



Openbaar

Voorstel

Gemeenteraad

Datum: 24 april 2023
Zaak: 1213044
Portefeuillehouder: Erik Drenth

Opsteller: Kristel Molema
Contactgegevens: Kristel.Molema@Midden-Groningen.nl

Onderwerp: Aanpak Volkshuisvestingsfonds

1. Voorstel

1. Kennis te nemen van het plan van aanpak Volkshuisvestingsfonds Midden-Groningen.
2. In te stemmen met het dekkingsvoorstel t.b.v. de voorwaardelijke 30% aan cofinanciering van € 4,8 miljoen, met uitzondering voor het deel van inbreng vanuit de reserve - zie punt 3;
3. Een bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds in te stellen en de voeding daarvan te betrekken in de Voorjaarsnota 2023.
4. Het totaal benodigde budget van € 15,8 miljoen beschikbaar te stellen voor de uitvoering van het Volkshuisvestingsfonds.
5. De begrotingswijziging 2023-012 vast te stellen.

2. Inleiding.

Op 14 juli 2021 heeft het Rijk een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds toegekend aan de gemeente Midden-Groningen. Dit fonds is bedoeld om goedkope koopwoningen in de meest kwetsbare gebieden te verduurzamen. Deze toekenning is gedaan op basis van een aanvraag voor Hoogezand, voor de postcodes 9601 en 9602 voor woningen in de periode 2021-2030.

Onder de postcodegebieden 9601 en 9602 vallen de volgende buurten en wijken in Hoogezand:

- Gorecht West
- Gorecht Noord
- Spoorstraat - Kieldiep
- Noorderpark

Subsidiëren verduurzaming goedkope koopwoningen

Met het Volkshuisvestingsfonds kan de gemeente verduurzaming subsidiëren. Om woningeigenaren van de meest kwetsbare koopwoningen in de genoemde gebieden te helpen bij de verduurzaming is € 15.828.406 nodig. Het Rijk draagt €11.028.406 exclusief btw bij. Dit is 70% van het benodigde subsidiebudget. De overige 30% is cofinanciering van de gemeente. Dit is een randvoorwaarde van de regeling.

Belangrijke andere randvoorwaarden

- De gemeente moet voor 15 juli 2023 onomkeerbare stappen zetten in de uitvoering.
- Woningeigenaren die een subsidie uit het Volkshuisvestingsfonds ontvangen moeten minstens drie energielabelstappen zetten of in ieder geval energielabel B behalen.

In totaal kunnen 1745 woningen aanspraak maken op het Volkshuisvestingsfonds . Door beperkt budget kunnen echter maar zo'n 700- 1000 woningen in totaal worden verduurzaamd voordat het budget op is. In de aanvraag naar het Rijk zijn door de gemeente Midden-Groningen de volgende voorwaarden gesteld aan woningeigenaren voor deelname:

- Woning in postcodes 9601 + 9602
- Grondgebonden woningen
- Eigen bewoning
- Bouwjaar voor 1992
- WOZ-waarde <€170.000 (peiljaar 2021)

Deze criteria zijn gesteld omdat op deze manier de meest kwetsbare huishoudens kunnen worden aangesproken die deze regeling het hardst nodig hebben en het meest zouden profiteren van verduurzaming van hun woning. We kiezen ervoor om appartementen, en daarmee VvE's, geen aanspraak te laten maken op subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds . VvE's brengen extra complexiteit met zich mee, wat vraagt om een andere en unieke inrichting van dit toch al complexe proces. Ook hebben veel VvE's al een meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB), waar verduurzaming van het complex vaak al in is meegenomen. Hiervoor kunnen VvE's subsidie ontvangen m.b.t. energieadvies en procesbegeleiding.

De gemeente Midden-Groningen trekt samen op met andere gemeentes in de regio zoals Eemsdelta, het Hogeland, Groningen en Leeuwarden. Deze gemeentes zijn ook nog niet gestart met de uitvoering.

