie volgt NTA 8230-1 en sluit fossiele of geologisch gevormde grondstoffen uit. Biobased materialen kenmerken zich doordat zij:

- afkomstig zijn uit hernieuwbare, regeneratieve teelten;
- binnen maximaal 75 jaar kunnen teruggroeien;
- geen abiotische grondstoffen bevatten zoals zand of klei;
- na gebruik herbruikbaar zijn als grondstof of veilig kunnen terugkeren in de biologische kringloop.

Hout is een belangrijke biobased grondstof, maar ook andere materialen zoals vezelgewassen en biobased isolatiematerialen dragen bij aan het biobased aandeel van een gebouw.

Voor samengestelde materialen hanteren we conform de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (2023) dat een materiaal biobased is wanneer het minimaal 70% biobased massa bevat, vastgesteld volgens EN 16575:2014.

Artikel 2 Doel van de regeling

Deze subsidieregeling heeft als doel het aantal sociale woningbouwprojecten te vergroten waarin woningcorporaties biobased bouwmaterialen toepassen. Daarmee ondersteunt de gemeente de verduur-

zaming van de sociale woningvoorraad en stimuleert zij het gebruik van materialen met een lagere milieubelasting, zoals hout en vezelgewassen.

Omdat biobased bouwen in de huidige markt vaak hogere kosten met zich meebrengt dan conventioneel bouwen, dienen de beschikbare middelen als tegemoetkoming in deze meerkosten. De regeling maakt het voor corporaties haalbaarder om te kiezen voor biobased oplossingen en draagt zo bij aan een circulaire en CO₂-neutrale woningbouw in Amersfoort.

Artikel 3 Activiteiten die voor subsidie in aanmerking komen

De subsidieregeling ziet op het laten bouwen van een woningbouwproject door woningcorporaties in de gemeente Amersfoort. Dit vanuit het perspectief dat woningcorporaties in de regel opdrachtgever zijn van sociale woningbouw, en dat in de praktijk het daadwerkelijke ontwerp- en bouwproces en de toepassing van de daarbij benodigde materialen bij marktpartijen zoals woningbouwontwikkelaars is belegd. Woningcorporaties geven vanuit dat perspectief opdracht tot de bouw van nieuwe sociale huurwoningen met de afspraak deze bij oplevering af te nemen van een marktpartij.

Het laten bouwen van woningen voor sociale huur is alleen subsidiabel op grond van deze regeling als sprake is van de bouw van 15 of meer woningen. Voor projecten waarbij woningen door middel van het toevoegen van bouwlagen worden opgetopt bij een bestaand gebouw geldt in plaats van een minimaal aantal van 15 te realiseren woningen, een minimaal aantal van 5 woningen. Dit zogenaamde optoppen van gebouwen is weliswaar vaak technisch mogelijk, maar in dat geval is er vaak minder ruimte om een groter aantal woningen te realiseren op een bestaand dak. Om die reden is een afwijkende eis opgenomen.

De gestelde percentages biobased materialen vallen in algemene zin te onderbouwen met de doelen van de "Nationale Aanpak Biobased Bouwen" van Rijksoverheid. Hierin staat de doelstelling voor 2030: "Tenminste 30% van de nieuwbouwwoningen is gerealiseerd met 30% biobased materialen of meer." Met deze subsidie wordt naar dat doel toe gewerkt. De in deze regeling opgenomen percentages zijn vastgesteld exclusief fundering. Hierdoor ontstaat een hoger percentage dan de landelijke "30-30-30" norm, die wel inclusief fundering rekent. Dit hogere percentage is een gevolg van de gekozen bepalingmethode van het aandeel biobased materialen en vormt dus géén verzwaaring van de ambitie. Voor grondgebonden woningen is dit percentage onverkort overgenomen. Bij gestapelde bouw blijkt het technisch lastiger om een hoger percentage te realiseren en is daarom gekozen voor een lager percentage biobased bouwmaterialen. Tegelijkertijd geldt dat bij zogenaamde optopprojecten het vaak wel mogelijk is om een relatief hoger percentage biobased bouwmaterialen toe te passen. De gekozen bepalingmethode sluit bovendien aan bij landelijke ontwikkelingen om eenduidiger, transparanter en beter vergelijkbaar te bepalen welk deel van een gebouw daadwerkelijk biobased is.

