Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	C.L. Umlauf	**Datum**	9 februari 2023
Doorkiesnummer	14030	**Kenmerk**	10882588
E-mail	claudia.umlauf@utrecht.nl	**Onderwerp**	Verduurzaming particuliere woningen bij 'gespikkeld bezit'
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Energie en Klimaat

Geachte leden van de raad,

In de brief van 21 juni 2022 informeerden wij u, naar aanleiding van raadsvragen, over de mogelijkheden en belemmeringen voor particuliere woningeigenaren bij gespikkeld bezit, als een woningcorporatie de omliggende huurwoningen gaat renoveren en verduurzamen. We hebben u toen o.a. uitgelegd hoe het zit met de regelgeving (woningwet), hoe we bij dit soort projecten de samenwerking met woningcorporaties zoeken en over de pilots die we met Woonin (voorheen Mitros) en Portaal gestart zijn. Op basis van het door uw raad vastgestelde programma besparen en ter voorbereiding op de buurtaanpak aardgasvrij, willen we verduurzamingsmaatregelen bij woningen versnellen. We grijpen zo veel mogelijk kansen hiervoor aan. Zo zien we mogelijkheden om koopwoningen bij gespikkeld bezit versneld te verduurzamen, zodra de woningcorporatie daar aan de gang gaat.

Van de uitgevoerde pilots hebben we geleerd dat het niet vanzelfsprekend is dat particulieren met een koopwoning meeliften of aanhaken op een renovatie van de woningcorporatie. Dat komt omdat het natuurlijk moment om de woning aan te pakken, bij een particulier niet altijd synchroon loopt met het renovatiemoment van de corporatie. Ook is de prijs voor een particulier hoger dan verwacht. Door het aanbieden van collectieve trajectbegeleiding vanuit de gemeente, vergroten we wel de kans dat particulieren (bijna) gelijk met de corporatie (op onderdelen) ook met hun woning aan de slag gaan en deze verduurzamen. Daarom zullen we dit instrument bij gespikkeld bezit proactief blijven inzetten.
In deze brief brengen wij u verder op de hoogte van onze ervaringen met en conclusies over de pilots en het vervolg.

Verwachting en insteek
Onze aanname vooraf was dat het voor particuliere woningeigenaren gunstig is om mee te liften op renovatieprojecten van woningcorporaties. Vanwege schaalvoordeel zou het geld en gedoe schelen. Bovendien is er een natuurlijk moment: corporaties gaan doorgaans pas renoveren als onderhoud daarom vraagt. En aangezien de koopwoningen vaak voormalig corporatiebezit zijn, gaat het om dezelfde type woningen.

Corporaties hanteren als insteek dat als er minder dan ca. 10% koopwoningen tussen de corporatiewoningen liggen, zij de eigenaren van de koopwoningen aanbieden om (op eigen kosten) mee te liften op de renovatie. Daar koppelen ze wel een aantal voorwaarden aan. Zo moet het bijvoorbeeld technisch voor de woningcorporatie aantrekkelijk zijn om de koopwoningen mee te laten doen. Denk bijvoorbeeld aan doorlopende daklijnen en -aansluitingen. En de werkzaamheden moeten bijvoorbeeld zoveel mogelijk van buitenaf uitvoerbaar zijn. Als het om meer dan ca. 10% koopwoningen gaat, dan is het voor een woningcorporatie te duur en te vertragend om de particulieren mee te laten liften. Wel kan de corporatie dan informatie (draaiboek) over de renovatie geven. De particulieren kunnen dan zelf aan de slag.

De gemeente ziet in beide situaties een kans om de particuliere woningeigenaren te stimuleren en faciliteren om ook met de woning aan de slag te gaan. Als de particulieren met de corporatie kunnen meeliften, kan de gemeente zo gewenst aanvullend collectieve trajectbegeleiding aanbieden. In de tweede situatie, als de particuliere woningeigenaren niet mee kunnen liften, bieden we sowieso proactief de particulieren collectieve trajectbegeleiding aan. Collectieve trajectbegeleiding is één van onze instrumenten om de doelstelling van het programma besparen te realiseren. Een energieadviseur begeleidt daarbij een groep particuliere woningeigenaren, van initiatief tot en met uitvoering, om de woning te verduurzamen (en te renoveren). Daarbij kunnen maatregelen gezamenlijk ingekocht worden. Ook kan de adviseur voor bepaalde energiemaatregelen doorverwijzen naar de periodieke stadsbrede collectieve inkoopactie. Naast dit collectieve instrument, kunnen particulieren ook kiezen voor individuele hulp, zoals energieadvies aan huis, evt. aangevuld met individuele trajectbegeleiding. In de pilots hebben we collectieve trajectbegeleiding aangeboden.

Ervaringen pilots
We zijn vier pilots gestart die nog niet allemaal zijn afgerond. Drie pilots in samenwerking met Woonin: Patrimoniumstraat e.o. (110 huur- en 13 koopwoningen), Hanrathstraat e.o. (153 huur- en 40 koopwoningen) en Pijlsweerd (120 huur- en 187 koopwoningen). En één pilot in samenwerking met Portaal: Groen van Prinstererstraat e.o. (51 huur- en 13 koopwoningen). Onze ervaringen hiermee zijn als volgt:

<u>Het natuurlijk moment van de corporatie en de particuliere woningeigenaren loopt niet altijd synchroon</u>
De renovatieprojecten zijn voor woningcorporaties grootschalige integrale projecten. Zij pakken bij voorkeur alle bouwonderdelen tegelijk aan. Een aantal bouwonderdelen is vaak afgeschreven, maar een aantal vaak ook nog niet. Zo kan het zijn dat het dak best nog wel even mee kan, maar de corporatie het toch aanpakt omdat het dan ook meteen van buitenaf geïsoleerd kan worden en er zonnepanelen op kunnen. Dat scheelt in kosten en efficiency. Deze integrale manier van werken bij veel woningen tegelijk, is de manier waarop woningcorporaties hun vastgoed op orde brengen.
Een particuliere woningeigenaar werkt veelal niet op deze manier. Hij of zij pakt bouwonderdelen stap voor stap aan. In de regel op het moment dat een bouwonderdeel aan vervanging toe is. Ook qua verduurzaming gaat een particuliere woningeigenaar meestal stap voor stap te werk. Als bijvoorbeeld het dak nog niet lekt, ziet een particulier geen aanleiding dit al te renoveren. Als de particulier dan wel dakisolatie wenst, dan kiest hij liever voor isolatie aan de binnenzijde van het dak in plaats van aan de buitenzijde.

<u>De prijs om (volledig) mee te doen is voor een particuliere woningeigenaar hoog</u>
De kosten voor de integrale renovaties van woningcorporaties kunnen oplopen van enkele duizenden tot honderdduizend euro per woning. Woningcorporaties hebben met dit soort bedragen rekening

gehouden in hun businesscase en daar ook reserveringen voor gemaakt. Voor particuliere woningeigenaren is een dergelijk bedrag erg hoog. Daarbij blijkt de prijs die de betrokken aannemer (ook op onderdelen) biedt helemaal niet zo gunstig als gedacht. Dit komt omdat woningcorporaties voor hun grootschalige renovaties samenwerken met *preferred suppliers*. Dit zijn grote bouwbedrijven die ingericht zijn op grote projecten en voor die grootschalige service ook een zekere prijs rekenen. Daarbij stelt een woningcorporatie hoge eisen aan kwaliteit en veiligheid. Dit zit verrekend in de prijs die ze particuliere woningeigenaren offreren. We hebben in de pilots daar bovenop nog voorbeelden gezien waarbij de *preferred supplier* bij particuliere woningeigenaren een extra prijsopslag rekent, omdat het ze meer tijd kost qua klantcontact. Gezien voorgaande is het voor een particuliere woningeigenaar vaak gunstiger om zelf, al dan niet gezamenlijk met collectieve trajectbegeleiding en/of inkoop van de gemeente, de maatregelen te treffen.

Technisch en esthetisch is het dak het meest interessant om samen in op te trekken, maar ook het duurst

Een belangrijk bouwonderdeel is het dak. Technisch is het qua aansluitingen handig als de particulier met een koopwoning mee doet met een dakrenovatie. Zodra het dak van huurwoningen gerenoveerd en geïsoleerd wordt komt het zo'n 10-25 cm omhoog. Als de particuliere woningeigenaar dan niet meedoet, dan is dat technisch ingewikkeld om een goede dakaansluiting te maken en esthetisch minder mooi. Dakrenovatie is echter één van de duurste onderdelen en vaak is zo'n renovatie geen natuurlijk moment voor de particulier. In de pilots zien we daarom dat slechts een enkele particulier met dit onderdeel meedoet met de corporatie.

Hoe verder?

Anders dan in eerste instantie verwacht, concluderen we dat het lang niet altijd interessant en wenselijk is voor een particuliere woningeigenaar om mee te liften of aan te haken op een grootschalige renovatie van een woningcorporatie bij gespikkeld bezit. Toch zien we dat zo'n renovatie voor particulieren een aanjager kan zijn om ook met de eigen woning aan de slag te gaan, al is het maar op onderdelen. Als vervolg op de pilots blijven we hierover afstemmen met woningcorporaties. Niet alleen met Woonin en Portaal, maar ook met de andere corporaties zullen we de samenwerking hiervoor zoeken. Samen met de corporaties zullen we de betreffende particulieren in een zo vroeg mogelijk stadium attenderen op een aankomende renovatie en de mogelijke maatregelen. Aansluitend zullen we ze stimuleren en zo gewenst hulp bieden in de vorm van collectieve trajectbegeleiding.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,