

Onderwerp Raadsvoorstel inzake subsidieregeling Volkshuisvestingsfonds (VHF-subsidie) woningeigenaren in Nieuwdorp gemeente Stein 2023-2026
Vergaderdatum 28 september 2023
Zaaknummer 20230703141502

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. De 'Subsidieregeling Volkshuisvestingsfonds (VHF-subsidie) woningeigenaren in Nieuwdorp gemeente Stein 2023-2026' vast te stellen;
2. In te stemmen met het bijbehorende Raadsbesluit omtrent de subsidieregeling en publicatie in het Gemeentebled en de gemeentelijke website.

Inleiding

Via een raadsinformatiebrief met datum 7 februari 2022 hebben wij u gemeld dat het Rijk heeft besloten een bijdrage te verlenen aan het college, vanuit de Regeling specifieke uitkering herstructurering Volkshuisvesting (hierna verder: **VHF-subsidie**). Deze bijdrage van het Rijk mag enkel worden besteed in de wijk Nieuwdorp, meer specifiek in de straten Crostolostraat, Damiatestraat, Woeringenstraat, Diepenbeekstraat en Peldenstraat (hierna verder: **het Gebied**). Met de daarin gelegen bestaande eengezinswoningen zijnde in particulier bezit (hierna verder: **de Woningen**, 73 stuks in totaal).

In het Gebied liggen ook de bestaande huurwoningen van de woningcorporatie Zaam Wonen. Voor de huurwoningen, allemaal slecht geïsoleerd en toe aan renovatie, is inmiddels de uitvoering van een grootschalig renovatie en isolatietraject gestart. De ertussen gespikkeld gelegen 73 stuks particuliere Woningen zijn van oorsprong dezelfde huurwoningen, en hebben grotendeels eenzelfde slechte(re) isolatiewaarde.

De Rijksbijdrage, de VHF-subsidie, is bedoeld om ook de woonkwaliteit van deze 73 Woningen in het Gebied te verbeteren door het treffen van energetische maatregelen (isoleren).

Het Rijk stelt wel randvoorwaarden om in aanmerking te komen voor de VHF-subsidie door o.a. een gemeten isolatiewaarde (energielabel), voor en na de uitgevoerde werkzaamheden aan de Woning. Het is derhalve wenselijk om tot eenduidige subsidievereisten per Woning te komen en hiervoor een subsidieregeling vast te stellen.

Beoogd effect

De 73 particuliere Woningen in het Gebied verduurzamen met inzet van de VHF-subsidie. Een Woning met een lagere energierekening, meer comfort en uiteindelijk zonder aardgas.



Argumentatie

1.1 Vanuit het Volkshuisvestingsfonds (VHF-subsidie) is een Rijksbijdrage toegekend aan het energetisch verbeteren (isoleren) van de bestaande particuliere woningvoorraad in het Gebied. Het Rijk heeft met het verlenen van de beschikking onder kenmerk 2021-0000052213 het College een uitkering toegekend in het kader van de Regeling specifieke uitkering herstructurering Volkshuisvesting. Deze specifieke uitkering is toegekend voor de herstructurering van woningen en leefomgeving in de Westelijke Mijnstreek in de gemeenten Sittard-Geleen, Stein en Beek. Specifieke uitkeringen zijn middelen uit 's Rijks kas die onder voorwaarden worden verstrekt.

De reikwijdte van de beschikking is nader aangeduid onder 1.3 en is bedoeld voor Woningen met de energie (start)labels C-D-E-F-G. Waarbij minimaal drie labelstappen vooruit (voor labels E-F-G) óf het isoleren naar label B (voor labels C-D) als eindlabel wordt behaald.

1.2 Er is behoefte aan een doelmatige en rechtmatige uitwerking van deze toegekende Rijksbijdrage.

Voor een doelmatige en rechtmatige inzet van de VHF-subsidie is het wenselijk om voor de 73 particuliere Woningen in het Gebied een maatwerk subsidieregeling vast te stellen.

1.3 Deze subsidieregeling is uitsluitend bedoeld voor de particuliere woningeigenaren () in het Gebied.*

Het Gebied en de Woningen zijn nader aan te duiden als de bestaande eengezinswoningen, zijnde in particulier bezit, gelegen in de Crostolostraat 1t/m52, Damiatestraat 1t/m67, Woeringenstraat 1t/m95, Diepenbeekstraat 9t/m15 en Peldenstraat 17t/m71 (oneven) en 30t/m72 (even) in de wijk Nieuwdorp te Stein.