De gestelde percentages biobased bouwmaterialen variëren per type woningbouwproject. Bij grondgebonden woningen is het percentage van toepassing op elke afzonderlijke woning die binnen het project wordt gerealiseerd. Bij gestapelde bouw is het percentage van toepassing op het gehele gerealiseerde gebouw (waarin zich dus meerdere woningen bevinden). De fundering wordt uitgesloten om een gelijk speelveld te creëren tussen locaties met verschillende bodemgesteldheden en funderingsopgaven die niet door ontwerpkeuzes te beïnvloeden zijn. Hiermee wordt voorkomen dat projecten op complexe locaties structureel worden benadeeld in het behalen van biobased ambities.

Binnen het percentage biobased materialen bestaat keuzevrijheid ten aanzien van de daadwerkelijk toe te passen materialen. Vooral houtbouw en biobased isolatiemateriaal zal in de praktijk bijdragen om het gestelde percentage biobased materialen te behalen. Voor biobased isolatiematerialen kunnen de gecertificeerde materialen die zijn opgenomen in de [Meldcode-lijsten van RVO](#) worden gebruikt.

De daadwerkelijke toegepaste percentages biobased materialen worden berekend aan de hand van de Bepalingmethode biobased sociale woningbouw. Deze bepalingmethode is als Bijlage 1 bij de subsidieregeling opgenomen en opgesteld door experts. De methode sluit aan bij landelijke en Europese kaders, waaronder de NTA 8230 voor biobased bouwen, de Nationale Aanpak Biobased Bouwen (NABB) en de systematiek van de Nationale Milieudatabase (NMD). Het totale biobased percentage van een project wordt berekend op basis van de droge massa (conform NTA8230-1):

$$\text{Percentage biobased} = \left(\frac{\text{Totale biobased massa}}{\text{Totale massa}} \right) \times 100\%$$

Artikel 4 Indieningstermijn aanvraag

Burgemeester en wethouders stellen bij afzonderlijk besluit een openstellingsbesluit vast waarin vastligt in welke periode aanvragen kunnen worden ingediend.

Artikel 5 Eisen aan de aanvrager

De subsidie op grond van deze regeling kan exclusief worden aangevraagd door woningcorporaties die een wettelijke taak ten aanzien van sociale woningbouw uitvoeren binnen het grondgebied van de gemeente Amersfoort. Het uitgangspunt is dat woningcorporaties opdracht geven voor de bouw van sociale huurwoningen, en ook als zij geen betrokkenheid bij het ontwerpproces hebben in aanzienlijk mate kunnen bepalen aan welke eisen een sociale huurwoning moet voldoen.

Artikel 6 Eisen aan de aanvraag

Bij de aanvraag moet de subsidieaanvrager documenten toevoegen waarmee zowel het biobased aandeel als de subsidiabele meerkosten controleerbaar worden gemaakt. Op grond van de Asv moet bij de aanvraag een projectbegroting worden ingediend. Voor deze subsidieregeling geldt aanvullend dat de aanvrager de meerkosten van biobased bouwen inzichtelijk maakt. Dit gebeurt door middel van:

- Een basisvariant ('nulscenario')
De aanvrager toont welke materialen en maatregelen zouden zijn toegepast in een conventionele, niet-biobased uitvoering, gebaseerd op een marktconforme bouwmethode.
- Een biobased variant
De aanvrager specificereert welke biobased materialen, maatregelen en ontwerpaanpassingen worden toegepast en waarom deze technisch noodzakelijk zijn (bijv. brandveiligheid, vochtregulatie, detaillering).
- Een kostenvergelijking op basis van dezelfde begrotingsstructuur, waarin per relevante kostenpost of maatregelgroep wordt aangegeven:
 - o De kosten van de basisvariant ('nulscenario');
 - o De kosten van de biobased variant;
 - o verschil (meerkosten);
 - o een toelichting op de biobased maatregelen die tot deze meerkosten leiden, inclusief relevante ontwerpaanpassingen.
 - o Indien binnen één kostenpost of maatregelgroep zowel reguliere kosten als kosten die voortvloeien uit biobased bouwen zijn verwerkt, maakt de aanvrager dit inzichtelijk en past deze een onderbouwde verdeelsleutel toe om de biobased meerkosten te bepalen.