Ondersteuning particuliere eigenaren

Het Volkshuisvestingsfonds is één van de regelingen waarmee de gemeente Midden-Groningen particuliere eigenaren ondersteunt om energiebesparende maatregelen in hun woning te treffen. Zo biedt de SPUK energiebesparende maatregelen diverse ondersteuningsmogelijkheden voor particulieren, variërend van de klusbus, CV-dokter, bespaarcoach tot een subsidieregeling; een aanzienlijk deel van de €2.500.000 is beschikbaar voor particulieren. Van deze SPUK-regeling kunnen een 13-tal wijken en dorpen in de gemeente Midden-Groningen gebruik maken. Daarnaast wordt voor 1 juni 2023 een aanvraag ingediend voor de Specifieke Uitkering Lokale

Aanpak Isolatie vanuit het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) voor de tranches 1 en 2. Met deze aanvraag komt aanvullend €1.600.000 extra beschikbaar voor het uitvoeren van isolerende, ventilerende en adviserende activiteiten voor particuliere eigenaren binnen de gemeente Midden-Groningen. En een aanvraag voor de volgende tranche van de NIP is al in voorbereiding. Voor deze aanvraag zal zwaarder worden ingezet op de doelgroep doe-het-zelvers.

3. Publiekssamenvatting

De gemeente Midden-Groningen heeft in 2021 geld uit het Volkshuisvestingsfonds van de landelijke overheid gekregen. Met dit geld kan de gemeente woningeigenaren in een aantal buurten van Hoogezand helpen om hun huis energiezuinig te maken. Het gaat om mensen die een koopwoning hebben die is gebouwd voor 1992. Ook moet de WOZ-waarde minder dan 170.000 euro zijn. De gemeente heeft nu een plan gemaakt. Als eerste is Gorecht-Noord aan de beurt.

4. Bevoegdheid van de Raad

Het voorstel wordt aan de raad voorgelegd in zijn budgetstellende rol op grond van artikel 189 van de Gemeentewet.

5. Beoogd effect

- Een hogere energetische kwaliteit van de woningen behalen: De woningen dateren van voor 1992 en zijn vaak slecht geïsoleerd, daardoor weinig comfortabel en ze hebben een hoge energielast. Door deze woningen te verduurzamen worden zij toekomstbestendig, stijgen zij in waarde en krijgen de bewoners meer te besteden.
- Verminderen van energiearmoede in de geselecteerde buurten: In de geselecteerde buurten heeft gemiddeld een kwart van de huishoudens een inkomen tot 110% van het sociaal minimum. Met de gestegen energieprijzen komen deze mensen vaker in de financiële problemen en neemt ook hun ruimte om te investeren en deze financiële problemen op te lossen af.
- Verbetering in de kwaliteit van de leefomgeving: De gemiddelde WOZ-waarde in deze gebieden is €107.000 (peiljaar 2021). Dit is meer dan €150.000 lager dan het landelijk gemiddelde (€271.000 peiljaar 2021).

6. Historische context

Het Volkshuisvestingsfonds (Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting) is een fonds van het Rijk. Dit fonds was in 2012 met €450 miljoen gevuld. Gemeenten konden individueel of samen als regio een aanvraag indienen voor een bijdrage uit het fonds. Met een bijdrage uit het fonds kunnen gemeenten investeren in de woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming van kwetsbare gebieden. De gemeente Midden-Groningen heeft in 2021 een aanvraag gedaan voor een bijdrage uit het fonds. Het betrof een aanvraag voor de postcodegebieden 9601 en 9602 in Hoogezand. Het college heeft op 11 mei 2021 (zaaknummer 2962) ingestemd met de aanvraag. Op 14 juli 2021 is een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds toegekend aan de gemeente Midden-Groningen.

De gemeente heeft ook meegedaan aan een regionale aanvraag van Oost-Groningen. In deze aanvraag werd een bijdrage gevraagd voor Muntendam. Het Rijk heeft deze regionale aanvraag, tegen alle verwachtingen in, niet gehonoreerd. Meer informatie kunt u lezen in het bijgevoegde collegevoorstel van 7 mei 2021 (zaaknummer 2962).