(*) de eigenaar-bewoner of particuliere eigenaar-verhuurder van een bestaande Woning.

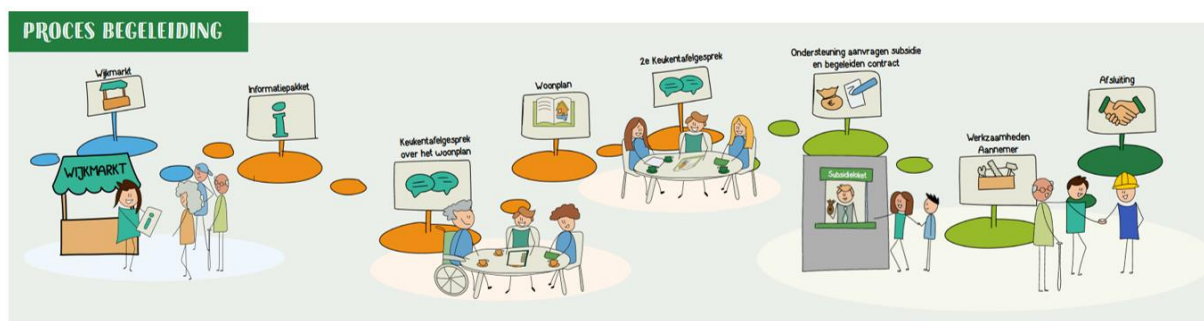
1.4 De eigenaren van de Woningen zijn persoonlijk op de hoogte gesteld om, en onder welke voorwaarden, gebruik te kunnen maken van deze subsidieregeling.

Bureau Diep, door de gemeente ingeschakeld, verzorgt de 1op1 contacten met de eigenaren. Het contact start met een kennismakingsgesprek en uitleg van het verdere stappenplan om gebruik te kunnen maken van deze subsidieregeling.

Eigenaren worden door bureau Diep ook uitgenodigd deel te nemen aan een werkgroep die zich buigt over de aanpak van het stappenplan, diverse vragen/suggesties omtrent doel en resultaat. Verslaglegging hiervan wordt ook gedeeld op de gemeentelijke website.

Hier vindt men ook de actuele informatie en de meest gestelde vragen:

(<https://www.gemeentestein.nl/huiseigenaren-nieuwdorp>)



1.5 De eigenaren van de Woningen worden vooraf ontzorgd (via inschakeling van bureau Diep) in het aanleveren van de juiste indieningsvereisten voor een correcte subsidie aanvraag.

Alle 73 eigenaren worden persoonlijk benaderd om mee te doen. Bij interesse om mee te doen, moet de woning een recent energielabel hebben. Hiermee wordt vooraf bepaald of er recht op de subsidie is en krijgt de eigenaar een persoonlijk advies voor de woning. Dit advies is gratis.

- a. Alle eigenaren krijgen kosteloos een E-labelopname van de Woning in huidige staat (het startlabel).
- b. Vervolgens krijgen alle eigenaren kosteloos een persoonlijk Woonplan aangeboden. In het Woonplan komt alles (in uniforme opmaak) samen:
 - de woonwensen en woonsituatie van eigenaar/bewoner;
 - de uitleg over de subsidiabele maatregelen vanuit deze subsidieregeling;
 - een persoonlijk advies over welke werkzaamheden het beste uitgevoerd kunnen worden, mede aan de hand van de E-labelopname - bestaande toestand;
 - inzicht in overige mogelijke subsidieregelingen (ISDE) en/of duurzaamheidsleningen waarvan gebruik gemaakt kan worden.
- c. Met het Woonplan en het bijbehorende advies voor het uitvoeren van de juiste maatregelen worden de eigenaren voorbereid op hun doeltreffende subsidieaanvraag voor een bijdrage in de te maken subsidiabele kosten voor verduurzaming van hun Woning.



