voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 8 september 2014

onderwerp	Continueren stimuleringsregeling duurzaamheid en woningbouwproductie
portefeuillehouder	Filip van As
informant	Voortman, CD (Christian) 4059
eenheid/afdeling	Ontwikkeling OWA
bijlagen	Voorstel: Beslisnota Continueren stimuleringsregeling duurzaamheid en woningbouwproductie Bijlage: Subsidieregeling stimulering duurzaamheid en woningbouwproductie

Voorgesteld besluit raad

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1 De stimuleringsregeling duurzaamheid en woningbouwproductie gewijzigd voort te zetten;
2. een subsidieplafond vast te stellen van € 314.000,-.

voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 2 september 2014
Ons kenmerk

Onderwerp Voortzetting Stimuleringsregeling duurzaamheid en woningbouwproductie
Versienummer

Portefeuillehouder

Informant Bert, Aalders en Christian Voortman
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling, Ruimte & Economie
Telefoon 4064/2059
Email ajg.aalders@zwolle.nl, c.voortman@zwolle.nl

Bijlagen 1. Subsidieregeling stimulering duurzaamheid en woningbouwproductie.

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 De stimuleringsregeling duurzaamheid en woningbouwproductie gewijzigd voort te zetten;
2 een subsidieplafond vast te stellen van € 314.000,-.

Datum 2 september 2014
Ons kenmerk OW1110-0539

Inleiding
Duurzaamheid is een belangrijk onderwerp in het collegeprogramma 2014-2018. Dat betekent onder andere het stimuleren van de markt en consumenten om duurzame woningen te ontwikkelen en te kopen. Tegelijkertijd is de markt op dit moment nog herstellende van de crisis. Wij zien daardoor een knelpunt tussen de ambitie om duurzaamheid te stimuleren en het stimuleren van de woningproductie. De ontwikkeling van duurzame woningen leidt tot hogere initiële investeringen aan de kant van de ontwikkelaar, eigenaar-verhuurder en van de consument (ook in het geval van particulier opdrachtgeverschap). Hoewel de koper de hogere hypotheek uiteindelijk terugverdient via lagere woonlasten, heeft de koper in de meeste gevallen op voorhand niet in alle gevallen meer geld over voor een duurzame woning. Eigenaar-verhuurders kunnen niet in alle gevallen de meerinvestering in de huurprijs verdisconteren. Het is daarom belangrijk om zowel de ontwikkelaar, de eigenaar-verhuurder als de koper (ook in de vorm van particulier opdrachtgeverschap) op een positieve manier te stimuleren en extra inzet te plegen aan de promotie/marketing van duurzame woningen.

Bij raadbesluit van november 2011 heeft de raad een tijdelijke stimuleringsregeling duurzaamheid en woningbouwproductie voor de periode 2011-2014 vastgesteld om dit dilemma te doorbreken. Hiervoor is in totaal een bedrag beschikbaar gesteld van: € 1.450.000,- (€ 980.000 BLS, IMG-subsidie € 470.000,-). De provincie Overijssel heeft bedongen dat als onderdeel van de IMG-afspraken € 150.000,- hiervan bestemd is voor SWZ. Dit betekent dat voor de uitvoering een bedrag beschikbaar is gesteld van € 1,3 miljoen.
De regeling is als deelverordening (hoofdstuk 25) opgenomen in de Algemene Subsidieverordening.

Beoogd effect
Het beoogd effect is om door financiële prikkels te stimuleren dat op korte termijn duurzame, energieneutrale woningen worden gerealiseerd, én dat de woningen verkoopbaar worden gehouden, woonlasten van bewoners worden verlaagd waardoor de woningproductie gestimuleerd wordt. Een ander beoogd effect is dat projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties worden geholpen bij het steeds duurzamer ontwerpen van woningen.

Argumenten
1.1 Zolang Energieneutraliteit nog niet de standaard is, is er reden tot stimulering.
De rijksoverheid beoogt met haar beleid dat op den duur alleen nog energieneutrale woningen worden gebouwd. Zij bereikt haar doelstellingen door getrapte aanscherpingen van de EPC in het Bouwbesluit. Op 1 januari 2011 is EPC aangescherpt van 0,8 naar 0,6 en het is bedoeling dat op 1 januari 2015 een verdere aanscherping naar een EPC van 0,4 plaatsvindt. Om deze reden is destijds gekozen voor een kortlopende subsidie tot en met 2014 met inbouw van een staffel als volgt:

- indiening aanvraag vóór 31 december 2012: EPC ≤ 0,50 en GPR ≥ 7,5, subsidie van € 3.000,- per woning;
- indiening aanvraag vóór 31 december 2013: EPC ≤ 0,45 en GPR ≥ 7,5 subsidie van € 2.500,- per woning;
- indiening aanvraag vóór 1 juli 2014: EPC ≤ 0,40 en GPR ≥ 7,5, subsidie van € 2.000,- per woning.

