

Memo

Aan:	College van burgemeester & wethouders
Van:	Wethouder Bouke Velzen
Datum:	11 september 2023
Onderwerp:	Kaders voor subsidieregeling grondgebonden gespikkeld bezit
Bijlage:	Criteria duurzaamheidsfonds in relatie tot subsidieregeling

Dit memo geeft achtergrond bij de ondersteuning van particuliere woningeigenaren in grondgebonden gespikkeld bezit, de kaders voor de nog op te stellen subsidieregeling en een toelichting op de twee pilotgebieden.

Ondersteuning voor particuliere woningeigenaren in grondgebonden gespikkeld bezit

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om particuliere eigenaren wonend in grondgebonden gespikkeld bezit extra te ondersteunen om aan te sluiten op de aanpak van de woningcorporatie. In de praktijk blijkt het complex om een aanpak van gespikkeld bezit te realiseren. Particulieren beschikken lang niet altijd over de financiële ruimte om te investeren. En ondanks dat de aanpak bouwtechnisch op een natuurlijk moment komt, komt dit moment voor hen vaak niet gelegen. In diverse wijken in Nederland wordt daarom deze doelgroep, met behulp van een subsidie, ondersteund in het aansluiten op de aanpak van de woningcorporatie.

Inzet Duurzaamheidsfonds Zoetermeer2040 bij het ondersteunen van gespikkeld bezit

Het Duurzaamheidsfonds Zoetermeer2040 (hierna: het fonds), waarvan op 5 juni j.l. de criteria zijn vastgesteld door de gemeenteraad, biedt hiertoe middelen. Het fonds is voornamelijk bedoeld om woningeigenaren en initiatieven procesmatig te ondersteunen bij het verduurzamen van hun woningen en gebouwen. Op dit moment wordt onder meer voorzien in procesbegeleiding (collectief en individueel) en in financieel advies (individueel) voor particuliere woningeigenaren in gespikkeld bezit. Daarnaast biedt het fonds de mogelijkheid incidenteel bij te dragen aan het bekostigen van een investering, bijvoorbeeld in situaties waar:

- vanuit collectiviteit momentum zit maar waar vanwege een onrendabele top geen uitvoering plaatsvindt,
- en waar een belangrijke voorbeeldwerking vanuit gaat.

In bijlage 2 staat een overzicht van de criteria van het Duurzaamheidsfonds in relatie tot de beoogde subsidieregeling voor grondgebonden gespikkeld bezit.

Twee urgente projecten grondgebonden gespikkeld bezit

Bovenstaande geldt in ieder geval voor twee urgente projecten met grondgebonden gespikkeld bezit in Palenstein (34 particulieren) en de Rodebuurt (56 particulieren). In deze beide buurten zijn woningcorporaties Stedelink en Vidomes van plan haar bezit op korte termijn te verduurzamen in lijn met de warmtevisie van Zoetermeer en de Green Deal Palenstein Aardgasvrij en bieden zij particuliere woningeigenaren de mogelijkheid om aan te sluiten op de aanpak. Het uitgangspunt van de nog op te stellen subsidieregeling is om voor de twee urgente project middels een pilot ervaring op te doen met de ondersteuning van particuliere woningeigenaren in gespikkeld bezit, en tegelijkertijd voorbeeldprojecten te creëren die direct bijdragen aan de energietransitie. Naar verwachting worden naast deze projecten de komende jaren andere projecten verwacht, al dan niet in gespikkeld bezit, waaronder de Waterbuurt (339 woningen).

Corporatie wordt geconfronteerd met hoge kosten...overgangen in dak en h.w.a. aansluitingen



Afbeelding 1: gespikkeld bezit waar particuliere woningeigenaren niet mee hebben gedaan met de aanpak van de corporatie

Kaders voor de subsidieregeling gespikkeld bezit

De nader op te stellen subsidieregeling moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Looptijd van de subsidie tot uiterlijk 31 december 2025;
- b. De subsidie is uitsluitend beschikbaar voor particuliere woningeigenaren in de pilotgebieden Palenstein-laagbouw en de Rodebuurt in Buytenwegh die mee willen doen aan de aanpak van de woningcorporaties (respectievelijk Stedelink en Vidomes);
- c. Palenstein: de subsidie draagt voor maximaal 30% bij aan de investeringskosten voor particuliere woningeigenaren. De subsidie wordt gemaximaliseerd op € 7.500,- per tussenwoning en op € 10.000,- per hoekwoning.
- d. In Palenstein is een aanvullende subsidie van €2.500,- voor particulieren die *daarbovenop* de stap naar aardgasvrij willen zetten;
- e. Rodebuurt: De subsidie bedraagt € 10.000,- voor tussenwoningen en € 15.000,- voor hoekwoningen voor de gezamenlijke dak/gevel aanpak.

