

RAADSSTUK

Registratienummer: STZ/WWGZ/2009/60213

Onderwerp: (Duurzame) verbetering particuliere voorraad

Inleiding

Eigenaren of verenigingen van eigenaren hebben op grond van het Burgerlijk wetboek de verplichting tot onderhoud aan hun woningen

Op grond van artikel 13 van de Woningwet kunnen Burgemeester en wethouders, degene die bevoegd is (bijv de eigenaar of Vereniging van Eigenaren), binnen een door hen te bepalen termijn, verplichten tot het treffen van voorzieningen aan (oa. particuliere) woningen.

artikel 2 van de Wet Stedelijke vernieuwing bepaalt dat de gemeenteraad zorg draagt voor stedelijke vernieuwing. Daaronder wordt mede verstaan de zorg voor de woon-en milieukwaliteit. De gemeente heeft op basis van deze wet investeringsbudget van het rijk ontvangen.

In het investeringsbudget stedelijke vernieuwing is ten behoeve van de uitvoering van het gemeentelijke beleid inzake de particuliere woningverbetering een bedrag opgenomen van € 1.400.000,-

Een aantal jaren is de zorg voor de woningkwaliteit geconcentreerd rond het verbeteren en vernieuwen van woningen met een slechte fundering. Deze aanpak is succesvol geweest en inmiddels afgerond.

In 2005 is door DHV een quick scan uitgevoerd naar de kwaliteit van de hele particuliere woningvoorraad (2/3 van de Haarlemse woningvoorraad) met het doel een globaal beeld te krijgen van de bouw-en woontechnische kwaliteit

In dit rapport worden de kosten om de onderzochte voorraad weer in uitstekende onderhoudsstaat te brengen geraamd, op gemiddeld bijna vierduizend euro per woning. Slechts in 6% van de gevallen is er sprake van een slechte staat van onderhoud.

Aan de hand van dit rapport concluderen we dat de particuliere voorraad er redelijk bij staat. Daarom worden in de Woonvisie geen ingrijpende maatregelen voor de particuliere woningvoorraad voorgesteld.

Hierbij is geen rekening gehouden met de voorzieningen aan de particuliere voorraad die moeten bewerkstelligen dat Haarlem in 2030 klimaatneutraal is. De omvang van de (gemiddelde) investering in de particuliere voorraad om de doelstelling Haarlem klimaatneutraal te bereiken is niet bekend. De geschatte kosten om het energielabel B te kunnen halen zijn gemiddeld € 8.500,- per woning.

Ook is geen rekening gehouden met de noodzakelijke voorzieningen om (gemeentelijke) woonhuismonumenten in goede staat te brengen.

Huidige(bestuurlijke) aanpak

In de Woonvisie kiest Haarlem, naast de wens veilig te wonen, voor een duurzame ontwikkeling en wil ze duurzaam (ver)bouwen bevorderen.

In het kader van de Routekaart Haarlem Klimaatneutraal 2030 zijn voor particuliere woningeigenaren twee projecten opgenomen, te weten een proefproject (50 dakopbouwen) om duurzaam bouwen bij het optoppen van woningen toe te passen en een proefproject voor het duurzaam renoveren van 100 woningen.

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar het aantal woningen dat het Keurmerk Veilig Wonen heeft of aan de vereisten voldoet zonder het keurmerk te bezitten. Dat aantal is relatief gering.

Particuliere woonhuismonument-eigenaren kunnen bij het Nationaal Restauratiefonds in aanmerking komen voor totaal-financiering, waarbij een flink deel van de kosten kunnen worden gefinancierd met zachte leningen. Voor de (nieuwe) gemeentelijke woonhuis-monumenten wordt naar een min of meer vergelijkbare oplossing gezocht. Daarover komt een afzonderlijk voorstel.

Veel verder gaan de (voorgenomen) bemoeiingen van Haarlem momenteel niet met de actieve verbetering van de particuliere voorraad na de succesvolle aanpak van fundering en cascoherstel van de door “palenpest” aangetaste woningen in de Amsterdamse- en Leidsebuurt.