De meerkosten kunnen worden aangetoond via verschillende routes, zoals:

- een vergelijking tussen twee projectbegrotingen (basisvariant vs. biobased variant);
- een post in de begroting gebaseerd op één of meerdere offertes waarin de meerkosten van biobased bouwen expliciet staan vermeld;
- vergelijking met een eerder, vergelijkbaar project, waarin dezelfde woning typologieën zijn gerealiseerd in een conventionele bouwvariant ('nulscenario').

Daarnaast wordt - als onderdeel van het activiteitenplan dat verplicht is op grond van de Asv - een Voorlopig ontwerp van het woningbouwproject gevraagd. Vaak wordt in deze fase ook een voorlopige begroting of raming van de bouwkosten opgesteld om te toetsen of het ontwerp binnen het beschikbare budget past. Dat sluit goed aan bij de aan te leveren begroting. Hoewel materiaalkeuzes vaker in het definitieve ontwerp worden vastgelegd, is het praktisch mogelijk om al bij het voorlopig ontwerp voorgenomen keuzes rondom toe te passen materialen inzichtelijk te maken. Het voorlopig ontwerp moet voldoende informatie bevatten voor het beoordelen van de subsidieaanvraag, daarom gelden de volgende voorwaarden:

- Het ontwerp bevat een globale uitwerking van de hoofddraagconstructie en gebouwschil, inclusief expliciete materiaalkeuzes;
- er wordt een conceptuele materiaalbalans beschikbaar gesteld;
- het biobased aandeel is berekend en weergegeven als bandbreedte of minimumwaarde, met de verplichting dit bij definitief ontwerp en bij vaststelling van de subsidie te bevestigen.

De keuze om een voorlopig ontwerp bij het activiteitenplan te voegen is mede ingegeven vanwege de vroegtijdige zekerheid die woningcorporaties nodig hebben om een gefundeerd investeringsbesluit te kunnen nemen. Daarom kan op basis van dit voorlopig ontwerp een subsidiebeschikking worden verstrekt. De vroegtijdige zekerheid over subsidieverlening leidt niet automatisch tot een gelijke of volledige subsidie. De definitieve vaststelling van de subsidie vindt plaats op basis van de as-built berekening.

Artikel 7 Subsidiabele kosten

De kosten die in het eerste lid zijn opgesomd, worden in ieder geval als subsidiabel aangemerkt. Aanvrager dient aan te tonen welke meerkosten causaal gekoppeld zijn aan biobased bouwen, wat reguliere kosten zijn en als sprake is van vermenging dan dient gebruik gemaakt te worden van een verdeelsleutel. Het betreft de meerkosten van toepassing van biobased materialen in een woningbouwproject voor sociale huurwoningen. Onder meerkosten wordt verstaan: het bedrag waarmee de kosten van een biobased bouwvariant hoger zijn dan de kosten van een technisch en functioneel vergelijkbare conventi-

onele bouwvariant, voor zover dit verschil aantoonbaar en rechtstreeks voortvloeit uit het toepassen van biobased materialen of biobased bouwelementen. De meerkosten moeten worden onderbouwd met: (a) twee projectbegrotingen binnen hetzelfde project (basisvariant vs. biobased), of (b) een offerte waarin de biobased meerkosten expliciet zijn gespecificeerd, of (c) een vergelijking met een eerder project met een vergelijkbare woningtypologie en programma kenmerken dat in een conventionele bouwvariant is gerealiseerd.

