Voordracht voor de College vergadering van 13 januari 2026

Portefeuille
Duurzaamheid, Energietransitie en Circulaire Economie
Ruimtelijke Ordening

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het Wijzigingsbesluit subsidie duurzame nieuwbouw Strandeiland, zoals opgenomen in de bijlage

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met het Wijzigingsbesluit subsidie duurzame nieuwbouw Strandeiland, zoals opgenomen in de bijlage,
met als belangrijkste aanpassingen:
a. aanpassingen op de beoordeling energieprestatie
b. aanpassingen op de beoordeling materiaalgebruik
c. verlengen van de subsidie tot 2029

Kernboodschap

Met dit besluit stemt het college in met enkele aanpassingen in de subsidieregeling duurzame Amsterdamse gebouwen hoofdstuk 5 duurzame nieuwbouw, geldend in Buiksloterham en Strandeiland. Volgens de huidige subsidieregeling moet op gebouwniveau voldaan worden aan én Nul op de Meter-eisen (NOM) én een MPG <0.5. Dit blijkt momenteel onhaalbaar en momenteel voldoet geen enkel gebouwontwerp aan beide eisen. Daarmee stuurt deze subsidie niet op duurzame nieuwe corporatiewoningen. De voorgestelde beoordelingsaanpassingen maken de bovenwettelijke (NOM en MPG<0.5) duurzaamheidsprestaties wel haalbaar. Tevens stemt het college in met verlengen van de subsidie tot eind 2029.

Bestuurlijke achtergrond

Op 23 november 2021 heeft het college besloten om voor Strandeiland en Buiksloterham subsidies beschikbaar te stellen aan corporaties om duurzame sociale huurwoningen te realiseren. Dit zijn twee gebieden waar hoge ambities gelden op het gebied van de duurzaamheid. Dit betreft de toevoeging van 5 Duurzame Nieuwbouw (subsidieregeling Buiksloterham en Strandeiland) in de Subsidieregeling duurzame Amsterdamse gebouwen na besluit van 23 november 2021 onder portefeuilles Grondzaken; Duurzaamheid en Circulaire Economie.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 160, eerste lid, onder a van de Gemeentewet: Het college is in ieder geval bevoegd:
a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast;

Artikel 3, eerste lid van de Algemene Subsidieverordening Amsterdam 2023 (ASA 2023), art.3: bevoegdheid college om, binnen de door de raad vastgestelde beleidskaders en daarbij vastgestelde regels, te besluiten over het verstrekken van subsidies, en om nadere regels te stellen;

a. de inhoud van de activiteiten waarvoor subsidie kan worden verstrekt;
b. degenen die voor subsidie in aanmerking komen;
c. de termijn waarbinnen de aanvraag moet worden ingediend alsmede de gegevens die bij de aanvraag moeten worden overgelegd;
d. de termijn waarbinnen op de aanvraag wordt beslist;
e. het bedrag van de subsidie alsmede de maatstaf aan de hand waarvan dit bedrag wordt verdeeld;
f. de criteria voor subsidieverlening, de verplichtingen die aan de subsidie kunnen worden verbonden;
g. de weigeringsgronden;
h. de vaststelling van de subsidie alsmede de gegevens die bij de aanvraag tot vaststelling van de subsidie worden overgelegd.

Onderbouwing besluit

In te stemmen met het Wijzigingsbesluit subsidie duurzame nieuwbouw Strandeiland, zoals opgenomen in de bijlage.

In 2021 is de subsidieregeling Duurzame Amsterdamse Gebouwen Hoofdstuk 5 Duurzame Nieuwbouw vastgesteld met als doel om voor de gebieden Buiksloterham en Strandeiland de sociale woningcorporaties te stimuleren om bovenwettelijke duurzaamheidsprestaties te leveren. Deze regeling is ingericht om gebouwen te laten ontwikkelen die een betere duurzaamheidsscore behalen op de materialisering (a.d.h.v. MPG) en energieprestatie (a.d.h.v. NOM via de BENG systematiek). De subsidieregeling volgt hierin de beoordelingskaders van de MPG en BENG. De regeling heeft echter niet het gewenste effect (duurzamere gebouwen) omdat het beoordelingsniveau van de subsidieregeling onvoldoende aansluit bij de realiteit. In voorliggend wijzigingsbesluit wordt een voorstel gedaan om de subsidieregeling zo aan te passen dat dit op kavelniveau tot een hogere duurzaamheidskwaliteit leidt dan wettelijk gesteld. De ondergrens, het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), blijft ongewijzigd.

Ad a: Aanpassing op de beoordeling energieprestatie
Het behalen van de ambitie nul-op-de-meter (NOM) is op gebouwniveau onder andere afhankelijk van de beschikbare dakoppervlakte voor zonnepanelen. Hoe hoger het gebouw, hoe moeilijker het is de NOM-ambitie te halen. Standaard wordt de normering om de energieprestatie van gebouwen te bepalen beoordeeld op gebouwniveau (a.d.v. m2 bvo). Door de energieprestaties van de verschillende gebouwen op kavelniveau onderling te middelen, kunnen de nadelen in vorm en afmeting van het ene gebouw worden gecompenseerd met de voordelen van een ander gebouw op hetzelfde kavel. Hierdoor maken we de ambitie (NOM) haalbaarder en blijven we de corporaties verleiden om meer duurzamere woningen te bouwen.