Richting Duurzaam

De aandacht moet dus vooral gericht worden op het stimuleren van energiebesparende maatregelen en veiligheidsvoorzieningen. Haarlem heeft een grotendeels verouderde woningvoorraad particuliere woningen. Een groot deel van die woningen heeft een hoog gasverbruik door onvoldoende isolatie. De voorraad oudere woningen kan met rendabele maatregelen naar het niveau van energielabel B worden gebracht. Daarbij valt te denken aan: vloerisolatie, dakisolatie, spouwisolatie HR++ glas, HR107 ketel, kierdichting, Douche met Warmteterugwinning. Daarin zit al een groot besparingpotentieel. Extra maatregelen, zoals warmtepomp, Micro-WKK (Warmtekrachtkoppeling) of Hre(lectriciteit)-ketel), warmteterugwinning, zonneboiler en zonnepanelen. kunnen de woningen brengen op het A-label niveau. Deze voorzieningen (en het treffen van veiligheidsvoorzieningen) zijn weliswaar nog niet rendabel, maar zullen naar verwachting wel rendabel worden doordat de energieprijzen zullen blijven stijgen en de produktiekosten dalen.

Inzet Particuliere woningeigenaar

De inzet van de particuliere eigenaren, is daarbij van zeer groot belang. Of de eigen woning-eigenaar die inzet gaat leveren is maar zeer de vraag. Dit geldt mede voor Verenigingen van eigenaren die bij appartementen (horizontaal eigendom) verantwoordelijk zijn voor het casco van woningen

Duurzaamheids- en veiligheidsvoorzieningen dragen niet zichtbaar bij aan de verbetering van (het uiterlijk van) de woning. Wel dragen duurzame verbeteringen bij aan het comfort (geen tocht geen koude), gezondheid (vocht enz) en 20 tot 30% waardeverhoging van het huis. Niettemin nemen de eigenaren bij renovatie veelal onvoldoende energiemaatregelen. Het terugdringen van de energiekosten, de zorg rond de opwarming van de aarde en het voorkomen van inbraken zouden belangrijkste argumenten moeten zijn om wel maatregelen te nemen. Daarop is nog niet altijd de aandacht gericht. Daar moet verandering in komen.

Landelijke niveau

Het samenwerkingsverband van 27 grote steden kiest onomwonden voor duurzaam renoveren. Daartoe vraagt de G27 het rijk om een fonds duurzaamheidsleningen, gevoed met ontvangsten voor de energiebelasting. Ook de provincie overweegt voeding te geven aan elk (op te richten) gemeentelijk fonds duurzaamheidsleningen

Nationaal energiebesparingsfonds

Er is een landelijk programma van “Meer Met Minder” dat loopt tot 2020 met als doel tenminste 2,4 miljoen bestaande woningen en bedrijfsgebouwen aan te pakken en die 30% energie zuiniger te maken. “Meer met Minder” is een gezamenlijk initiatief van overheid, energiebedrijven, bouw-en installatiebedrijven. De gemeente kan in aanmerking komen voor € 500,- per woning subsidie voor eigenaren die hun woning energie zuiniger te maken.

Subsidie duurzame warmte

Economische zaken verstrekt subsidies voor de toepassing van zonneboilers, warmtepompen, zonnepanelen. Deze laatste worden ook door de provincie gesubsidieerd.

Overige stimuleringsmaatregelen van particuliere instellingen

Nuon heeft een regeling waarbij tot € 2.500,- isolatiemaatregelen kunnen worden voorgefinancierd en terugbetaald via de energierekening. Verder bestaan de Groenhypotheek(Triosbank, ASN) en de Klimaathypotheek (Rabo) die onder bepaalde voorwaarden een rentekorting (1%) geven bij energiemaatregelen aan de woning.

De isolatie van woningen, met uitzondering van dubbel glas, kan vanaf 1 juli 2009 tegen het lage btw-tarief, in plaats van het 19% tarief.

Vorenstaande tegemoetkomingen sorteren onvoldoende effect. Aanvullende (gemeentelijke) maatregelen zijn gewenst.

Met name in de financieringssfeer, het deel van de investeringen dat niet wordt gedekt door subsidies (eenmalige bijdragen), kunnen we belemmeringen helpen weg te nemen door de mogelijkheid te bieden de kosten (minus bovenvermelde te verkrijgen subsidies ineens) van de voorzieningen, te financieren met zachte leningen. De geboden mogelijkheden van de diverse banken bieden oi nog onvoldoende soulaas.

Gemeentelijke niveau

In de verkenning Routekaart Haarlem Klimaatneutraal in 2030 wordt gesproken over een revolverend fonds dat leningen verstrekt die in de loop der jaren met rente worden terugbetaald. “De terugbetalingen maken steeds nieuwe leningen mogelijk. De uitvoeringsmodaliteit van een dergelijk fonds dient nader te worden onderzocht staat in de verkenning.”. In de verkenning is aan deze paragraaf een alinea toegevoegd waaruit je zou kunnen opmaken dat de Europese commissie eerst de regels voor overheidssteun zou moeten verruimen om de mogelijkheid van een revolverend fonds, het verstrekken van goedkope leningen, zou mogelijk moeten maken.