Deze meerkosten kunnen immers zonder subsidie ertoe leiden dat woningcorporaties ervan af zien om sociale woningbouwprojecten biobased uit te voeren, terwijl een gerichte vergoeding in de vorm van subsidie ertoe kan bijdragen dat deze keuze wel wordt gemaakt. Onder subsidiabele meerkosten vallen in ieder geval de kosten die samenhangen met:

- de aanschaf van biobased bouwmaterialen (zoals vezelgewassen, hout en biobased isolatiematerialen);
- extra ontwerpen, specialistische berekeningen en advieskosten die noodzakelijk zijn voor toepassing van biobased materialen, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid, vochtregulatie of detaillering;
- aanvullende uitvoerings- of logistieke maatregelen die specifiek voortvloeien uit het werken met biobased materialen, zoals extra arbeid, aangepaste opslag of transport;
- kwaliteitsborging, testen en certificering die rechtstreeks samenhangen met biobased componenten (bijv. FSC, PEFC of productcertificaten). De kosten zijn zoveel mogelijk uitgesplitst in verschillende categorieën. Onder de kosten voor extra ontwerpen en specialistische berekeningen vallen kosten die samenhangen met bijvoorbeeld brandveiligheid en vochtregulatie van toepassing van biobased materialen in een gebouw.

De kosten voor uitvoering en logistiek kunnen worden gevormd door aanvullende maatregelen ten behoeve van brandveiligheid, vochtregulatie, extra arbeid en specifieke opslag- en transportkosten.

Onder de categorie kosten voor kwaliteitsborging en certificering vallen testen, kwaliteitscontrole, certificering en monitoring van biobased componenten. Dit betreft ook kosten die samenhangen met certificering van de betreffende materialen, zoals (FSC, PEFC, NIBE).

In lid 2 staan enkele kostenposten opgesomd die per definitie niet subsidiabel zijn. Als de aanvrager wel deze kosten moet maken in het kader van het project, dienen er voldoende eigen middelen of andere bijdragen dan de gevraagde subsidie van de gemeente in de begroting te zijn opgenomen. Het artikel verbiedt dus niet om projecten aan te vragen waarin deze kosten worden gemaakt, maar geeft aan dat deze kosten niet door de gemeente worden gesubsidieerd.

Artikel 8 Hoogte subsidie

Dit artikel bepaalt de maximale subsidie per sociale huurwoning en borgt dat de subsidie binnen de staatsteunkaders blijft. De subsidie bedraagt maximaal € 11.000 per woning, maar nooit meer dan 40% van de subsidiabele meerkosten. Als de opgegeven meerkosten lager zijn en het vaste bedrag daardoor boven de 40% zou uitkomen, wordt de subsidie verlaagd tot het maximaal toegestane niveau op basis van artikel 36 AGVV. Zo wordt overcompensatie voorkomen en blijft de regeling in lijn met de Europese regels, terwijl corporaties een duidelijke financiële stimulans krijgen om biobased te bouwen.

Met een gericht subsidiebedrag per sociale huurwoning wordt gestuurd op een absolute toename van biobased sociale huurwoningen in Amersfoort, en niet primair op het subsidiëren van die projecten die het meest biobased sociale woningbouw realiseren. Vanwege de doelstelling om een absolute toename van biobased sociale huurwoningen in Amersfoort te realiseren is er niet voor gekozen om een maximaal subsidiebedrag per aanvrager in te stellen.

Artikel 9 Subsidieplafond

Burgemeester en wethouders stellen jaarlijks een subsidieplafond vast. Dit besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Artikel 10 Weigeringsgronden

Subsidieaanvragen worden afgewezen als één van de in dit artikel opgesomde weigeringsgronden van toepassing is. De weigeringsgronden houden voornamelijk verband met het feit dat niet wordt voldaan aan de subsidievoorwaarden, bijvoorbeeld als er minder woningen worden gerealiseerd of als het aandeel biobased materialen geringer is dan vereist.