Ad b: Aanpassing op de beoordeling materiaalgebruik.

i. Het middelen van materiaalgebruik voor de grondgebonden woningen (kopse kanten)
De kavelontwikkeling op de Muidenbuurt op Strandeiland kent een opzet van meerdere kleine en middelgrote gebouwen per kavel, waaronder grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen bestaan uit hoek- en tussenwoningen. De tussenwoningen delen de woning scheidende wanden met naastgelegen woningen. De hoekwoningen hebben een buitengevel die niet gedeeld wordt met een naastgelegen woning waarmee een hoekwoning een hoger materiaalgebruik kent. Hierdoor heeft een hoekwoning een hogere MPG-score dan de tussenwoning.
Standaard wordt de MPG beoordeeld op gebouwniveau (a.d.v. m2 bvo). Door de mogelijkheid te bieden de MPG-scores op rijniveau te middelen maken we het behalen van de MPG < 0.5 voor de rijtjeswoningen haalbaar en dagen we de corporaties beter uit om meer duurzamere woningen te bouwen.

ii. Het middelen van materiaalgebruik van zonnepanelen op kavelniveau
Vanuit het BBL geldt de verplichting om zonnepanelen in te voeren voor de berekening van de MPG. Vanwege de milieulast van de materialen wegen de zonnepanelen zwaar in de MPG. Standaard wordt de MPG beoordeeld op gebouwniveau (a.d.h.v. m2 bvo). Bij sommige gebouwen zorgt het meenemen van de zonnepanelen in de berekening voor een hogere MPG-score dan de gewenste 0.5. Door de mogelijkheid te bieden de impact van de zonnepanelen op de MPG te middelen is het mogelijk om, ondanks deze druk op sommige gebouwen, op kavelniveau te voldoen aan de gewenste reductie in milieu impact van gebouwen (gemeten via de MPG < 0.5). Het middelen van de zonnepanelen wordt toegestaan op kavelniveau met een uitsplitsing tussen grondgebonden woningen en appartementen. Dit vanwege een verschil in impact tussen beide typologieën.

iii. Het toestaan van het invoeren van prefab heipalen in de MPG-berekening.
Trillingvrij heien is op Buiksloterham en Strandeiland verplicht vanuit het BLVC-kader, dit kan niet met prefab heipalen. De vereiste techniek heeft echter een significant negatief effect op de MPG-score. Door het buiten beschouwing laten van deze vereiste techniek in de MPG-berekening, kan de gewenste MPG-score van <0.5 wel gehaald worden. In de plaats van het trillingsvrij heien, wordt er dan gerekend met prefab heipalen met dezelfde draagkracht. Hierdoor kunnen de corporaties op Buiksloterham en Strandeiland voldoen aan de gestelde subsidieeis van MPG<0.5. Zonder deze uitzondering is het voor de corporaties niet mogelijk om deze MPG-score te behalen.

Ad c: Verlengen van de subsidie tot 2029
Momenteel verloopt de subsidierekening op 31 december 2027. Gezien het tijdspad in bouwplanontwikkelingen, verlengen we de termijn naar 31 december 2029 om de bouwende wooncorporaties aanspraak te laten maken op deze subsidieregeling. Het budget wordt naast indexering niet uitgebreid.

Duurzaamheid

Klimaatneutrale stad: door middel van de aanpassingen is het voor meer woningen mogelijk hogere duurzaamheidswaardes te behalen waardoor meer woningen duurzaam worden ontwikkeld.

Een groenere en meer biodiverse stad: n.v.t. Deze subsidieregeling richt zich op de energieprestatie, niet op de bovenwettelijke prestaties tav natuurinclusief.

Circulaire stad: door middel van de aanpassingen is het voor meer woningen mogelijk de hogere duurzaamheidswaardes te behalen tav materiaalgebruik waardoor meer woningen duurzaam worden ontwikkeld.

Klimaatbestendige stad: n.v.t. geen inzet op klimaatbestendigheid.

Klimaatrechtvaardige stad: door middel van de aanpassingen is het voor meer woningen mogelijk de duurzaamheidswaardes te behalen waardoor meer woningen duurzaam worden ontwikkeld. Deze subsidie is specifiek toegespitst op corporatiewoningen en komt zo ten goede aan duurzame sociale huurwoningen.

Participatie

n.v.t. het betreft een aanpassing aan een subsidie tussen gemeente en woningcorporaties. De voorgestelde aanpassingen zijn afgestemd met de betreffende corporaties.

Financiële onderbouwing

Nvt. Geen financiële gevolgen.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst
Desbetreffende corporaties worden persoonlijk ingelicht via de mail en in gesprek.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-083324	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2026-000365	Advies (pdf)
AD2026-000372	1. Definitief formulier wijzigingsbesluit SDAG H5 Strandeiland 2025 (1).docx (msw12)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten