

Bijlage 1 – Onderbouwing postcodegebieden bij criteria Volkshuisvestingsfonds

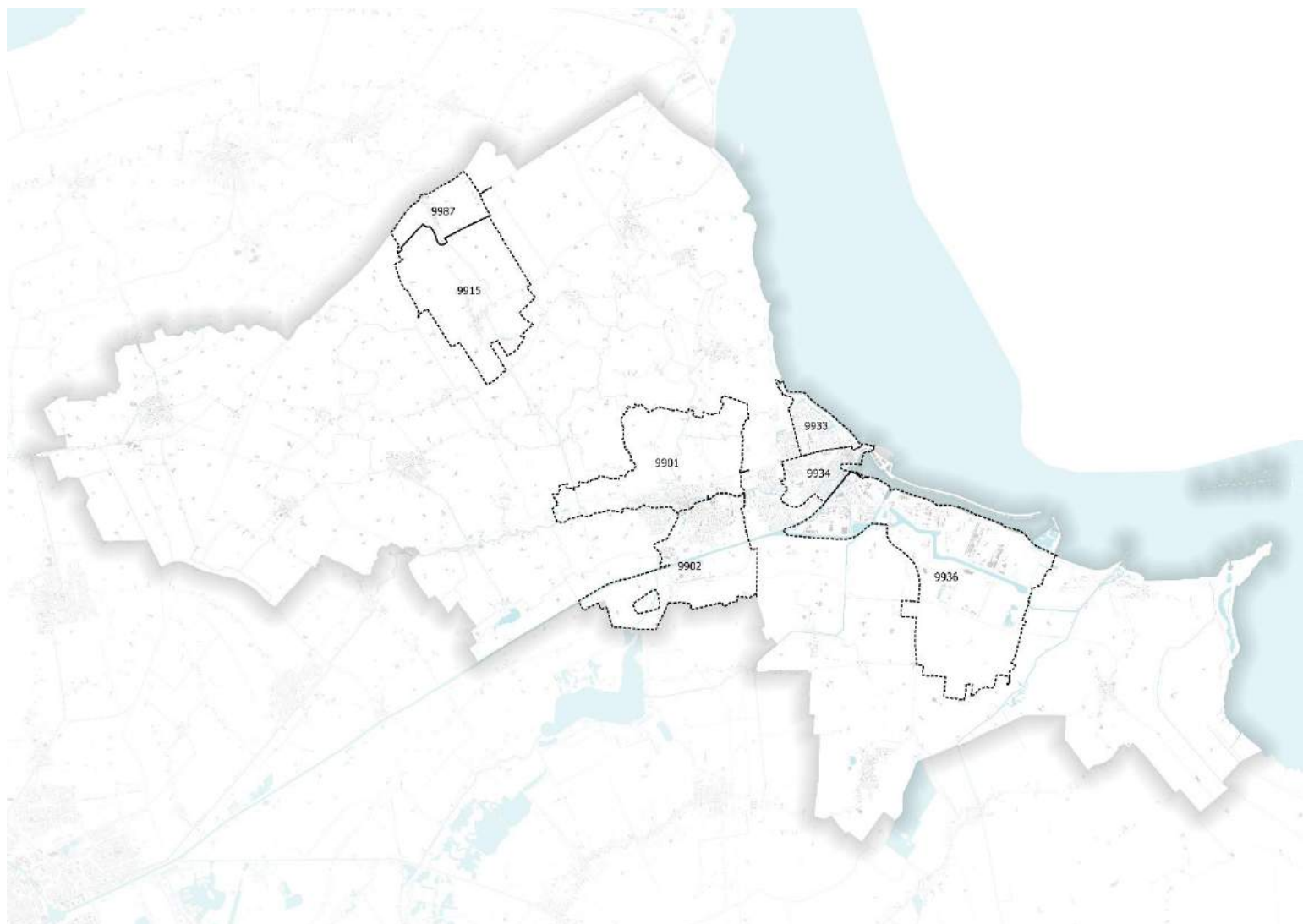
Bijlage 5 Nadere toelichting activiteiten, maatregelen en financieel tekort

Inhoudsopgave

1. Toelichting op de huidige woningkwaliteit en woonomgeving in het deelgebied
2. Toelichting op de voorgenomen activiteiten
 - 2.1: algemeen
 - 2.2: energetische verbetering na herstructurering
 - 2.2: renovatie
 - 2.3: transformatie
 - 2.4: sloop-nieuwbouw
 - 2.5: openbare ruimte
3. Financiële toelichting van de voorgenomen activiteiten
 - 3.1: algemene instructies
 - 3.2: renovatie
 - 3.3: transformatie
 - 3.4: sloop-nieuwbouw
 - 3.5: uitvoeringskosten
 - 3.6: cofinanciering
 - 3.7: compensabele BTW

Bijlagen:

- Een overzichtskaart van de gemeente met daarin gearceerd/omlijnd hoe de deelgebieden zijn afgebakend. **Zie hieronder voor de overzichtskaart en bijgevoegde kaarten met uitgebreide analyse onderaan dit document.**



1. Toelichting op de huidige woningkwaliteit en woonomgeving

Onderbouw waarom er sprake is van een slechte kwaliteit bij de geselecteerde woningen en, indien van toepassing, waarom ingrepen in de woonomgeving noodzakelijk zijn om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Onderbouw waar mogelijk met beschikbare informatie uit onderzoeken, rapporten en inspecties die dit ondersteunen.