Voor de particuliere woningvoorraad geldt dit laatste in elk geval niet. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN), dat o.a. de startersleningen verstrekt en de financiering van de funderingsaanpak op zich heeft genomen, biedt (al) de mogelijkheid per gemeente een revolverend duurzaamheidsfonds op te richten waaruit zachte leningen aan particuliere huiseigenaren kunnen worden verstrekt. De terugbetalingen van de leningen kunnen worden gebruikt om weer nieuwe leningen te verstrekken. Een aantal gemeenten, zoals Apeldoorn, Eindhoven en Delft, zijn ons daarin al voorgegaan.

Zachte leningen

Het recept van de starterslening kunnen we (gemodificeerd) uitschrijven voor het treffen van energiebesparende maatregelen, het opwekken van energie in de eigen achtertuin en veiligheidsmaatregelen.

Het aanbieden van leningen met een lage rente kan de huiseigenaar over de streep helpen.

Hiervoor is een regeling nodig in de vorm van een verordening. Het vaststellen van een dergelijke subsidieverordening is een bevoegdheid die bij of krachtens wettelijk voorschrift aan de Raad is toebedeeld.

Voorstel aan de raad

- 1 De in de bijlage opgenomen verordening Duurzaamheidsleningen vast te stellen
- 2 Het in het ISV gereserveerde budget van € 1.400.000,- voor de aanpak van particuliere voorraad voor een bedrag van € 1.350.000,-- te storten in een (Haarlems) Fonds Duurzaamheidsleningen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting en voor voorlichting een bedrag van € 50.000,00 beschikbaar te stellen

Beoogd resultaat

Een energiezuiniger en duurzame particuliere voorraad bereiken die past in de ambitie: Haarlem in 2030 klimaat neutraal.

Argumenten

Aanvullend Financiële steun?

Niet iedereen heeft het geld voor de (aanvullende) duurzaamheids- en veiligheids aanpak op de plank hebben liggen. Als we met relatief beperkte middelen een vliegwieleffect kunnen bereiken, in althans die situaties waarin er, ondanks de (landelijke subsidies) financiële belemmeringen zijn, moeten we dit, gegeven de opgave waarvoor we staan, niet laten.

Zoals uit het vorenstaande blijkt, kunnen met relatief weinig middelen de particuliere eigenaren en Verenigingen van eigenaren verder op gang worden geholpen om onze gezamenlijke ambities waar te maken. De beloofde inspanningen van de woningcorporaties kunnen dan synchroon lopen met de aanpak van de particuliere voorraad.

Financiële paragraaf

Lage kosten

Bij een eenvoudige regeling en dito proces kunnen de kosten beperkt blijven tot:

- Het verschil tussen de (markt)rente waartegen de gemeente het geld moet aantrekken en de zachte rente waartegen de lening wordt verstrekt en de administratiekosten SVN.

Uitgaande van de volgende parameters bedragen de kosten (exclusief de proceskosten) per lening € 1.109,-- (contante waarde

Simulatieprogramma SVN_4)

o	duur van het programma	12 jaren
o	het verwachte gemiddelde leningsbedrag	€ 8.500,-
o	Het geprogrammeerde aantal leningen per jaar	80
o	de looptijd van de duurzaamheidslening	10 jaren
o	de rente van de duurzaamheidslening	2%
o	de interne rente voor het Netto Contant maken van toekomstige kosten en baten.	5 %

Door gebruikmaking van gespecialiseerde bureaus en schriftelijke afhandeling kunnen de proceskosten (de eerste jaren) beperkt blijven. Bij de formatie van Milieu is reeds rekening gehouden met een projectmedewerker die de aanvragen en gereedmeldingen kan beoordelen.

Voeding fonds

Het in te stellen fonds Duurzaamheidsleningen kan de eerste jaren worden gevoed met de voor de aanpak van de particuliere woningvoorraad in het ISV gereserveerde bedrag van € 1.400.000,- minus voorlichtingsbudget. Dit bedrag wordt, net zoals bij de starterslening, misschien door het rijk verdubbeld en door de provincie met ¼ verhoogd. Hierdoor kan het aantal jaarlijks navenant toenemen. Afhankelijk van het aantal aanvragen en mogelijke budgettoevoegingen van rijk en provincie zullen misschien nog aanvullende bedrag beschikbaar moeten worden gesteld. Na vier a 5 jaren kunnen de leningen uit de terugbetalingen van de eerdere leningen (revolverend) worden verstrekt.

