

	Zaaknummer 00480416
Onderwerp	Eenmalige bijdrage aan Woonveste renovatie Nul-op-de-Meter

Collegevoorstel

Aanleiding / voorgeschiedenis

Stichting Woonveste (hierna: Woonveste) heeft de Brabantse deal Nul-op-de-Meter 2015 getekend. Hiermee heeft zij o.a. verklaard bij te dragen aan het renoveren van 800 woningen in de provincie Noord-Brabant tot Nul-op-de-Meter. De realisatie van de eerste Nul-op-de-Meterwoningen vraagt van Woonveste een extra investering die ze niet zomaar terugverdient. Hiervoor vraagt Woonveste om een bijdrage van de gemeente.

Feitelijke informatie

Woonveste voert actief beleid op het vlak van duurzaamheid. De corporatie heeft als doel om zoveel mogelijk bestaande woningen naar het NOM (Nul-op-de-Meter)-niveau te verbeteren en nieuwe woningen op dit niveau te bouwen. Woonveste is momenteel bezig met het ontwikkelen van een eigen techniek waarmee bestaande woningen Nul-op-de-Meter gemaakt kunnen worden. Op hoofdlijnen houdt de renovatie het volgende in: nieuwe isolatieschil om de woning, nieuw goed geïsoleerd dak en isolerend glas, nieuwe installaties voor verwarming, ventilatie en warm water en zonnepanelen. In 2016 verwacht Woonveste zo zestien woningen te renoveren tot Nul-op-de-Meter.

Dit vraagt van Woonveste een investering van € 80.000 - € 90.000 per woning. Via de Energieprestatievergoeding¹ kan Woonveste in de loop van 40 jaar een groot deel van de investering terugverdienen. De inschatting is dat een bedrag van rond de € 150.000 bij het realiseren van deze eerste Nul-op-de-Meter woningen voor eigen rekening blijft. Dit zijn vooral kosten die gemaakt zijn voor het ontwikkelen van het Nul-op-de-Meter concept. De verwachting van Woonveste is dat bij volgende renovaties naar Nul-op-de-Meter woningen de totale investering wordt terugverdiend.

De zestien woningen in 2016 zijn nog maar het begin van het aantal woningen dat Woonveste naar Nul-op-de-Meter wil brengen. Voor 2017 staan 50 woningen op de planning.

Woonveste levert op deze manier een substantiële bijdrage aan het door de provincie gestelde doel van 800 woningen.

U heeft op 6 oktober 2015 besloten tot het tekenen van de Brabantse Deal Nul-op-de-Meter en de regionale deal 'Op weg naar energieneutrale woningen in Hart van Brabant'. De gemeente heeft zich met het tekenen van deze deals o.a. gecommitteerd aan het maken van afspraken met Woonveste over NOM-renovatie (renovatie naar Nul-op-de-Meter). Deze afspraken zijn recent met uw besluit van 23 augustus vastgesteld. Daaraan is op zich geen financiële verplichting gekoppeld.

Afweging

Het voorstel is om € 20.000 als eenmalige bijdrage te verstrekken aan Woonveste om deze innovatieve ontwikkeling te ondersteunen. Dit is een extra stimulant die past binnen de gemeentelijke financiële kaders. Woonveste levert een substantiële bijdrage aan duurzaamheid. In vergelijking tot andere corporaties blijkt Woonveste voortvarend aan de slag te zijn gegaan. In andere gemeenten in de regio verloopt dit vaak moeizamer. Soms is er zelfs nog een proces nodig om een corporatie te bewegen zich actief op te stellen.

Woonveste stelt zich dus proactief op bij het renoveren tot Nul-op-de-Meter. Het ontwikkelen van een eigen technische oplossing kan worden gezien als ondernemend en innovatief. Deze manier van werken versterkt de uitstraling van de gemeente Heusden als geheel. Naast een actieve energiecoöperatie met een aantal succesvolle projecten heeft Heusden ook een actieve woningcorporatie. Door Woonveste een eenmalige

¹ De Energieprestatievergoeding is het bedrag dat de huurder maandelijks aan Woonveste betaalt voor het treffen van energiemaatregelen. De hoogte van het bedrag is maximaal het bedrag dat de huurder voorheen betaalde voor de energierekening.

	Zaaknummer	00480416
Onderwerp	Eenmalige bijdrage aan Woonveste renovatie Nul-op-de-Meter	

bijdrage te verstrekken, draagt de gemeente een steentje bij aan het mogelijk maken van de ontwikkeling en spreekt daarnaast waardering en steun hiervoor uit.

Daarbij wordt voorgesteld om aan de bijdrage die Woonveste dan ontvangt in ieder geval de voorwaarde te verbinden dat Woonveste haar kennis en ervaring wil delen. Bijvoorbeeld door een presentatie te geven over haar kennis en ervaringen van NOM-renoveren tijdens een bijeenkomst van energiecoöperatie Energiek Heusden.

Inzet van middelen

De eenmalige bijdrage die aan Woonveste beschikbaar wordt gesteld, bedraagt € 20.000. De helft van dit bedrag wordt ten laste gebracht van het duurzaamheidsbudget. De andere helft komt ten laste van het beschikbare budget voor volkshuisvestingsaangelegenheden.

Risico's

Het risico bestaat dat Woonveste ervoor kiest de investering alsnog niet te doen omdat deze te groot blijft. Als voorwaarde komt daarom in de beschikking te staan dat de financiering is gekoppeld aan de realisatie van zestien Nul-op-de-Meter woningen in 2016 en de inspanning om in 2017 nog eens 50 Nul-op-de-Meter woningen te realiseren.

Bij een financiële bijdrage aan een woningcorporatie moet worden voorkomen dat er sprake is van staatssteun. De bijdrage van € 20.000 is een beperkt bedrag dat is gerelateerd aan de totale investering van Woonveste van meer dan € 1 miljoen (voor de zestien woningen in 2016), waarvan in ieder geval een deel niet kan worden terugverdiend. Daarnaast gaat het om een eenmalige ondersteuning bij de aanloopkosten van het eerste project. Hiermee wordt de schijn van staatssteun voorkomen.

Procedure / vervolgstappen

In overleg met Woonveste wordt gekeken op welke manier nu publiciteit wordt gezocht over uw besluit en later ook bij de realisatie van de woningen.

Voorgenomen besluit

Het voorstel is om bijgaand besluit vast te stellen.

	Zaaknummer 00480416
Onderwerp	Eenmalige bijdrage aan Woonveste renovatie Nul-op-de-Meter

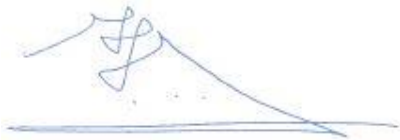
BESLUIT

Het college van Heusden heeft in de vergadering van 20 september 2016

besloten:

- eenmalig een bedrag van € 20.000 te verstrekken aan Stichting Woonveste als bijdrage in de aanloopkosten voor de realisatie van de eerste zestien Nul-op-de-Meter woningen;
- aan deze bijdrage als voorwaarden te verbinden:
 - dat Stichting Woonveste de kennis en ervaring met de Nul-op-de-Meter woningen wil delen bijvoorbeeld in de vorm van een presentatie;
 - dat Stichting Woonveste daadwerkelijk overgaat tot renovatie van zestien Nul-op-de-Meter woningen in 2016 en zich inspant om in 2017 nog eens 50 van dergelijke woningen te realiseren.

namens het college van Heusden,
de secretaris,



mr. H.J.M. Timmermans