Deelplan Eemsdelta:

In het aanvraagdocument, onder paragraaf 2.2.2. hebben we uitgelegd waarom de zeven geselecteerde postcodegebieden het meest urgent zijn binnen de gemeente Eemsdelta. In dit tekstblok zullen we dat nader toelichten. De gebieden scoren ruim onvoldoende als het gaat om de woningvoorraad, huishoudens en inkomen, en veiligheid. Daarbovenop hebben alle geselecteerde woningen:

- een lage marktwaarde: we selecteerden het goedkoopste deel van de particuliere voorraad, waarbij alle woningen een WOZ-waarde lager dan € 170.000 hebben. Veel woningen zijn zelfs minder dan € 150.000 waard;
- een lage energetische kwaliteit: alle woningen verbruiken bovengemiddeld veel gas (gemeten in aantal kuub gas per kuub woning o.b.v. feitelijke verbruiksgegevens) én hebben een slecht energielabel. In blokken met versnipperd bezit heeft de corporatievoorraad ook een slecht label (E, F of G). Hier is de grootste winst te behalen.

(Zie voor de kaarten met uitkomsten van de analyse bijlage 5a.)

Toelichting:

Omdat er sprake is van stapeling van problematiek (fysiek én sociaal) is de urgentie om in te grijpen hier het grootst om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. De kaarten in bijlage 5a. laten per thema zien waarop de geselecteerde postcodegebieden slecht scoren.

We keken naar:

- aandeel koopwoningen tot € 170.000;
- aandeel particuliere huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens;
- leegstand;
- aandeel laagopgeleiden;
- aandeel huishoudens op of onder het sociaal minimum;
- aandeel bijstandsgerechtigden;
- aandeel arbeidsongeschikten;
- aandeel werklozen;
- netto woonquote sociale en particuliere huur;
- aantal gewelds- en seksuele delicten per 1.000 inwoners;
- aantal diefstallen per 1.000 inwoners;
- woningkwaliteit;
- relatief gasverbruik (in m³ gas per m³ woning);
- aandeel huishoudens met een laag inkomen;
- verhouding lage inkomens - hoog gasverbruik ('energie-armoede');
- verhouding lage inkomens - lage woonkwaliteit;
- vierkantemeterwaarde koopwoningen;
- marktpositie;
- vergrijzing;
- leefbaarheid (o.b.v. de Leefbaarometer).

(Bronvermelding en een toelichting op waarom we deze indicatoren geselecteerd hebben staan bij elke kaart.)

Op te vragen bronnen:

Zie voor onderbouwing slechte kwaliteit en matige leefbaarheid onderstaande bronnen:

Bronnen

- Analyse KAW (zie kaarten in deze bijlage),
- Onderzoek kadaster, woningmarkt krimpregio's Groningen,
- Gebiedskompas 2017 (zie bijgevoegd in dit document op volgende pagina).

Inspecties

- De inspecties op woningniveau kunnen worden uitgevoerd zodra de gevraagde middelen ter beschikking zijn. Het in te zetten maatregelenpakket is gebaseerd op vergelijkbare problematiek in vergelijkbare woningen -zie kengetallen. Op grond daarvan kunnen we concluderen dat bij de betrokken woningen sprake is van (fors) achterstallig onderhoud (conditiescore 4 of hoger).

Gebiedskompas voor meest urgente gebieden in de voormalige gemeente Delfzijl (2017)