Artikel 11 Wijze van verdeling

De subsidie wordt verdeeld volgens het verdeelmechanisme op volgorde van ontvangst van de aanvragen, "wie het eerst komt, het eerst maalt", waarbij aanvragen in volgorde van ontvangst van de volledige aanvraag worden behandeld. Als het subsidieplafond wordt bereikt, worden de volgende aanvragen

afgewezen. Als het deelplafond is bereikt wordt de subsidie in het daaropvolgende kalenderjaar in behandeling genomen.

Artikel 12 Bevoorschotting

De subsidieregeling voorziet in de mogelijkheid om na verlening van de subsidie een voorschot uit te keren voor het subsidiebedrag. Dit omdat na verlening woningcorporaties ook gehouden zullen zijn om aan betalingsverplichtingen jegens bouwers en ontwikkelaars te voldoen en daarin ook de meerkosten van biobased bouwmaterialen is verrekend. De bevoorschotting is mogelijk tot 30% van het subsidiebedrag.

Artikel 13 Verplichtingen

Subsidieontvangers moeten voldoen aan alle in dit artikel opgesomde verplichtingen. Deze verplichtingen zijn een aanvulling op de verplichtingen uit de artikelen 16 tot en met 19 van de Asv. Als er niet aan de verplichting voldaan wordt, krijgen de subsidieontvangers de mogelijkheid om alsnog te voldoen aan de verplichtingen. Blijkt dit niet te kunnen of dat na een week geen geplande acties zijn ondernomen tot verbetering. Dan kan de subsidie lager worden vastgesteld of teruggevorderd.

Wanneer de subsidieontvanger constateert dat de kans bestaat dat de activiteit niet wordt uitgevoerd, of hiervan reeds zeker is, dient de subsidieontvanger direct contact op te nemen met de contactpersoon van de gemeente.

Deze bepaling waarborgt dat projecten waarvoor subsidie is verleend binnen een redelijke termijn tot uitvoering komen. Een termijn van vijf jaar sluit aan bij de gebruikelijke doorlooptijd van gebiedsontwikkeling en woningbouwprojecten, waarin planvorming, vergunningverlening, financiering en aanbesteding vaak meerdere jaren vergen. Tegelijk voorkomt deze termijn dat subsidies langdurig 'op de plank' blijven liggen of worden vastgehouden zonder zicht op realisatie.

Wanneer binnen vijf jaar niet wordt gestart met de bouwwerkzaamheden, vervalt het recht op subsidie, zodat middelen opnieuw beschikbaar kunnen worden gesteld voor projecten die wel uitvoerbaar zijn.

Artikel 14 Vaststelling

Dit artikel bepaalt welke stukken de subsidieontvanger moet aanleveren bij aanvraag tot vaststelling en hoe de gemeente en de accountant deze stukken beoordelen. Voorafgaand aan vaststelling wordt bepaald of het project daadwerkelijk conform de subsidieregeling is uitgevoerd en of de subsidie rechtmatig en doelmatig is besteed.

De subsidieontvanger moet bij de vaststellingsaanvraag inzicht geven in de werkelijke projectkosten en de specifieke meerkosten voor biobased bouwen. Om in het kader van Europese staatsteunregels te kunnen beoordelen of eventueel sprake is van overcompensatie dient de aanvrager een financiële verantwoording aan te leveren van het project. Daaruit kan worden beoordeeld of de vooraf -bij de subsidieaanvraag- begrote kosten die samenhangen met biobased bouwen daadwerkelijk zijn gerealiseerd. De aanvrager kan dit bijvoorbeeld doen door een resultatenrekening voor het project aan te leveren.

Daarnaast zijn een milieuprestatieberekening, een berekening van het biobased materiaalaandeel (conform Bijlage I) en een PEFC- of FSC-certificaat vereist. De berekening om het biobased materiaalaandeel aan te tonen moet zijn uitgevoerd volgens de bepalingmethode uit Bijlage I. Om deze berekening goed te kunnen beoordelen, moet de subsidieontvanger transparant maken welke rekenroute, databronnen en materiaalgegevens zijn gebruikt. Ook wordt verlangd dat het toegepaste hout afkomstig is uit aantoonbaar duurzaam beheerde bossen, wat wordt vastgesteld aan de hand van FSC- of PEFC certificering.