De regeling liep per 1 juli 2014 af. Voor 350 woningen is subsidie verleend, € 314.000 van het beschikbare bedrag resteert. De omstandigheden die hebben geleid tot het instellen van de subsidieregeling zijn in feite niet gewijzigd. Er zijn nog steeds argumenten om de woningbouw te stimuleren en de CO2-uitstoot verder te reduceren. Zolang de EPC in het Bouwbesluit niet is gereduceerd tot nul is er reden om de bouw van energieneutrale woningen te stimuleren.

Datum 2 september 2014
Ons kenmerk OW1110-0539

1.2 Aansluiting bij coalitieakkoord

Het voorstel sluit naadloos aan op het coalitieakkoord 2014-1018 waarin onder andere is opgenomen dat energiebesparing of zelf energie opwekken een goede stap is woonlasten te verlagen en de uitstoot van schadelijke stoffen te beperken.

1.3 Zowel de kopersmarkt als de eigenaar-verhuurdersmarkt én particulier opdrachtgeverschap

De regeling richt zich naast de kopersmarkt ook op de eigenaar-verhuurdersmarkt. Hiertoe is destijds besloten omdat corporatie- en beleggerswoningen tegen dezelfde verhoging van stichtingskosten aanlopen als de kopersmarkt. Weliswaar kan door huurbeleid een deel worden verdisconteerd, maar dit is niet in alle gevallen volledig sluitend. Bovendien gaat de regeling niet alleen om duurzaamheid, maar vooral ook om stimulering van woningbouwproductie. En dat doen we pas écht wanneer we ook de eigenaar-verhuurdersmarkt in de gelegenheid stellen gebruik te maken van de regeling. Ook geldt de regeling om dezelfde reden van duurzaamheid en woningbouwproductie voor particulieren die alleen of in gezamenlijkheid opdrachtgever zijn voor woningbouw, dus zonder tussenkomt van een ontwikkelaar of eigenaar-verhuurder. In die zin wordt de regeling niet aangepast.

1.4 Ambitieniveau bepaald op basis van EPC en GPR Gebouw

Op 1 januari wordt de EPC in het Bouwbesluit verder aangescherpt naar 0,4. In het kader van de regeling zijn woningen aangemeld met een EPC van ca. 0,2. Vooruitlopend op een verdere aanscherping van de EPC wordt vanaf 1 juli 2014 alleen subsidie verleend voor woningen met een EPC ≤ 0 (zogeheten energieneutrale woningen). Subsidies worden verleend totdat het subsidieplafond is bereikt. Anderszins wordt de subsidieregeling beëindigd een jaar voordat de EPC in het Bouwbesluit wordt aangescherpt naar 0.

Omdat de EPC alleen over energie gaat, weliswaar de zwaarstwegende voor deze regeling, en duurzaamheid breder is dan alleen energie, is ervoor gekozen daarnaast gebruikt te maken van GPR Gebouw. Dit is een rekenmodel dat ontwerpgegevens van een gebouw uitdrukt in duurzaamheidsprestaties. Naast energie gaat het dan om gezondheid, milieu, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. GPR Gebouw is een laagdrempelige methode die bouwers structuur en inspiratie biedt bij het ontwerpen van duurzame gebouwen. GPR Gebouw is overigens niet nieuw. De methode is al sinds de vaststelling van de Beleidsvisie duurzaam bouwen in 2009 onderdeel van beleid. Partijen worden door de gemeente Zwolle in de gelegenheid gesteld hier gebruik van te maken als zij dat willen. In de huidige regeling komt een woning voor subsidie in aanmerking bij een GPR≥7,5. Vanaf 1 juli 2014 Is de voorwaarde GPR≥8.

De toe te kennen subsidie bedraagt € 3.000 per woning. Dat bedrag is hoger dan de laatste trede van de staffel van de regeling zoals deze gold tot 1 juli. Reden om een hoger bedrag toe te kennen is dat de stap om te komen van een EPC van 0,4 naar 0 weer een wat grotere is dan de stap die genomen moest worden bij de laatste trede van de staffel.

1.5 Eenvoudig toetsbaar, zodat uitvoeringskosten aanvaardbaar zijn

Zoals hiervoor gesteld is gezocht naar toetsingscriteria die eenvoudig te beoordelen zijn, zodat uitvoeringskosten zo laag mogelijk kunnen blijven. Partijen zijn volgens Bouwbesluit verplicht een EPC-berekening bij de bouwaanvraag te voegen. In de huidige situatie wordt deze dus al automatisch verkregen en is de toets om in aanmerking te komen voor subsidie een kwestie van het vergelijken van de waarde met de subsidiecriteria.

Met betrekking tot GPR Gebouw wordt aan partijen een licentie beschikbaar gesteld voor het gebruik van GPR Gebouw. Een aantal partijen maakt hier zoals gezegd al gebruik van (immers onderdeel van beleid). Het resultaat van GPR Gebouw is een A4 met daarop een score per pijler. Ook hiervoor geldt dat in korte tijd beoordeeld kan worden of de score voldoet aan de subsidiecriteria.