Gebiedskompas 2017 - z-scores en achterliggende waarden - Wijken								
	Centrum	Buitengebied Noord	Buitengebied Zuid	Farmsum	Fivelzigt	Noord	Tuikwerd	West
Beoordeling werkaanbod [score] [2017]	2,2(2,8)	1,0(2,6)	0,6(2,5)	0,4(2,5)	1,6(2,7)	-1,4(2,2)	-0,2(2,4)	-0,3(2,4)
VKB [per 1.000 inwoners] [2017]	1,0(34,1)	-0,7(7,6)	-0,9(5,0)	-0,2(15,2)	-1,0(2,6)	1,3(38,5)	1,2(36,8)	-0,7(8,2)
Uitkeringsgerechtigden [%] [2018]	1,3(8,6)	-0,8(1,8)	-0,9(1,6)	-0,2(3,8)	-1,1(0,9)	1,4(8,9)	0,9(7,2)	-0,8(1,7)
Jeugdwerkloosheid [%] [2018]	-0,3(0,6)	-0,9(0,2)	-0,7(0,3)	0,1(0,8)	-1,0(0,2)	1,4(1,7)	1,1(1,5)	-1,0(0,2)
Tevredenheid kwaliteit onderwijs [score] [2017]	-1,2(3,6)	0,9(3,8)	-1,0(3,6)	-0,7(3,6)	0,6(3,8)	-0,5(3,6)	0,2(3,7)	2,4(4,0)
Jeugindicaties [per 1.000 inwoners] [2017]	3,9(8,9)	0,1(2,7)	-0,5(1,7)	-0,2(2,3)	-0,3(2,1)	-0,3(2,1)	1,5(5,1)	-1,0(1,0)
WMO-indicaties [per 1.000 inwoners] [2017]	-0,4(7,3)	0,4(10,4)	-0,4(7,2)	-1,0(5,1)	-1,4(3,2)	0,8(12,1)	1,6(15,2)	-1,4(3,4)
Tevredenheid kwaliteit zorg [score] [2017]	0,4(3,9)	0,9(4,0)	0,1(3,9)	-1,5(3,6)	-0,7(3,7)	0,4(3,9)	-1,6(3,5)	1,4(4,1)
Mantelzorgers [%] [2017]	2,8(2,7)	-1,3(0,7)	0,2(1,4)	-0,8(1,0)	-1,2(0,8)	1,1(1,9)	-0,5(1,1)	0,2(1,5)
Sociale cohesie [score] [2017]	-0,9(3,3)	1,1(3,6)	0,9(3,6)	0,0(3,4)	0,3(3,5)	-0,8(3,3)	-1,6(3,2)	1,2(3,6)
Bewonersinitiatieven [per 1.000 inwoners] [2017]	-0,9(1,2)	1,0(4,7)	1,6(6,0)	-0,6(1,8)	-1,5(0,0)	-0,2(2,6)	-0,5(2,0)	-1,1(0,9)
Eigen rol leefbaarheid [score] [2017]	1,1(3,5)	1,4(3,5)	-0,8(3,3)	-0,7(3,3)	1,6(3,5)	-0,8(3,3)	-0,4(3,3)	1,4(3,5)
Ervaring overlast [score] [2017]	2,7(1,3)	-1,4(1,1)	-1,1(1,1)	0,3(1,2)	-0,3(1,1)	0,9(1,2)	0,7(1,2)	0,1(1,1)
Overlast [%] [2017]	3,8(9,7)	-0,9(0,8)	-0,7(1,3)	-0,1(2,3)	-0,2(2,2)	1,0(4,5)	0,2(2,9)	-0,7(1,1)
Bevingsangst en -stress [score] [2017]	-2,8(2,1)	1,2(2,5)	0,3(2,4)	0,5(2,4)	-2,8(2,1)	0,1(2,4)	-0,3(2,3)	-1,5(2,2)
Gevoel van veiligheid [score] [2017]	-0,1(3,4)	1,3(3,7)	1,2(3,6)	-0,7(3,3)	1,1(3,6)	-1,1(3,2)	-0,7(3,3)	-0,1(3,4)
Geweld [%] [2017]	4,1(10,5)	-0,7(0,8)	-0,5(1,2)	-0,2(2,0)	-0,9(0,4)	0,2(2,8)	1,3(4,9)	-0,5(1,2)
Vermogensdelicten [%] [2017]	4,9(13,0)	-0,7(0,4)	-0,7(0,5)	0,3(2,7)	-0,5(0,8)	0,1(2,2)	-0,4(1,1)	0,5(3,0)
75+ [%] [2017]	2,6(24,8)	-0,8(6,3)	-0,6(7,2)	-0,2(9,5)	-0,8(6,1)	0,6(14,1)	-1,1(4,4)	1,5(19,1)
13 t/m 17 jaar [%] [2017]	-4,2(1,6)	1,0(6,6)	0,4(6,0)	-0,2(5,4)	0,5(6,1)	-0,2(5,4)	0,6(6,2)	-1,0(4,6)
4 t/m 12 jaar [%] [2017]	-3,8(2,4)	0,7(9,8)	0,2(9,2)	-0,8(7,5)	0,5(9,6)	-0,1(8,6)	1,4(11,1)	-0,9(7,3)
Huishoudens met kinderen [%] [2017]	-3,0(4,4)	0,9(22,7)	0,4(20,1)	-0,5(16,2)	1,3(24,6)	-0,3(17,0)	1,3(24,6)	-0,9(14,1)
Alleenstaanden [%] [2017]	3,0(62,3)	-0,9(26,5)	-0,8(26,7)	0,1(35,3)	-1,8(17,9)	0,7(40,7)	-0,5(29,8)	0,6(39,4)
Migranten [%] [2019]	0,4(10,5)	-0,9(1,9)	-0,9(1,6)	-0,5(4,0)	-0,9(1,8)	1,3(17,0)	1,4(17,5)	-0,7(2,9)
Verhuiswens [score] [2017]	1,3(1,7)	0,3(1,7)	0,6(1,7)	0,8(1,7)	-1,0(1,5)	0,4(1,7)	-2,2(1,4)	-0,6(1,6)
Bevingsgerelateerde wens [score] [2017]	-2,8(1,6)	-1,3(1,9)	-0,9(2,0)	0,2(2,3)	-0,4(2,1)	1,1(2,5)	0,6(2,4)	0,7(2,4)
Woningleegstand [%] [2017]	2,2(5,9)	0,8(4,6)	-0,7(3,2)	-0,1(3,7)	-3,1(0,8)	0,0(3,8)	-0,4(3,4)	0,6(4,4)
Bevingsschade [score] [2017]	-1,4(1,8)	1,6(2,1)	0,5(2,0)	0,8(2,0)	0,0(1,9)	-0,9(1,8)	-1,3(1,8)	-0,1(1,9)
WOZ-waarde [euro] [2017]	-1,4(97.489)	1,3(149.700)	1,0(145.324)	0,3(131.722)	1,4(153.457)	-1,1(102.885)	-0,9(107.881)	-0,2(121.742)
Tevredenheid woning [score] [2017]	-1,6(3,7)	0,8(3,9)	1,2(4,0)	-0,5(3,8)	2,2(4,1)	-0,9(3,8)	-1,0(3,8)	0,5(3,9)
Tevredenheid onderhoud/kwaliteit OR [score] [2017]	2,8(3,1)	-0,2(2,9)	-0,7(2,9)	-0,9(2,9)	0,5(3,0)	0,2(3,0)	-0,8(2,9)	2,4(3,1)
Meldingen OR [%] [2017]	0,1(11,8)	1,3(12,9)	0,4(12,0)	-0,3(11,4)	1,6(13,2)	-0,9(10,8)	0,6(12,3)	-1,5(10,3)
Tevredenheid woonomgeving [score] [2017]	0,5(3,8)	1,2(3,9)	0,5(3,8)	-0,1(3,7)	1,2(3,9)	-1,2(3,6)	-1,1(3,6)	1,3(3,9)
Tevredenheid onderhoud/kwaliteit OR [score] [2017]	-0,9(3,1)	1,4(3,4)	0,1(3,2)	-1,9(3,0)	1,3(3,4)	-0,1(3,2)	-0,9(3,1)	0,9(3,3)
Tevredenheid basisvoorzieningen [score] [2017]	1,9(3,9)	-0,5(3,3)	-0,9(3,2)	-0,2(3,4)	-0,3(3,4)	1,0(3,7)	-1,3(3,1)	1,6(3,9)
Tevredenheid voorzieningen OV [score] [2017]	1,5(4,0)	-1,4(2,6)	-1,2(2,7)	-0,1(3,2)	1,1(3,8)	1,0(3,7)	0,3(3,4)	0,7(3,6)

2. Toelichting op de activiteiten

Licht toe op alle onderdelen die van toepassing zijn

2.1 Algemeen

Onderbouw de overwegingen en gemaakte keuze voor het type herstructureringsactiviteit(en): bijvoorbeeld waarom renovatie en geen sloop/nieuwbouw, of andersom. Onderbouw waar mogelijk met beschikbare informatie uit onderzoeken en rapporten.

Deelplan Eemsdelta; toelichting overwegingen en gemaakte keuzes:

Binnen deelplan Eemsdelta is gekozen voor de volgende type herstructureringsactiviteiten:

- Renovatie; woningverbetering en verduurzaming,
- Sloop,
- Nieuwbouw,
- Transformatie.

De volgende overwegingen hebben een rol gespeeld bij deze keuze:

In het deelplan worden ruim 700 koopwoningen gerenoveerd: verbeterd en verduurzaamd, waarbij de energieprestatie naar label B of in sommige gevallen naar 'aardgasvrij-ready' (A+) gaat. Een deel van de renovatie (13 woningen) betreft het toegankelijker maken van de woningen door verbouw tot nultreden en levensloopbestendigheid. Dit deel van het programma draagt bij aan de gemeentelijke behoefte in de komende 10 jaar. De woningen zijn verbeterbaar, sloop-nieuwbouw is geen alternatief want dit zou leiden tot langdurige trajecten en veel hogere kosten. Keuze voor grootschalige renovatie wordt ook ingegeven door de doelstelling woonlastenverlichting door energieprestatie-verbeteringen. Daardoor verbeteren we de inkomenspositie en daarmee de doorstroming en sociale mobiliteit.

Daarnaast bestaat de opgave uit sloop (54 appartementen) en 18 uit te geven kavels. Deze appartementen moeten uit de markt genomen worden (geldt met name voor Delfzijl West) omdat deze in handen van vastgoedbeleggers komen die met particuliere verhuur niet altijd bijdragen aan leefbaarheid.

Ook zal er in deze opgave transformatie plaats vinden van winkelfunctie naar wonen (15 panden). Met de transformatie van deze 15 winkelpanden versterken we de belangrijkste historische structuur, versterken we de winkelconcentratie en dragen zo bij aan de aantrekkelijkheid van het centrum voor zowel de bewoners van de omliggende woonwijken als bezoekers.

Op te vragen bronnen

- Zie kaarten met analyses onderaan deze bijlage.

2.2 energetische verbetering na herstructurering

Geef per activiteit ook aan hoeveel woningen welk aantal energielabelstappen maakt en hoe wordt geborgd dat elke woning ten minste drie labelstappen maakt of label B heeft na herstructurering.

Deelplan Eemsdelta; toelichting energetische verbeteringen

Van de bijna 800 woningen die in dit deelplan worden geherstructureerd zullen er 714 worden gerenoveerd; woningverbetering en verduurzaming. Daarvan zullen 607 naar label B+ en 107 naar A+ (aardgasvrij-ready).

Labelstappen

We kiezen hierbij voor het verbeteren naar label B+. We noemen dit B+ omdat het niet alleen verduurzaming betreft maar ook achterstallig onderhoud. We willen uiteindelijk alle woningen richting aardgasvrij-ready krijgen, alleen is die stap voor veel bewoners/woningen op dit moment nog te duur. Een deel van de bewoners/woningen kan deze stap nu al wel nemen (bijvoorbeeld waar vloerverwarming eenvoudig is aan te brengen), daarom gaan wij uit van 15% naar label A+ van de 714 woningen

De huidige inventarisatie is gebaseerd op het energieverbruik per m², op grond daarvan concluderen we dat de woningen beschikken over label E of slechter met een hoog energieverbruik per m². Wanneer wij aan de slag gaan doen we een nulmeting. Vervolgens maken we een plan op woningniveau met als ondergrens label B. We richten ons op de nieuwe BENG norm 70 kWh/m². Voor A+ woningen gaan we uit van 50 kWh/m². Dit wordt opgenomen in de op te stellen subsidieverordening.

De beschreven aanpak is n=1 d.w.z. dat we woningen individueel kunnen verbeteren en niet noodzakelijkerwijs afhankelijk zijn van series naast elkaar. We gaan op een n=1 wijze door de gebieden en zijn daarmee dus niet afhankelijk zijn van collectieve deelname in blokken. Dakisolatie wordt bijvoorbeeld van binnen uitgevoerd zodat we niet afhankelijk zijn of de burens ook meedoen.

2.3 Renovatie

Licht zo concreet mogelijk toe welke maatregelen er onder de activiteit renovatie worden uitgevoerd. Ga daarbij in op welke kwaliteitsaspecten (constructie, achterstallig onderhoud, binnenklimaat, energetische prestatie, fysieke toegankelijkheid) verbeterd worden. Bij achterstallig onderhoud: licht toe welke onderhoudswerkzaamheden dit betreft en onderbouw waarom dit achterstallig is. Licht in de beschrijving ook toe of er sprake is van inponding (en door welke partij) en op welke wijze wordt geborgd dat elke woning na de herstructurering ten minste drie labelstappen is verbeterd of ten minste label b heeft. Verwijs waar mogelijk naar beschikbare informatie uit onderzoeken, inspecties en rapporten.

Deelplan Eemsdelta, toelichting maatregelen:

Maatregelen per kwaliteitsaspect:

- Constructie: achterstallig onderhoud, metsel- en voegwerk
- Achterstallig onderhoud: verwacht schilderwerk en kozijnherstel in combinatie met dubbel glas. Dit onderhoud wordt op dit moment niet uitgevoerd vanwege onvoldoende middelen, niet in staat om te financieren, gebrek aan kennis en leeftijd (zie beschreven problematiek in aanvraagdocument).
- Binnenklimaat: plaatsen CO2 gestuurde ventilatie
- Energetische prestatie: dak, gevel, vloerisolaties, glas (zonnepanelen kunnen worden geplaatst, maar worden buiten de subsidieregeling gehouden, omdat deze in de regel door de eigenaar kostendekkend geplaatst kunnen worden.
- Fysieke toegankelijkheid: woningen die levensloopbestendig worden gemaakt ook rolstoeltoegankelijk maken
- Borging labelstappen: middels maatregelenpakket en vereisten subsidieregeling zie 2.2.
- Inponden: verspreid over de postcodegebieden liggen slecht onderhouden particuliere woningen die de aanpak frustreren en waarvan de eigenaren waarschijnlijk in een aantal situaties niet te bewegen zijn tot onderhoud, daarom budget voor incidenteel inponden door betrokken corporaties in het gebied.

A+

Bij de aardgasvrij – ready pakketten worden de ventilatie voorzieningen voorzien van warmte-terug-winning.

Bij deze maatregelen is voorzien dat we per woningen apart uit kunnen voeren (N=1 aanpak) en dus niet perse deelname van een hele rij woningen nodig hebben. Dit houdt o.a. in dat dakisolatie van binnen wordt uitgevoerd.

Toelichting: gebaseerd op maatregelen en kostenschema's van Reimarkt, met deze maatregelen zijn inmiddels 6.000 woningen verbeterd en verduurzaamd.

Op te vragen bronnen:

- Maatregelenbibliotheek Reimarkt
- Kostenschema's Reimarkt

2.4 Transformatie

Geef een concrete toelichting van welke maatregelen er onder de activiteit transformatie worden uitgevoerd. Beschrijf concreet om wat voor transformatieproject(en) het gaat en hoeveel woningen dit (per project) oplevert. Ga daarbij ook in op de huidige status van eventuele verwervingen.

Deelplan Eemsdelta, toelichting maatregelen transformatie:

Onder de activiteit transformatie worden in de gemeente Eemsdelta voor dit deelplan 15 transformatieprojecten opgevoerd. Het betreffen allemaal winkelpanden, een deel van deze panden is niet meer in bedrijf, een deel is nog wel in bedrijf. Deze woningen willen we transformeren naar wonen. Ze staan op een belangrijke locatie in Delfzijl en zijn onderdeel van een belangrijk gebied voor de binnenstad.

De volgende stappen verwachten we achtereenvolgens uit te voeren:

- Verwerven, (het gaat om 15 winkelpanden, die aangekocht moeten worden)
- Passend plan (met woonfunctie) worden gemaakt voor deze panden, van initiatief, naar definitief ontwerp naar uitwerking hiervan
- Realisatie, renovatie van het pand
- Functieverandering naar wonen
- Daarna worden de woningen weer op de markt gebracht.

Op te vragen bronnen

- Bijlage 2 van deze aanvraag, Centrum Zuidoost Delfzijl, gebiedsagenda 2019
- Voor informatie over transformatie 15 winkelpanden kunt u contact opnemen met Edwin Melinga van de gemeente Eemsdelta via 06-30586706, hij zal zorgen dat u de juiste aanvullende informatie ontvangt.

2.5 Sloop-nieuwbouw

Geef een concrete toelichting van hoeveel woningen er gesloopt gaan worden en welke gebrekkige kwaliteitsaspecten daaraan ten grondslag liggen. Licht ook toe waarom voor sloop wordt gekozen in plaats van renovatie. Licht in de beschrijving ook toe of er sprake is van inponding en door welke partij. Verwijs waar mogelijk naar beschikbare informatie uit onderzoeken, inspecties en rapporten.

Deelplan Eemsdelta, toelichting sloop:

In ons deelplan willen we 54 zeer slechte appartementen slopen, er komen 18 kavels voor terug die worden vrijgegeven aan de particuliere markt. We doen dit omdat we de misstanden in de particuliere huur, speculatie van kamerverhuur en concentratie van problematiek willen voorkomen. Daarnaast past het stedenbouwkundig ook bij structuur van de binnenstad om op deze plek te verdunnen. Naast dit slopen om de problemen binnen de particuliere huur aan te pakken, is de gemeente Eemsdelta bezig met een aanpak voor de regulering van kamerverhuur, deze aanpak is in afrondende fase. Ook loopt een groot onderzoek naar particuliere verhuur en de effecten daarvan. Tot slot wordt bij bestemmingsplanwijzigingen gestuurd op eigen bewoning en wordt particuliere verhuur uitgesloten.

Deelplan Eemsdelta, toelichting inponding

In dit deelplan hebben we 9 inpondingen opgenomen. Woningcorporaties in Eemsdelta hebben te maken met grote opgaven zoals beschreven in 2.1.2 in het aanvraagdocument. Ze hebben zich maximaal uitgerekt om hun eigen herstructurering- en aardbevingsopgave aan te pakken, daardoor is er sprake van dalende ratio's. De noodzakelijke inpondingen die wij voorzien in deze aanpak zijn in de begroting van de woningcorporaties niet opgenomen en daarom zijn er geen corporatieve middelen beschikbaar. Dat neemt niet weg dat binnen een geconcentreerde aanpak een inponding noodzakelijk is om het gewenste resultaat te behalen. De woningcorporaties zijn in dit gebied een belangrijke partner en we willen deze intensieve samenwerkingsrelatie blijven benutten ook daar waar noodzakelijk binnen de particuliere woningverbetering.

Op te vragen bronnen:

- Voor meer informatie over de aanpak waarmee gemeente Eemsdelta particuliere verhuur tegen wil gaan kunt u contact opnemen met Edwin Melinga via 06-30586706
- Voor meer informatie over het onderzoek particuliere huur kunt u contact opnemen met Emiel Heuff van KAW, hij voert het onderzoek uit voor alle gemeenten (behalve Westerkwartier) in provincie Groningen waaronder Eemsdelta. U kunt hem bereiken via 06-18151995.

2.6 Openbare ruimte

Geef een concrete toelichting van de maatregelen die worden getroffen in de openbare ruimte binnen het programma. Geef daarna een concrete onderbouwing van de noodzaak en toerekenbaarheid, proportionaliteit en profijt die ten grondslag ligt aan de toerekening van de investeringen aan dit deelplan. Verwijs waar mogelijk naar beschikbare informatie uit onderzoeken, inspecties en rapporten.

Deelplan Eemsdelta, toelichting aanpak openbare ruimte:

Opgenomen budget voor maatregelen in de openbare ruimte is bedoeld voor herstel, en toevoegen kleine wensen betrokken bewoners. Dat heeft de volgende reden. Binnen het deelplan Eemsdelta hebben we een kleine investering in de openbare ruimte opgenomen. Het betreft € 1000,- per woning. Bij geconcentreerde bouwwerkzaamheden in buurten zijn er altijd onderdelen in de openbare ruimte die hersteld of verbeterd moeten worden. Daarnaast wordt een één-op-één aanpak in de communicatie en begeleiding met bewoners verder uitgewerkt, hierbij wordt intensief met bewoners gesproken en kan het in sommige gevallen voorkomen dat kleine wensen in de openbare ruimte een belangrijke bijdrage kan leveren aan de participatie, leefbaarheid, ontmoeting, veilig spelen van kinderen, groenvoorzieningen e.a. Insteek van onze aanpak is zoveel mogelijk particuliere woningeigenaren te helpen met de renovatie en verduurzaming van hun woning. Deze plannen worden op individueel niveau gemaakt. De verbeterplannen voor openbare ruimte worden met bewonersgroepen gemaakt, uiteraard pas nadat de middelen beschikbaar zijn gekomen.

Al met al is het gereserveerde budget beperkt en met name bedoeld voor herstel van de woonomgeving en enkel verzoeken van bewoners. Verder zetten we de middelen zoveel mogelijk in op woningverbetering en verduurzaming.

Op te vragen bronnen

- U kunt contact opnemen met Edwin Melinga van de gemeente Eemsdelta via 06-30586706, hij zal zorgen dat u de aanvullende informatie ontvangt.

3. Financiële toelichting van de voorgenomen activiteiten

In dit onderdeel dienen de opgevoerde posten nader te worden onderbouwd en toegelicht. Deze toelichting bestaat uit 5 onderdelen:

- Renovatie
- Transformatie
- Sloop-nieuwbouw
- Uitvoeringskosten
- Cofinanciering
- Compensabele BTW

3.1 Algemene instructies

- Reken met constante prijzen op prijspeil 1 januari 2022. Er wordt dus geen indexering of discontering toegepast.
- Lees de toelichting op de regeling herstructurering volkshuisvesting (onderdeel 1.2.4. van de algemene toelichting) goed door. Daarin staat nader beschreven aan welke maatregelen gedacht kan worden onder de activiteiten. Voer enkel kosten en opbrengsten op die hiermee samenhangen. Daarnaast is in dit onderdeel een limitatieve lijst opgenomen van kosten die mogen worden opgevoerd voor inponing.
- De opgevoerde uitvoeringskosten bedragen per deelplan maximaal 10% van de gevraagde bijdrage.
- Zorg dat de totalen in deze toelichting, het in te vullen Excelblad en de eigen documentatie waarnaar verwezen wordt met elkaar overeenkomen of naar elkaar herleidbaar zijn. Indien niet het geval is kan dit gevolgen hebben voor de aanvraag.
- Voeg geen uitgebreide achtergrondinformatie toe maar geef deze als opvraagbare bronnen op.

3.2 Renovatie

Onderbouw waarom er sprake is van een financieel tekort doe dit door middel van:

- Maak een concrete toelichting van alle kosten- en opbrengstenposten die in bijlage 4 onder tabblad 3 'financiën' onder renovatie zijn opgevoerd. Licht het bedrag toe dat is opgevoerd en maak duidelijk wat er met deze kostenpost in de praktijk wordt uitgevoerd. Onderbouw deze posten zo veel mogelijk met (verwijzingen naar) kostenramingen, referentieprojecten en gehanteerde kengetallen en PxQ-berekeningen.
- Geef per post ook duidelijk aan welke bronnen er beschikbaar zijn om op te vragen.
- Geef een specifieke toelichting op de kostenposten die voor een bijdrage in aanmerking komen indien er sprake is van inponing.
- Licht toe wat u gedaan heeft ter optimalisatie om het financieel tekort voor de renovatiemaatregelen zo klein mogelijk te maken.

Deelplan Eemsdelta, toelichting:

Kosten: onderstaande kengetallen zijn de basis voor de kosten die we hebben opgevoerd in bijlage 4. Voor de meest urgente gebieden hebben we gekeken welke typologieën daar het meeste voorkomen en welke werkzaamheden / noodzakelijke verbeteringen bij ten minste 3 labelstappen nodig zijn. Hieronder ziet u een overzicht.

Deelplan Eemsdelta, aanpak	Kosten per woning	Uitvoering per maatregel
- verduurzamen naar B+ (607)	€ 24.915	Dubbel glas (HR++) dak, vloer en muurisolatie (géén zonnepanelen), CO2 gestuurde ventilatie, herstel metsel/voegwerk, vervangen rotte draaiende delen/kozijnherstel, schilderwerk
- verduurzamen naar A+ (107)	€ 27.388	Bovenstaand + WTW
- toegankelijkheid (13)	€ 54.383	Uitgaand van ca 20m2 tbv slaap- en badkamer evt. Aanpassingen aan de keuken. De hier genoemde kosten zijn bovenop de geplande renovatiekosten.
- transformatie (15)	€ 22.500	Zie 2.4 voor aanpak en 3.3 voor onderbouwing kengetal
- sloop-nieuwbouw (54)	€ 119.535,30	Zie 2.5 voor aanpak en 3.4 voor onderbouwing kengetal
- inponen (9)	€ 50.000	Zie hieronder

Opbrengsten: we gaan ervan uit dat particuliere eigenaren een bijdrage van 30 % inleggen, dit percentage is tamelijk hoog, maar gebruik maken van de mogelijkheden via SVn en de waardevermeerderingsregeling die inwoners van gemeente Eemsdelta kunnen inzetten i.v.m. Wat de uiteindelijke bijdrage is door die 30% van bewoners hebben we opgenomen in bijlage 4.

Rekenvoorbeeld Inponing

Aantal woningen	1 st
Oppervlakte (BVO)	150 m2
Verwerving	€ 264.550,00 incl. BTW
Per m2 BVO	€ 1.763,67
Subsidie	
Vermindering verhuurdersheffing	
Onderhoudskosten per jaar	€ 1.500,00
Beheerkosten per jaar	€ 750,00
Financieringskosten eenmalig	€ 350,00
Huuropbrengst per jaar	€ 10.200,00
Verkoopopbrengst	€ 214.957,38
Vereiste bijdrage bij verhuur	€ 49.592,62

Resultaat op netto contante waarde is een tekort van afgerond 50.000,- inclusief btw.

Rekenvoorbeeld Sloop appartement, zie 3.4

Op te vragen bronnen

- Gebaseerd op de data en kengetallen van Reimarkt met deze maatregelen zijn inmiddels meer dan 6000 woningen verbeterd en verduurzaamd.
- Maatregelenbibliotheek Reimarkt
- Kostenschema's Reimarkt
- Bestuurlijke afspraken tussen het Rijk, provincie Groningen, gemeentes Eemsdelta, Het Hogeland, Groningen, Midden-Groningen en Oldambt, 6 november 2020.
- Bronnen, ramingen, reverenties en uitgangspunten voor sloop/transformatie e.a. kunnen worden opgevraagd bij de programmaleider centrum zuid oost Dick Janssen via 06-46230237

3.3 Transformatie

- Geef een concrete toelichting op alle kosten- en opbrengstenposten die in bijlage 4 onder tabblad 3 'financiën' onder transformatie zijn opgevoerd. Licht het bedrag toe dat is opgevoerd en maak duidelijk wat er met deze kostenpost in de praktijk wordt uitgevoerd. Onderbouw deze posten zo veel mogelijk met (verwijzingen naar) kostenramingen, referentieprojecten en gehanteerde kengetallen en PxQ-berekeningen.
- Licht toe wat u gedaan heeft ter optimalisatie om het financieel tekort voor de transformatiemaatregelen zo klein mogelijk te maken.