In het tweede lid is vastgelegd dat de gemeente beoordeelt of het biobased-percentage daadwerkelijk is berekend volgens de voorschriften van Bijlage I en of wordt voldaan aan de prestatie-eisen van de regeling.

Het derde lid bepaalt dat de accountant uitsluitend de financiële rechtmatigheid toetst. De accountant beoordeelt of de subsidiabele meerkosten conform artikel 7 zijn onderbouwd, of de steunintensiteit binnen de toegestane grens van 40% blijft en of de subsidie rechtmatig en overeenkomstig de beschikking is besteed. De accountant toetst niet de technische juistheid van het biobased-percentage of de MPG-berekening; hij toetst op hoofdlijnen en is uitsluitend gericht op financiële rechtmatigheid.

Het vierde lid beschrijft de gevallen waarin de gemeente de subsidie geheel of gedeeltelijk kan terugvorderen. Dit kan onder meer wanneer informatie onjuist of onvolledig blijkt, wanneer niet wordt voldaan aan de prestatie-eisen, wanneer de accountant onzekerheid meldt over de rechtmatigheid, wanneer sprake is van ongeoorloofde staatssteun of wanneer sprake blijkt van overcompensatie. Deze terugvorderingsgronden borgen een zorgvuldige, rechtmatige en doelmatige besteding van publieke middelen.

Artikel 15 Staatssteun

Deze subsidieregeling voldoet aan de voorwaarden van de AGVV. Deze steun wordt verleend voor investeringen die leiden tot CO₂-reductie en circulair materiaalgebruik, welke reductie zonder deze steun niet zou worden gerealiseerd. De subsidiabele kosten zijn de meerkosten van biobased bouwen ten opzichte van conventionele bouw. De steunintensiteit blijft binnen de grenzen zoals bepaald in artikel 36 van de AGVV. Indien de verstrekte subsidie desondanks als ongeoorloofde staatssteun zou worden aangemerkt, is de gemeente Amersfoort verplicht om deze steun terug te vorderen vermeerderd met rente. Het risico hiervan komt voor rekening van de woningcorporaties.

De subsidies worden dus aangemerkt als geoorloofde staatssteun. Op het moment dat een subsidieontvanger meer dan 100.000 euro aan subsidie ontvangt, is de gemeente verplicht deze uitgave binnen een half jaar na verlening ter kennis van de Europese Commissie te brengen door middel van publicatie in de TAM.

Bijlage I Bepalingsmethode biobased sociale woningbouw

Definitie biobased

Biobased materialen zijn materialen die geheel of gedeeltelijk afkomstig zijn van grondstoffen van biologische oorsprong, met uitzondering van grondstoffen die zijn gefossiliseerd of geologisch zijn opgesloten. Deze definitie volgt de NTA 8230-1.

Grootheid

Het biobased aandeel van een gebouw wordt bepaald op basis van massa.

Demarcatie

Voor de bepaling van het biobased aandeel wordt dezelfde demarcatie gehanteerd als bij de MPG-berekening volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving, met één expliciete uitzondering: de fundering wordt buiten beschouwing gelaten.

Binnen de demarcatie vallen onder meer:

- Hoofddraagconstructie (Kolommen, Balken, Vloeren, Dragende wanden, stabiliteitsvoorzieningen).
- Gebouwschil (Gevels, Dak, Kozijnen, Buitenafwerking, Damp- en waterkerende lagen, Isolatie)
- Binnenafbouw (Binnenwanden (niet-dragend), Vloerafwerkingen, Plafonds).

De fundering wordt uitgesloten om een gelijk speelveld te creëren tussen locaties met verschillende bodemgesteldheden en funderingsopgaven die niet door ontwerpkeuzes te beïnvloeden zijn. Hiermee wordt voorkomen dat projecten op complexe locaties structureel worden benadeeld in het behalen van biobased ambities.