7. Argumenten

- Er ligt een grote opgave in de gemeente voor verbetering en verduurzaming van de koopwoningvoorraad.*

Met het Volkshuisvestingsfonds kan de gemeente woningeigenaren helpen bij het verduurzamen van hun energetisch slechte huis. Niet alle woningeigenaren hebben hier zelf de middelen voor. Het Volkshuisvestingsfonds is een stimulans voor woningeigenaren om hiermee te starten.
- Het Volkshuisvestingsfonds helpt de meest kwetsbare woningeigenaren om hun woning te verduurzamen en voorkomt energiearmoede.*

Door de snel stijgende energiekosten in 2022 en 2023, de inflatie en stijging van de bouwkosten wordt het voor financieel kwetsbare huishoudens steeds lastiger om hun woning te verduurzamen.
- Het bestrijden van energiearmoede kan ook helpen bij verdere sociaaleconomische problematiek.* Wanneer men in een prettige woning leeft met een gezond klimaat bevordert dit de gezondheid zowel fysiek als mentaal. Er is een prettige omgeving om thuis te komen en stress neemt af. Bij meer financiële ruimte neemt financiële stress en de daarbij vaak voorkomende problematiek af. Inwoners krijgen weer perspectief op een gezond en prettig leven.
- Door te investeren in de woningvoorraad worden de wijken van de toekomst gewaarborgd/gecreëerd.*

Het Volkshuisvestingsfonds draagt bij aan een betere woningvoorraad en een positieve stimulans voor het imago van de buurten in postcodes 9601 en 9602.
- Het Rijk betaalt 70% van de subsidiebijdrage aan woningeigenaren.*

De gemeente moet de andere 30% van de subsidie voor haar rekening nemen.
- Om de subsidie te behouden wil het Rijk dat binnen twee jaar na toekenning van de bijdrager uit het Volkshuisvestingsfonds onomkeerbare stappen zijn gezet.*

Dit betekent dat voor 15 juli 2023 een besluit genomen moet zijn om te starten. Vaststellen van het plan van aanpak en beschikbaar stellen van cofinanciering zijn onomkeerbare stappen. Doordat het Volkshuisvestingsfonds een ingewikkelde en gloednieuwe regeling betreft, heeft het veel voorbereidingstijd gekost om tot die onomkeerbare stappen te komen. Instemmen met cofinanciering wordt gezien als onomkeerbare stap.

8. Kanttekeningen en risico's

- Kosten van de verduurzamingsmaatregelen kunnen hoger uitvallen dan bij de aanvraag*

is berekend

Door een combinatie van factoren zoals de oorlog in Oekraïne, de naschokken van de coronapandemie en de oplopende inflatie stijgen de kosten van zowel materiaal als arbeid al maanden. Er is een kans dat de kosten van de maatregelen hoger uitvallen dan verwacht. In dit scenario zou het dus kunnen dat minder woningen kunnen worden verduurzaamd dan in eerste instantie geschat.

2. *Bewoners kunnen vroegtijdig afhaken door miscommunicatie of door gebrek aan begeleiding.*

De geselecteerde woningen bevinden zich in wijken met bovengemiddeld veel laaggeletterdheid en lage opleidingsniveaus. Het is dus van belang dat de drempel tot instappen laag wordt gehouden en dat er de nodige begeleiding en ondersteuning in combinatie met heldere communicatie wordt verleend, zowel op het gebied van de subsidieaanvraag als op het gebied van eigen bijdrage financiering. Wanneer communicatie onduidelijk of begeleiding gebrekkig verloopt bestaat er het risico dat bewoners vroegtijdig afhaken of helemaal niet instappen. Maar door in te zetten op persoonlijke begeleiding en aan te sluiten bij andere projecten houden we de drempel om deel te nemen laag. We houden rekening met laaggeletterdheid en zorgen voor gepaste begeleiding. Daarnaast is het project zo ingericht dat het voor iedereen financieel haalbaar is. Meer informatie hierover is te vinden in het plan van aanpak.

3. *De gevraagde labelstappen kunnen niet gehaald worden.*

Vanuit het Rijk is opgelegd dat door de maatregelen in ieder geval drie energielabel stappen vooruit moet worden gegaan of dat in ieder geval energielabel B wordt bereikt. Wanneer dit niet gebeurt, wordt de subsidie niet toegekend. Door in te zetten op goed energieadvies en goede begeleiding voorkomen we dit probleem. Bewoners en aannemers krijgen duidelijke instructies over de te gebruiken materialen en de uit te voeren maatregelen en zijn zo verzekerd van het halen van de energielabelsprongen.