Aanvullende toelichting:

- De geschatte investering voor tussenwoningen in de Rodebuurt ligt op dit moment rond de € 41.000,-. De beschikbare ISDE-subsidie komt voor deze aanpak uit op 10% van de investering. De maximale lening bij het Warmtefonds bedraagt € 27.000,-. Dit geeft een financieringstekort van ongeveer € 10.000,- (dat wil zeggen: voor woningeigenaren die in aanmerking komen voor een lening);
- De subsidie is bedoeld voor maatregelen die bijdragen aan de reductie van de warmtevraag: isoleren, ventileren, zonweren. Uitsluitend bij een voldoende geïsoleerde woning en lage warmtevraag kan aanvullend de stap naar aardgasvrij worden gemaakt;

- Voorkomen dat de subsidie bij huishoudens met bijvoorbeeld een betalingsregeling niet ten goede komt aan verduurzaming. Hiervoor verkennen we de mogelijkheden om een bouwdepot-constructie op te tuigen, mogelijk via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn) ;
- Daar waar mogelijk zoeken we dekking voor de subsidieregeling grondgebonden gespikkeld bezit vanuit rijksgelden (bijvoorbeeld SpUk LAI). Op dit moment lijken de criteria vanuit rijksregelingen niet toepasbaar, we blijven dit monitoren gedurende de looptijd van de regeling;
- De resultaten en ervaringen die worden opgedaan met deze pilotprojecten worden ten dienst gesteld van de Zoetermeerse energietransitie (etaleren van voorbeelden, delen van ervaringen en lessen, doorontwikkelen van beleid) onder andere middels het Energienetwerk Zoetermeer en het Energieloket Zoetermeer.

In diverse rekenvoorbeelden voor woningen in Palenstein en de Rodebuurt komt de beschikbare ISDE-subsidie ongeveer uit op 10% van de totale investering. De bijdrage vanuit de gemeentelijke subsidie komt neer op (maximaal) 30% van de investering. De eigen bijdrage van particuliere woningeigenaren komt daarmee ongeveer uit op 60%.

Totale subsidie- en deelplafonds

WIJK	# WONINGEN	SUBSIDIEBEDRAG	RESULTAAT	SUBSIDIEPLAFOND
Rodebuurt				
Subsidie tussenwoningen	41	€ 10.000,00	€ 410.000,00	
Subsidie hoekwoningen	15	€ 15.000,00	€ 225.000,00	
<i>Deelplafond Rodebuurt</i>				<i>€ 635.000,00</i>
Palenstein				
Subsidie reductie warmtevraag	34	€ 7.500,00	€ 255.000,00	
Subsidie zijgevel hoekwoningen	7	€ 2.500,00	€ 17.500,00	
Subsidie aardgasvrij (aanvullend)	34	€ 2.500,00	€ 85.000,00	
<i>Deelplafond Palenstein</i>				<i>€ 357.500,00</i>
SUBSIDIEPLAFOND TOTAAL				€ 992.500,00

Achtergrond pilotproject gespikkeld Palenstein en (reken)voorbeeld

Dit project kent een lange voorgeschiedenis, waar in dit memo niet verder op in wordt gegaan.

Woningcorporatie Stedelijk heeft eind april 2023 de benodigde 70% toestemming opgehaald voor de verduurzamingsaanpak van de woningen in Palenstein. Dit betekent dat de werkzaamheden van start kunnen gaan en inmiddels zijn aangevangen (gestart in week 34). Zowel Stedelink als aannemer Constructif zijn welwillend de particuliere eigenaren de kans te bieden mee te liften in de aanpak. Er is een menukaart opgesteld met de aangeboden maatregelen, inclusief prijzen, bespaarpotentieel, en prestaties. De planning van de renovatie in de wijk is grotendeels bekend. Ondanks dat Constructif al gestart is met de eerste werkzaamheden, is er ruimte voor particulieren om mee te kunnen in de aanpak. Bureau Steenvlinder heeft intussen het participatietraject met bewoners opgepakt.

Tijdlijn Palenstein:

Uiterlijk 15 september moeten particuliere woningeigenaren aangeven of zij wel of niet mee willen doen. Daarna volgt een warme opname van de woning en ontvangen zij een offerte. Uiterlijk eind oktober/begin november geven particuliere woningeigenaren definitief akkoord door het tekenen van de offerte, waarna de maatregelen worden uitgevoerd.

Rekenvoorbeeld* 1 - tussenwoning

Maatregelen	m2	Kosten Constructif	ISDE subsidie	30% gemeentelijke subsidie	eigen bijdrage
Spouwmuurisolatie	15	€ 1.480,00	€ 120,00	€ 444,00	€ 916,00
Borstwering	3,7	€ 1.200,00	€ -	€ 360,00	€ 840,00
Glas vervangen	15,2	€ 5.280,00	€ 700,00	€ 1.584,00	€ 2.996,00
Ventilatiesysteem		€ 3.250,00	€ -	€ 975,00	€ 2.275,00
TOTALEN		€ 11.210,00	€ 820,00	€ 3.363,00	€ 7.027,00

Rekenvoorbeeld* 2 - tussenwoning

Maatregelen	m2	Kosten Constructif	ISDE subsidie	30% gemeentelijke subsidie	eigen bijdrage
Dakisolatie	61	€ 8.562,00	€ 1.830,00	€ 2.568,60	€ 4.163,40
Nieuwe pannen en dakraam		€ 9.831,00	€ -	€ 2.949,30	€ 6.881,70
Bodemisolatie	50	€ 1.483,00	€ 300,00	€ 444,90	€ 738,10
TOTALEN		€ 19.876,00	€ 2.130,00	€ 5.962,80	€ 11.783,20

Rekenvoorbeeld* 3 hoekwoning

Maatregelen	m2	Kosten Constructif	ISDE subsidie	30% gemeentelijke subsidie	eigen bijdrage
Spouwmuurisolatie	15	€ 1.480,00	€ 120,00	€ 444,00	€ 916,00
Kopgevelisolatie	44	€ 17.480,00	€ 1.672,00	€ 5.244,00	€ 10.564,00
Borstwering	3,7	€ 1.200,00		€ 360,00	€ 840,00
Glas vervangen	15,2	€ 5.280,00	€ 700,00	€ 1.584,00	€ 2.996,00
Ventilatiesysteem**		€ 3.250,00		€ 975,00	€ 2.275,00
Bodemisolatie	50	€ 1.483,00	€ 300,00	€ 444,90	€ 738,10
TOTALEN		€ 30.173,00	€ 2.792,00	€ 9.051,90	€ 17.381,00

* De rekenvoorbeelden zijn indicatief en bedoeld om een inschatting te geven van de kosten, subsidie-bijdrage en eigen bijdrage voor de bewoner.

** Ventilatie is nu geen onderdeel van de ISDE-subsidie. RVO is voornemens it in 2024 wel toe te voegen aan de lijst maatregelen die binnen de regeling vallen. Ventilatie is een significante stap in het reduceren van de warmtevraag en een speerpunt van programma duurzaam & groen.

Achtergrond pilotproject gespikkeld Rodebuurt en (reken)voorbeeld

Woningcorporatie Vidomes wil 76 huurwoningen en 12 bungalows aanpakken in de Rodebuurt. Vanwege de unieke dakconstructie (bitumen dakbedekking die van gevel tot gevel loopt) is een samenwerking tussen de huur- en koopwoningen essentieel bij deze verduurzamingsaanpak. Dit is tevens een uitdaging in financieel opzicht: de eerste indicatie van de kosten voor vervanging van het dak was geschat op € 20.000 - € 30.000, deze indicatie is tijdens een eerdere bewonersbijeenkomst gecommuniceerd. Inmiddels is bekend dat deze aanpak op dit moment ongeveer € 41.000 kost voor een tussenwoning en ongeveer € 53.000,- voor een hoekwoning.



Afbeelding 3: Foto Rodenbuurt – doorlopend bitumendak gevel-dak-gevel.

Tijdelijk Rodebuurt:

Dit najaar is er een informatiebijeenkomst voor de particuliere woningeigenaren. Daarna volgen keukentafelgesprekken. Uiterlijk in het eerste kwartaal van 2024 moeten de woningeigenaren besluiten of zij wel of niet aansluiten op de aanpak van de woningcorporatie. Zodat de werkzaamheden na de bouwvak 2024 van start kunnen gaan (doorlooptijd vergunningen, levertijd materialen).

Rekenvoorbeeld 1* - tussenwoning

Maatregelen	Indicatie kosten	ISDE subsidie (schatting)	gemeentelijke subsidie	eigen bijdrage
Gezamenlijke dakaanpak (incl. ramen)	€ 41.000,00	€ 4.000,00	€ 10.000,00	€ 27.000,00

Rekenvoorbeeld 2* - hoekwoning

Maatregelen	Indicatie kosten	ISDE subsidie (schatting)	gemeentelijke subsidie	eigen bijdrage
Gezamenlijke dakaanpak (incl. ramen)	€ 53.000,00	€ 5.500,00	€ 15.000,00	€ 32.500,00

* De rekenvoorbeelden zijn indicatief en bedoeld om een inschatting te geven van de kosten, subsidie-bijdrage en eigen bijdrage voor de bewoner.