

## Memo

|            |                                                                                                                                                                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aan:       | College van burgemeester & wethouders                                                                                                                                                                             |
| Van:       | Wethouder Bouke Velzen                                                                                                                                                                                            |
| Datum:     | 21 september 2023                                                                                                                                                                                                 |
| Onderwerp: | Kaders voor proef Palenstein-laagbouw                                                                                                                                                                             |
| Bijlagen:  | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Criteria duurzaamheidsfonds in relatie tot subsidieregeling</li><li>2. Menukaart verduurzamingsmaatregelen particuliere woningeigenaren in Palenstein-laagbouw</li></ol> |

Dit memo geeft achtergrond bij de proef in Palenstein, waar woningcorporatie Stedelink de 34 particuliere woningeigenaren in grondgebonden gespikkeld bezit de mogelijkheid biedt om aan de sluiten op de verduurzamingsaanpak. De gemeente wil deze particulieren ondersteunen. Dit memo gaat ook in op de kaders voor de nog op te stellen subsidieregeling en geeft een toelichting op de proef in Palenstein.

### **Wijzigingen in het voorstel n.a.v. collegebespreking op 18 september**

Het college heeft de wens uitgesproken om in het voorstel een splitsing te maken tussen de ondersteuning voor particuliere woningeigenaren in gespikkeld bezit in Palenstein en in Buytenwegh. Dit voorstel richt zich op het grondgebonden gespikkeld bezit in Palenstein, met de nadruk op ervaring opdoen met het gezamenlijke proces en het aanpakken van gesignaleerde knelpunten. We komen met een apart voorstel naar het college voor Buytenwegh, waar de nadruk op bouwkundige aspecten ligt. Dit voorstel betreft een proef om ervaringen op te doen, niet met het doel om deze op te schalen naar de hele stad. Daarom is niet in beeld gebracht wat het totaal potentieel aan (grondgebonden) gespikkeld bezit in de stad is. Na deze proef wordt geëvalueerd en worden de resultaten en mogelijke vervolgstappen voorgelegd aan het college. Verder is de reactie op de vragen die voorafgaand aan en tijdens de collegebespreking zijn gesteld, verwerkt in het collegevoorstel.

### **Ondersteuning voor particuliere woningeigenaren in Palenstein-laagbouw (gespikkeld bezit)**

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden in Palenstein 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 in Palenstein-laagbouw.

### **In Palenstein urgent project grondgebonden gespikkeld bezit**

Bovenstaande geldt in ieder geval voor een urgent project met 34 particuliere woningeigenaren in grondgebonden gespikkeld bezit in Palenstein. Woningcorporatie Stedelink is al gestart met het verduurzamen van de huurwoningen in dit gebied, in lijn met de warmtevisie van Zoetermeer en de Green Deal Palenstein Aardgasvrij. Stedelijk biedt particuliere woningeigenaren de mogelijkheid om aan te sluiten op de aanpak. Het uitgangspunt van de nog op en vast te stellen subsidieregeling is om voor dit project middels een proef ervaring op te doen met de ondersteuning van particuliere woningeigenaren in gespikkeld bezit en huidige knelpunten aan te pakken. Tegelijkertijd wordt een voorbeeldproject gecreëerd met een directe bijdrage aan de energietransitie.

### **Kaders voor de subsidieregeling proef Palenstein-laagbouw**

De nader op en vast 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 34 particuliere woningeigenaren in het proefgebied Palenstein-laagbouw die mee willen doen aan de aanpak van woningcorporatie Stedelink;
- c. De subsidie draagt voor 30% bij aan de investeringskosten voor particuliere woningeigenaren, waarbij de subsidie wordt gemaximaliseerd op € 7.500,- per tussenwoning en op € 10.000,- per hoekwoning.
- d. Er is een aanvullende subsidie van €2.500,- voor particulieren die *bovenop* de verduurzamende en isolerende maatregelen de stap naar aardgasvrij willen zetten.

#### Aanvullende toelichting:

- 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;
- Daar waar mogelijk zoeken we dekking voor de subsidieregeling grondgebonden gespikkeld bezit vanuit rijks gelden (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 proef 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 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 in deze proef komt daarmee ongeveer uit op 60%.

## Totale subsidie- en deelplafonds

| OMSCHRIJVING                      | # WONINGEN | SUBSIDIEBEDRAG | RESULTAAT    | SUBSIDIEPLAFOND     |
|-----------------------------------|------------|----------------|--------------|---------------------|
| <b>Palenstein</b>                 |            |                |              |                     |
| 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  |                     |
| <b>SUBSIDIEPLAFOND TOTAAL</b>     |            |                |              | <b>€ 357.500,00</b> |

### Achtergrond proef Palenstein-laagbouw 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). Communicatie over deze ontwikkelingen vanuit Stedelijk naar de gemeente is lang blijven liggen, hierdoor is tijdsdruk ontstaan. Zowel Stedelijk als aannemer Constructif zijn welwillend de particuliere eigenaren in het gespikkeld bezit 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 eind september moeten particuliere woningeigenaren in gespikkeld bezit 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        |
| <b>TOTALEN</b>    |      | <b>€ 11.210,00</b> | <b>€ 820,00</b> | <b>€ 3.363,00</b>          | <b>€ 7.027,00</b> |

#### 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           |
| <b>TOTALEN</b>           |    | <b>€ 19.876,00</b> | <b>€ 2.130,00</b> | <b>€ 5.962,80</b>          | <b>€ 11.783,20</b> |

#### 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           |
| <b>TOTALEN</b>      |      | <b>€ 30.173,00</b> | <b>€ 2.792,00</b> | <b>€ 9.051,90</b> | <b>€ 17.381,00</b> |

\* 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.