Het Woonplan



1.6 Deze subsidieregeling voorziet in de gewenste keuzevrijheid van opdrachtverstrekking.

De eigenaren hebben de keuze om a) zelf aannemers te selecteren of b) gebruik te maken van door de gemeente geselecteerde aannemers met goede prijs-kwaliteitsafspraken. Er worden afspraken gemaakt met aannemers voor maatregelen die makkelijk én moeilijk uit te voeren zijn. Het gaat hierbij om maatregelen zoals spouwmuurisolatie, het vervangen van glas, het aanbrengen van goede ventilatie en het isoleren van het dak. Hierbij is rekening gehouden met de gewenste keuzevrijheid van opdrachtverstrekking.

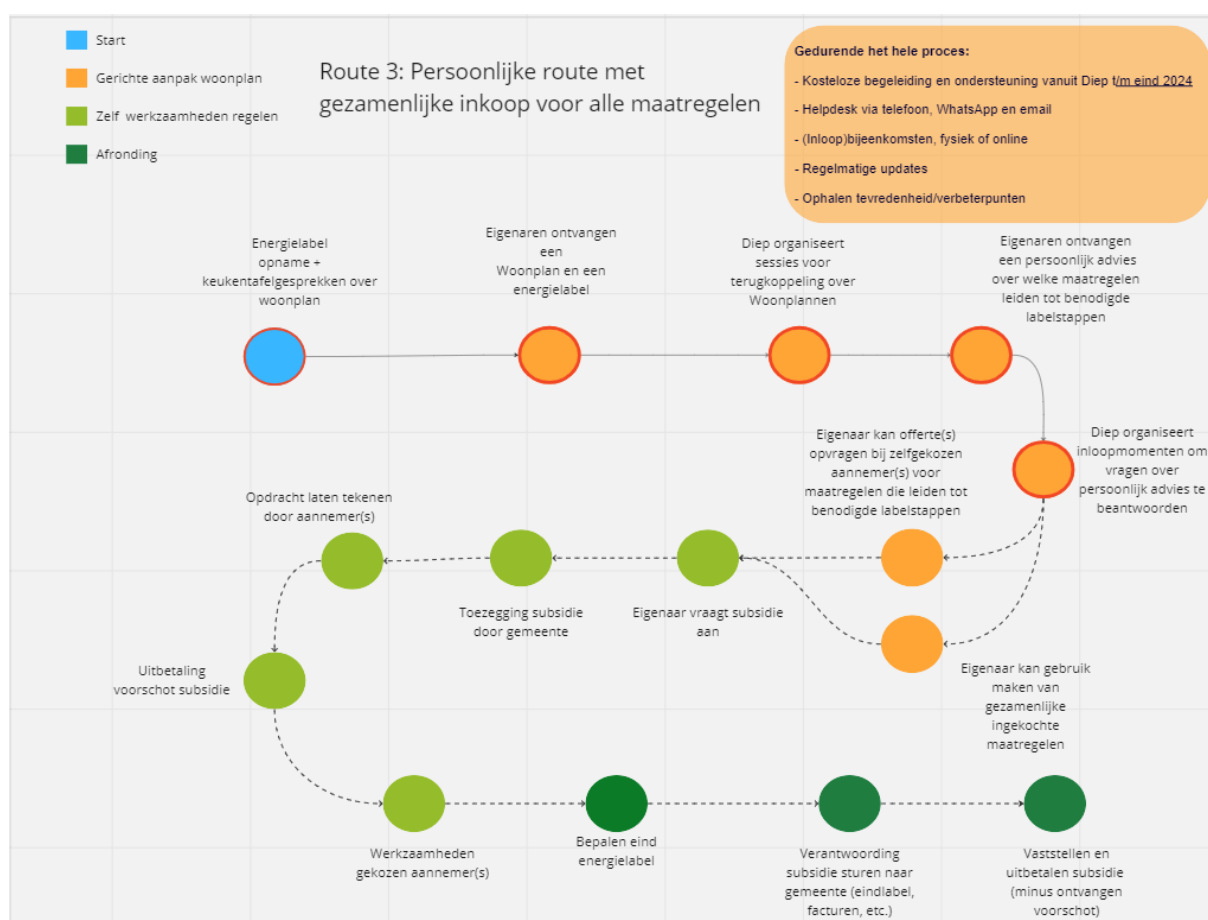


**Dat maakt
Stein voor mij...**

Het traject ontzorgen inclusief de procedure subsidie aanvraag t/m vaststelling is door bureau Diep uitgelegd aan de eigenaren aan de hand van onderstaand routeschema. Uitgaande van:

- Keuzevrijheid: hoog
- Ondersteuning: hoog
- Tijd: a) 'alles zelf' route snel beschikbaar, b) gemeentelijk selecteren van geschikte aannemers vraagt extra tijd

Ook als er geen recht op de subsidie is, kan de eigenaar deelnemen aan de gezamenlijke inkoopactie. In beide gevallen kan contact worden opgenomen met bureau Diep om gebruik te maken van deze route voor verduurzaming.