4. *Er zijn wachttijden bij aannemers.*

Op het moment heerst er grote drukte bij aannemers en zijn uitvoerders misschien moeilijk te krijgen of bestaan er lange wachttijden. Wij hopen dit te voorkomen door bewoners te begeleiden in het proces van het vinden van een aannemer, de keuze voor een aannemer blijft echter bij de bewoner liggen. Maar mocht tijdens de pilot blijken dat de werkwijze niet ideaal is dan zullen we aansturen op een meer collectieve werkwijze om uitvoering te kunnen waarborgen. Middelen die dan ingezet kunnen worden zijn een open house constructie voor aannemers of een bredere aanbesteding.

9. Financiële paragraaf

Vanuit het Volkshuisvestingsfonds wordt 70% van het tekort vergoed. In totaal is een rijksbijdrage van € 11.028.406 exclusief btw toegekend. De overige 30% van € 4.800.000 betreft cofinanciering door de gemeente. Daarmee komt het totaalbudget neer op € 15.828.406 exclusief btw. De cofinanciering van € 4,8 miljoen is als volgt opgebouwd:

De voorgestelde inzet t.b.v. de reserve Volkshuisvestingsfonds wordt betrokken in de Voorjaarsnota 2023. De bedragen in de tekst van de tabellen worden in de Voorjaarsnota geactualiseerd.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Stelpost verduurzaming, dienstverlening en participatie	383.500	383.500	883.500	883.500	0	0	0	0	0	2.534.000
Proceskosten (kosten vd organisatie) (9jr)	110.000	120.000	120.000	116.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	1.066.000
Instellen en storten in res. Volkshuisvestingsfonds	0	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	1.200.000
Per jaar totaal	493.500	653.500	1.153.500	1.149.500	270.000	270.000	270.000	270.000	270.000	4.800.000

De stelpost verduurzaming, dienstverlening en participatie zijn bestaande middelen die al in de begroting zijn opgenomen. Dit geldt ook voor de organisatiekosten.

Voorgesteld wordt om een bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds in te stellen en hierin een bedrag van € 150.000 per jaar te storten ten laste van het begrotingsaldo in de periode 2024 - 2031.

De besteding op hoofdlijnen ziet er dan als volgt uit:

De voorgestelde inzet t.b.v. de reserve Volkshuisvestingsfonds wordt betrokken in de Voorjaarsnota 2023. De bedragen in de tekst van de tabellen worden in de Voorjaarsnota geactualiseerd.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Totaal
Cofinanciering										
Stelpost verduurzaming, dienstverlening en participatie	383.500	383.500	883.500	883.500	0	0	0	0	0	2.534.000
Proceskosten (kosten vd organisatie) (9jr)	110.000	120.000	120.000	116.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	1.066.000
Instellen en storten in res Volkshuisvestingsfonds	0	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	1.200.000
Per jaar totaal	495.523	655.524	1.155.525	1.151.526	272.027	272.028	272.029	272.030	272.031	4.800.000
SPUK										
Plankosten	387.274	148.025	190.593	183.430	29.226	29.226	29.226	29.226	29.226	1.055.452
Verduurzaming woningen	1.108.106	1.108.106	1.108.106	1.108.106	1.108.106	1.108.106	1.108.106	1.108.106	1.108.106	9.972.954
Per jaar totaal	1.495.380	1.256.131	1.298.699	1.291.536	1.137.332	1.137.332	1.137.332	1.137.332	1.137.332	11.028.406
Besteding										
Proceskosten (kosten vd organisatie) (9jr)	110.000	120.000	120.000	116.000	120.000	120.000	120.000	120.000	120.000	1.066.000
Plankosten	387.274	148.025	190.593	183.430	29.226	29.226	29.226	29.226	29.226	1.055.452
Verduurzaming woningen	1.491.606	1.641.606	2.141.606	2.141.606	1.258.106	1.258.106	1.258.106	1.258.106	1.258.106	13.706.954
Per jaar totaal	1.988.880	1.909.631	2.452.199	2.441.036	1.407.332	1.407.332	1.407.332	1.407.332	1.407.332	15.828.406

De exacte besteding over de jaren is nog niet duidelijk. Dit wordt nog verder uitgewerkt en de actualisatie en ontwikkelingen worden jaarlijks opgenomen in de documenten van de P&C cyclus.