1.6 Realisatie van woningen binnen 2 jaar na verlening subsidie

Om de woningproductiestimulans veilig te stellen is bepaald dat de woningen binnen twee jaar na de subsidieverlening moeten zijn opgeleverd. Zonder een dergelijke termijn zou de subsidieverplichting tot in lengte van jaren kunnen blijven bestaan, zonder dat de woning daadwerkelijk tot stand wordt gebracht.

1.7 Subsidie expliciet bestemd voor kopers en eigenaar-verhuurders

Projectmatig ontwikkelde koopwoningen

Bij koopwoningen is de woningkoper (eigenaar-bewoner) de subsidiegerechtigde; hij is het immers die de duurzaamheidsmaatregelen betaald heeft. Bij projectmatig te bouwen koopwoningen zijn de kopers op het aanvraagmoment echter nog niet bekend. Bij deze projectmatig ontwikkelde koopwoningen is daarom gekozen voor een systematiek waarbij de ontwikkelaar een (initiële) ‘toelating’ tot de regeling aanvraagt/verkrijgt. Toelating betekent hier dat de subsidieverplichting wordt aangegaan en dat de woningen aan de gestelde criteria voldoen. De subsidiegerechtigden zijn echter nog niet bekend omdat doorgaans de woningen in dat stadium nog niet zijn verkocht. Na de oplevering van de woningen kunnen de eigenaar-bewoners dan op basis van dat toelatingsbesluit de subsidie opvragen (vaststellen en uitbetalen).

Koopwoningen in particulier opdrachtgeverschap en Huurwoningen

Bij koopwoningen in particulier opdrachtgeverschap is de eigenaar-bewoner de subsidiegerechtigde. Hij is het immers die de duurzaamheidsmaatregelen betaald heeft. Hetzelfde geldt voor huurwoningen. De initiële aanvraag kan in deze gevallen dus dadelijk leiden tot een subsidieverlening. Dat is méér dan een ‘toelating’ zoals bij projectmatige koopwoningen. De subsidieverplichting kan op basis van die aanvraag worden aangegaan en de subsidiegerechtigde staat dan ook al vast. Na oplevering van de woningen kan de subsidie worden vastgesteld en uitbetaald.

1.8 Transparantie moet worden verschaft en onduidelijkheden in de uitvoering moeten worden voorkomen

De subsidieverordening is in samenwerking met juridisch adviseurs en het subsidieloket van de gemeente Zwolle tot stand gekomen. Het subsidieloket is ook de partij die de uitvoering van de regeling voor haar rekening zal nemen. De uitvoering werkt als volgt. Zowel in het geval van woningbouw door ontwikkelaars, eigenaar-verhuurders als particulieren die opdrachtgever zijn geldt dat de aanvraag wordt ingediend nadat de omgevingsvergunning is verleend, dan zijn alle relevante duurzaamheidseigenschappen van de woning immers vastgelegd. De ontwikkelaar/opdrachtgever moet de woning realiseren overeenkomstig het plan waarvoor de omgevingsvergunning is afgegeven. Voor iedere stap zijn heldere procesbeschrijvingen en termijnen opgenomen in de regeling.

Risico’s

Er is een beperkt budget beschikbaar, zodat bij grote belangstelling voor de regeling de kans bestaat dat aanvragen afgewezen moeten worden wanneer het budget is uitgeput.

Datum 2 september 2014
Ons kenmerk OW1110-0539

Financiën
Zoals in de inleiding aangegeven is in totaal beschikbaar € 314.000,-. voor een voortzetting van de regeling. Met het vaststellen van een subsidieplafond wordt voorkomen dat een open-einde-regeling ontstaat. Als de regeling overtekend wordt kunnen aanvragen op basis van het subsidieplafond worden afgewezen.

Communicatie
Communicatie moet bewerkstelligen dat de doelgroep bekend is met het aanbod (wat, waar en hoe), daar positief tegenoverstaat en overweegt dan wel daadwerkelijk gebruik te maken van het initiatief/aanbod. In elk geval moet conform de Algemene wet bestuurswet publicatie van de regeling plaatsvinden. Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van de website van de gemeente Zwolle, de wijzerpagina en de periodieke Milieuwijzer.
Veelal zal, gezien de doelgroep die aanvraagt, gebruik worden gemaakt van de al bestaande contacten en reguliere overlegvormen met het netwerk van ontwikkelende partijen. Ook particulieren die zelf opdrachtgever zijn, hebben contacten met gemeentelijke vertegenwoordigers die hen begeleiden. Dus langs deze lijn kan ook bekendheid worden gegeven aan de regeling. Kortom, interne communicatie is even zo belangrijk en wordt, is zelfs al grotendeels, georganiseerd.

Vervolg
Periodiek zal gerapporteerd worden aan de raad over de uitvoering van de stimuleringsregeling.

Openbaarheid
Het voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer

mevrouw R.E. Riemersma MCM