Subsidieplafond

Ter beheersing van de uitgaven en verdeling van de leningen over de jaren wordt voorgesteld in de verordening een toekenningsplafond in te bouwen dat jaarlijks door burgemeester en wethouders wordt vastgesteld. Als de regeling in het najaar van kracht wordt en rekening wordt gehouden met de dan nog relatieve onbekendheid daarvan, is voor het eerste jaar 2009 een toekenningsplafond van € 170.000,00 (of $4/12 \times 60$ (aantal) \times € 8.500,-- (gemiddeld leningsbedrag)) voldoende

Uitvoering

Eenvoudig proces met hulp van derden

De daaraan ten grondslag liggende regeling moet simpel zijn en het proces eenvoudig, maar wel ontzorgen

Hoe doen we dat:

- Ondersteuning van de eigenaar met verwijzing (via Haarlemse website) naar www.politiekeurmerk.nl , de uitgebreide door Vrom gesubsidieerde voorlichting van de Stichting Milieu Centraal (www.MilieuCentraal.nl) en voor een individueel totaalplan en offerte per woning naar bijvoorbeeld Wonen++ (www.wonenplusplus.nl), die samenwerkt met plaatselijke (gecertificeerde) installateurs;
- Eenvoudige schriftelijke aanvraag; De beoordeling van die aanvraag kan plaatsvinden door een projectmedewerker van Milieu die ook de concept toekenning kan maken.;
- Na toewijzen aanvraag verstrekking lening door tussenkomst SVN
- Geen hypotheek (te duur en te omslachtig, wellicht garantie van Waarborgfonds eigen woningen; is landelijk in bespreking. Lasten worden (deels) gecompenseerd door lagere energielasten);
- BKR toets vanaf € 5000,--;
- Uitbetaling via bouwkrediet;
- Schriftelijke gereedmelding. Beoordeling daarvan eveneens door projectmedewerker Milieu
- Administratie: aflossing lening en betaling rente via SVN

Verantwoording

Het stimuleringsfonds volkshuisvesting zal de leningen verstrekken en de administratie voeren. Hierover zal zij verantwoording afleggen naar het bedrijfsbureau en subsidies van stadszaken

Bijlage A Verordening Duurzaamheidsleningen

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- 1 De in bijlage A opgenomen Verordening Duurzaamheidsleningen vast te stellen;
- 2 Het in het ISV gereserveerde budget van € 1.400.000,- voor een bedrag van € 1.350.000,-- te storten in een (Haarlems) Fonds Duurzaamheidsleningen en een bedrag van € 50.000,-- te gebruiken voor de kosten van voorlichting.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

Bijlage A

Verordening Duurzaamheidsleningen

Artikel 1 Begrippen

Deze regeling verstaat onder:

- a) *een aanvrager*:
Een meerderjarige natuurlijke persoon of een vereniging van eigenaren die een aanvraag doet
- b) *het college*:
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem;
- c) *een Duurzaamheidslening*:
een gemeentelijke stimuleringslening die, aan aanvrager na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt ten behoeve van de financiering van de door het college aanvaarde werkelijke kosten van duurzaamheidsmaatregelen, die worden getroffen in de eigen woning;
- d) *duurzaamheidsmaatregelen*:
energiebesparende en duurzame maatregelen en voorzieningen als bedoeld in artikel 5, lid 1;
- e) *een EPA- of PKVW maatwerkadvies*:
een advies dat voorafgaand aan het uitvoeren, plaatsen of aanbrengen van één of meer van de in artikel 5 lid 1 genoemde maatregelen en voorzieningen wordt opgesteld door een gecertificeerd bedrijf;
- f) *werkelijke kosten*
de kosten van materialen en werkzaamheden voorzover noodzakelijk voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen als bedoeld in artikel 5, lid 1, vermeerderd met de kosten van een EPA-of PKVW maatwerkadvies, de kosten van een energieprestatiecertificaat of PKVW certificaat, legeskosten, bijkomende kosten voor het verkrijgen van de Duurzaamheidsleningen en de kosten van door een deskundig vakbedrijf terzake van deze duurzaamheidsmaatregelen in rekening gebrachte arbeidsuren en verminderd met de van derden ontvangen of nog te ontvangen tegemoetkomingen in deze kosten.
- g) *SVn*:
de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten te Hoevelaken.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze verordening is uitsluitend van toepassing op:
Bestaande woonruimte in de gemeente Haarlem van minimaal 5 jaar oud, die geschikt en bestemd is voor permanente bewoning.

Artikel 3 Budget

Het college stelt jaarlijks het budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen van Duurzaamheidsleningen.

Artikel 4 Duurzaamheidsleningen

Het college is bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in deze verordening een Duurzaamheidslening toe te kennen.

Artikel 5 Duurzaamheidsmaatregelen

1. Tot de duurzaamheidsmaatregelen worden gerekend:
 - a) Warmtepomp
 - b) Zonnepanelen
 - c) Zonneboiler
 - d) Kleinschalige windturbine
 - e) Gevelisolatie
 - f) Dakisolatie
 - g) Vloerisolatie
 - h) Raamisolatie
 - i) Verwarmingsinstallatie
 - j) Voorzieningen voor het verkrijgen van het certificaat "Politiekeurmerk Veilig Wonen bestaande bouw"
2. Het college kan de in het eerste lid vermelde lijst van duurzaamheidsmaatregelen uitbreiden en/of inkorten.

Artikel 6 De aanvraag

Een aanvraag wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat vergezeld van een opgave van:

- a) een kopie van de samenvatting van het EPA-maatwerkadvies of voor de voorzieningen als bedoeld in artikel 5 onder j een kopie van het PKVW maatwerkadvies;
- b) de te treffen duurzaamheidsmaatregelen;
- c) de werkelijke kosten van het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes);
- d) een planning van de uitvoering van de werkzaamheden.

Artikel 7 Afhandelen aanvraag

1. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.

2. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
3. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
4. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
5. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag dan wel na het compleet worden van de aanvraag een beslissing.
6. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 8 Afwijzen aanvraag

Het college wijst een aanvraag af, indien:

- a) het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
- b) de werkelijke kosten naar zijn oordeel niet in redelijke verhouding staan tot het te verkrijgen resultaat;
- c) de werkelijke kosten minder bedragen dan € 2.500,-;
- d) de aanvraag bij hem wordt ingediend ná het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen;
- e) naar zijn oordeel gegronde redenen bestaan aan te nemen dan wel vastgesteld wordt, dat niet aan de voorwaarden en bepalingen van deze verordening wordt of zal worden voldaan;

Artikel 9 Voordracht

Het college besluit aanvrager voor toekenning van een Duurzaamheidslening voor te dragen bij SVn indien uit de bij de aanvraag ingediende bescheiden blijkt dat met het treffen van de duurzaamheidsmaatregelen aantoonbaar wordt bijgedragen aan een of meer van de hiernavolgende doelen:

- a) een beperking van de energievraag, dan wel een vermindering van CO₂ uitstoot;
- b) het verhogen van het aandeel duurzame energiebronnen in de energievoorziening van de woning;

Artikel 10 Toekenning

1. De toekenning van een Duurzaamheidslening geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.
2. SVn verstrekt en beheert een toegekende Duurzaamheidslening.

Artikel 11 Voorwaarden SVn

Op Duurzaamheidsleningen van SVn zijn van toepassing de SVn documenten 'Algemene bepalingen voor geldleningen' en de 'Productspecificatie Duurzaamheidslening' zoals deze documenten aanwezig

zijn in de SVn informatiemap, die deel uitmaakt van de deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Haarlem en SVn.

Artikel 12 Kenmerken van Duurzaamheidslening

1. De hoofdsom van de door het college toegekende Duurzaamheidslening is in beginsel gelijk aan het bedrag van de door het college aanvaarde werkelijke kosten.
2. In afwijking van het eerste lid bedraagt de hoofdsom van de Duurzaamheidslening niet minder dan € 2.500,- en niet meer dan € 15.000,- (incl. BTW).

Artikel 13 Bouwkrediet

Duurzaamheidsleningen komen via een bouwkrediet van SVn tot uitbetaling op basis van facturen van door derden uitgevoerde werkzaamheden, dan wel facturen van de aanschaf van zelf uitgevoerde maatregelen.

Artikel 14 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 15 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel 16 Naamgeving en inwerkingtreding

Deze regeling kan worden aangehaald als “Regeling Duurzaamheidslening Haarlem” en treedt in werking met ingang van de datum van afkondiging

Gedaan in de vergadering van...