Bepalingsmethode

Het biobased aandeel van een gebouw wordt bepaald via een materiaalbalans op gebouwniveau op basis van droge massa. Deze keuze sluit aan bij de NTA 8230-1 voor biobased bouwen en de daarin genoemde verwijzingen naar EPD's uit de Nationale Milieudatabase.

Berekeningsregels

Het biobased aandeel van een gebouw wordt uitgedrukt als een percentage van de totale droge massa van de relevante bouwdelen binnen de vastgestelde demarcatie.

De berekening volgt de onderstaande regels.

1. De Basisformule

Het totale biobased percentage van een project wordt berekend op basis van de droge massa (conform NTA8230-1):

$$\text{Percentage biobased} = \left(\frac{\text{Totale biobased massa}}{\text{Totale massa}} \right) \times 100\%$$

2. Hybride Materialen

Voor samengestelde of hybride producten die zowel biobased als niet-biobased componenten bevatten, wordt het biobased aandeel bepaald op basis van de biobased fractie van het product:

$$\text{Biobased massa (product)} = (\text{Totale massa (product)}) \times (\text{Biobased fractie (\%)})$$

De biobased fractie moet aantoonbaar zijn onderbouwd met productgebonden informatie.

3. Rekenvoorbeeld (sterk versimpeld)

In een scenario waarbij een gebouw (exclusief fundering) een totale droge massa heeft van 100.000 kg en er wordt 35.000 kg aan biobased isolatie en houtconstructies toegepast, resulteert dit in een biobased

aandeel van 35%. Hiermee voldoet het project bijvoorbeeld aan de Streefnorm voor grondgebonden woningen.

Toegestane rekenroutes

De gemeente schrijft geen verplicht rekeninstrument of softwarepakket voor. Het biobased aandeel kan via verschillende rekenroutes worden bepaald, mits deze voldoen aan de vastgestelde bepalingmethode en demarcatie en leiden tot transparante en reproduceerbare resultaten.

Toegestaan zijn:

- **Geautomatiseerde berekening:** Via erkende instrumenten die gekoppeld zijn aan een MPG-berekening, zoals BCI Gebouw.
- **Handmatige materiaalbalans:** Gebaseerd op een materialenstaat uit een bouwbegroting, bestek of BIM-model, waarbij de biobased fractie per product wordt vastgesteld.
- **Combinatiemethode:** Waarbij een MPG-berekening als basis dient en ontbrekende productinformatie aanvullend wordt uitgewerkt.

Voor het bepalen van het biobased aandeel is de gevolgde rekenmethode bepalender dan het gebruikte softwarepakket.

Databronnen en onderbouwing

De gebruikte massa- en materiaalgegevens moeten herleidbaar zijn tot verifieerbare bronnen. Toegestane databronnen zijn onder meer:

- Productdata uit erkende milieudatabases, waaronder de Nationale Milieudatabase.
- Historische of aanvullende materiaaldata uit databases zoals de voormalige NIBE-database, mits aantoonbaar representatief voor het toegepaste product.
- Productgebonden informatie zoals EPD's, ETA's, technische datasheets en andere gevalideerde productverklaringen van fabrikanten.
- Projectspecifieke productinformatie, mits deze voldoende is onderbouwd en controleerbaar.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van generieke data, zoals CAT3-EPD's, moet aannemelijk worden gemaakt dat deze representatief is voor het toegepaste product. De meest recente beschikbare data heeft altijd voorrang boven oudere bronnen.

Eisen aan transparantie en controleerbaarheid

Bij indiening van een berekening moet inzichtelijk worden gemaakt:

- welke rekenroute is gevolgd
- welke databronnen zijn gebruikt
- hoe de massa van materialen is bepaald
- hoe het biobased aandeel per materiaal of product is vastgesteld

De gemeente behoudt zich het recht voor om nadere onderbouwing te vragen of een berekening steekproefsgewijs te laten toetsen.

Deze werkwijze waarborgt dat zowel innovatieve rekeninstrumenten als gangbare ontwerp- en begrotingspraktijken kunnen worden toegepast, zonder afbreuk te doen aan de betrouwbaarheid en vergelijkbaarheid van de resultaten.