1.7 De eigenaren willen nu graag aan de slag met het isoleren van de Woning.

Na het vaststellen van deze subsidieregeling door de Raad, treedt de regeling vervolgens in werking één dag na datum van publicatie van deze regeling in het Gemeenteblad.

1.8 De eigenaren van de Woningen worden tijdens de uitvoering bijgestaan door een (nog nader te selecteren) kwaliteitsborger om te komen tot het vaststellen van het definitieve subsidiebedrag.

De eigenaar moet binnen 1 jaar na subsidieverlening de uitvoering van de subsidiemaatregelen hebben uitgevoerd onder eigen regie dan wel (deels) via geselecteerde bedrijven. Volledige opdrachtverstrekking, goede planning en een correcte uitvoering met de juiste voorgeschreven materialen bieden garantie om aan de verplichte labelstapverbetering



**Dat maakt
Stein voor mij...**

te voldoen. De eigenaar wordt hierin ontzorgd door inzet van een, nog nader te selecteren, kwaliteitsborger die voor alle subsidieverleningen (max. 73) het uitvoeringstraject van opdrachtverstrekking t/m oplevering begeleidt, assistentie biedt bij het indienen van de definitieve ISDE-aanvraag en de bescheiden verzamelt/indient voor het vaststellen van het definitieve subsidiebedrag.

Kanttekeningen

1.1 Aan de hoogte van de subsidie bijdrage per Woning zit een maximum.

De hoogte van de uiteindelijke subsidiebedrag vanuit de regeling is afhankelijk van de benodigde maatregelen om de Woning te verbeteren met 3 energielabelstappen of te verbeteren naar energielabel B. Het subsidiebedrag is enkel bedoeld voor de gemaakte subsidiabele kosten inclusief BTW met een maximum van € 15.000 per Woningadres.

1.2 Als er geen rechtmatige uitwerking komt, kan er geen invulling worden gegeven aan de Rijksbeschikking en zal de toegekende bijdrage voor 100% terug moeten naar het Rijk. Inclusief de door de gemeente tot heden reeds gemaakte voorbereidingskosten.

De toegekende Rijksbijdrage is totaal € 1.684.500. Van deze bijdrage is inmiddels € 325.000 in opdracht gegeven aan voorbereidingskosten.

Financiële onderbouwing

Het maximaal beschikbare bedrag voor de 'Subsidieregeling Volkshuisvestingsfonds (VHF-subsidie) woningeigenaren in Nieuwdorp Gemeente Stein 2023-2026' is € 1.095.000, respectievelijk maximaal € 15.000 per Woning. Dit bedrag is gedekt vanuit de verkregen Rijksbijdrage aan het College, welke is gereserveerd in de meerjarenbegroting.

Bijdrage aan strategische toekomstvisie 2018-2022

De subsidieregeling draagt bij aan de kernwaarde sociale en vitale kernen, in deze specifiek voor de wijk Nieuwdorp in Stein. De aanpak levert leerprocessen op (successen/valkuilen) voor het verduurzamen van overig particulier woonbezit in de gemeente Stein.

Communicatie

Na het vaststellen van de regeling door de Raad, treedt de regeling vervolgens in werking één dag na datum van publicatie van deze regeling in het Gemeenteblad. De gehele communicatie- en informatievoorziening met de eigenaren is door bureau Diep afgestemd met de afdeling communicatie.

Juridisch

Omwille van de privacy van de eigenaar-bewoner of particuliere eigenaar-verhuurder van de Woningen is ervoor gekozen in dit document geen nadere adressaanduiding te benoemen.

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

Valid Signed door Wim Ploeg
op 05-09-2023



de Locoburgemeester,

Valid Signed door Danny Hendrix
op 05-09-2023