Wij vragen u in te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging.

Begrotingswijziging 2023-012

Betrokken teams	Economie en projectmatige ontwikkeling
Naam voorstel	Volkshuisvestingsfonds
Besluitvorming	Raad
Incidenteel / Structureel	Incidenteel en structureel

bedragen per duizend euro

Begrotingswijziging exploitatie	Lasten	Baten	Saldo voor bestemming	Toevoeging reserve/voorziening	Onttrekking reserve/voorziening	Saldo na bestemming
Naam programma			+ = voordeel - = nadeel			+ = voordeel - = nadeel
Dorpen en Wijken						
Sociaal						
Economie	1.947	1.495	-452			-452
Dienstverlening						
Gevolgen gas- en zoutwinning						
Bestuur en bedrijfsvoering	-452			452		452
Totalen begrotingswijziging exploitatie	1.495	1.495				

Begrotingswijziging investeringen (balansmutaties)	Uitgaven	Inkomsten	Saldo balans	Onttrekking	Toevoeging	Saldo balans
			+ = toename - = afname			+ = toename - = afname
Investeringsen						
<i>algemene reserve</i>						
<i>bestemmingsreserves</i>						
<i>saldo van rekening</i>						
reserves						
voorzieningen						
Totalen begr.wijz.investeringsen/balans						

Toelichting op begrotingswijziging

Het nadeel op het programma Economie van € 452.000 wordt veroorzaakt door hogere lasten van € 1.947.000 en hogere baten van € 1.495.000. De lasten betreffen de inzet van de stelpost verduurzaming, dienstverlening en participatie (€ 384.000), proceskosten (€387.000), toerekening van personele kosten (€68.000) en uitvoeringskosten (€1.108.000). De baat betreft de inzet van de Specifieke Uitkering (subsidie). Het voordeel op het programma Bestuur en bedrijfsvoering van € 452.000 betreft de inzet van de stelpost verduurzaming, dienstverlening en participatie (€384.000) en de toerekening van personele kosten (€68.000).

10. Communicatie

Woningeigenaren die in aanmerking komen voor het Volkshuisvestingsfonds krijgen met een brief informatie over de regeling. We communiceren alleen richting adressen die in de selectie vallen. Zo voorkomen we teleurstellingen bij mensen die niet in aanmerking komen. Woningeigenaren kunnen

ook terecht op een speciaal ingerichte pagina op de gemeentelijke website. Details van de regeling worden bekend gemaakt volgens de reguliere route. Gedurende het project worden verschillende bewonersavonden georganiseerd om informatie toegankelijk te maken en woningeigenaren te enthousiasmeren. Uitvoerige informatie over de communicatie is te vinden in het plan van aanpak.

11. Draagvlak en vervolgtraject (afstemming, tijdspad)

Waar mogelijk sluiten we aan op reeds bestaande gemeentelijke projecten in postcodes 9601 en 9602 om samen op te trekken en inzet en kosten te delen. Bovendien ontlast dit bewoners. Het tijdspad in het plan van aanpak is hierop gebaseerd.

Het traject start in fase1, de pilot, in samenwerking met Gasvrij Gorecht. Wij verwachten de subsidie in augustus 2023 open te kunnen stellen voor woningeigenaren. De geselecteerde adressen zijn opgedeeld in vier fases gebaseerd op de vier wijken. Van iedere fase wordt verwacht dat deze zo'n negen maanden in beslag zal nemen. Daarna start fase 5. In deze fase zal de subsidie worden opengesteld voor alle adressen die voldoen aan de gestelde eisen. Het project loopt door tot het budget op is of tot de deadline van 15 juli 2031.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Midden-Groningen,

A. Hoogendoorn
Burgemeester

H.P. Bakker
Secretaris

Bijlage:

1. Aanvraagdocument Volkshuisvestingsfonds Rijk
2. Collegevoorstel van 7 mei 2021 (zaaknummer 2962)
3. Plan van Aanpak Volkshuisvestingsfonds gemeente Midden-Groningen