Deelplan Eemsdelta, toelichting kosten transformatie:

Toelichting	Kosten	Opbrengsten
Waarde huidige opstallen	€ 3.937.500	
Sloop en bouwkosten	€ 2.700.000	
Bijkomende kosten	€ 675.000	
Rente	€ 146.250	
Overdracht	€ 315.000	
BTW	€ 708.750	
Waarde na transformatie, huur of verkoop		€ 4.602.273
Subtotaal	€ 8.482.500	€ 4.602.273
Financieel tekort transformatie	€ 3.880.227	

Om het financieel tekort voor de transformatiemaatregelen zo klein mogelijk te maken hebben we de volgende optimalisatie uitgevoerd:

- De aanpak van de transformatie past in de totale gebiedsontwikkeling Centrum Zuidoost (zie ook de gebiedsagenda Centrum Zuidoost vastgesteld in de Raad, zomer 2019 in bijlage 2). De transformatie lift mee op de inzet en kosten die reeds gemaakt zijn, in het programma zoals bestemmingsplannen gebiedscommunicatie, draagvlak en inspraak.
- De grootse besparing realiseren we als we gebruik kunnen maken van het momentum om nu door te pakken met onze gebiedsaanpak, een latere aanpak van de transformatie geeft een negatieve spin-off aan het gebied en hogere opstartkosten, mocht het later wel lukken.

Op te vragen bronnen

- Zie ook Gebiedsagenda Centrum Zuidoost zomer 2019, bijlage 2
- Bronnen, ramingen, reverenties en uitgangspunten kunnen worden opgevraagd bij de programmaleider centrum zuid oost Dick Janssen via 06-46230237

3.4 Sloop/nieuwbouw

- Geef een concrete toelichting op alle kosten- en opbrengstenposten die in bijlage 4 onder tabblad 3 'financiën' onder sloop-nieuwbouw zijn opgevoerd. Licht het bedrag toe dat is opgevoerd en maak duidelijk wat er met deze kostenpost in de praktijk wordt uitgevoerd. Onderbouw deze posten zo veel mogelijk met (verwijzingen naar) kostenramingen, referentieprojecten en gehanteerde kengetallen en PxQ-berekeningen.
- Geef een specifieke toelichting op de opgevoerde kostenposten die voor een bijdrage in aanmerking komen indien er sprake is van inponding.
- Licht toe wat u gedaan heeft ter optimalisatie om het financieel tekort voor de sloop-nieuwbouwmaatregelen zo klein mogelijk te maken.

Deelplan Eemsdelta, toelichting kosten sloop:

Toelichting	Kosten	Opbrengsten
Waarde huidige opstallen	€ 5.875.000	
Sanering sloop	€ 368.550	
Bouw en woonrijpmaken	€ 325.000	
Ontwikkelkosten	€ 135.000	
Rente	€ 120.000	
Verkoopopbrengsten kavels		€ 368.644
Subtotaal	€ 6.823.550	€ 368.644
Financieel tekort sloop/nieuwbouw	€ 6.454.906	

Rekenmodel sloop:

Rijksweg		
programma		0 huur App
		0 huur grondgebonden
		0 koop App
		18 koop grondgebonden
Kenmerken		0 huur
		18 koop
		18 totaal aantal woningen
		120 BVO gemiddeld
		0,24 fsi
		19,84 dichtheid per Ha
		6350 uitgeefbaar
		352,78 uitgeefbaar per woning
Kosten	€	5.875.000,00 verwerving 125 K (resterende app)
	€	368.550,00 sanering/sloop
	€	325.000,00 bouw en woonrijpmaken/groen
	€	- kunstwerken
	€	- bijdragen/schadecompensatie
	€	135.000,00 planontwikkelingskosten en VTU
	€	120.000,00 rente
	€	6.823.550,00 totaal
Opbrengsten	€	249.894,00 verkoop kavel
	€	118.750,00 extra bijdrage i.v.m. opp kavel >300M2
	€	368.644,00 totaal
Resultaat	€	6.454.906,00 Saldo +=
	€	119.535,30 kosten per app

3.5 Uitvoeringskosten

- Geef een toelichting en onderbouwing op de opgevoerde uitvoeringskosten. Onderbouw dit aan de hand van aantallen fte, tarieven, etc.
- De uitvoeringskosten bedragen maximaal 10% van de gevraagde bijdrage per deelplan.
- De uitvoeringskosten kunnen worden ingezet voor bijvoorbeeld programma- en projectmanagement, begeleiding van burgerparticipatie of voor het inhuren van specifieke expertise.

Deelplan Eemsdelta, toelichting onderbouwing op de opgevoerde uitvoeringskosten:

Programma en projectstructuur (Programma Aardbevingen de Baas en Project Delfzijl Zuidoost) zijn volop in bedrijf, in deze organisatie is kennis en expertise aanwezig waar gebruik van gemaakt kan worden. Met aanvraag Volkshuisvestingsfonds kan deze projectstructuur worden uitgebreid met een projectleider in die wijken waar bovenstaande aanpak uitgerold wordt.

De betrokken woningeigenaren hebben veelal geen ervaring met dergelijke (financieel/administratieve aanvragen), zijn vaak op leeftijd, laagopgeleid en hebben weinig middelen. In andere projecten hebben we inmiddels ervaren dat intensieve en persoonlijke begeleiding nodig is om hen mee te kunnen nemen in de aanpak. We rekenen op een inzet van gemiddeld 50 uur per eigenaar voor de volgende activiteiten:

- Collectieve en individuele voorlichting;
- Woningopnames en 0-meting;
- Planvorming en overleg;
- Ondersteuning bij aanbesteding en prijsvorming;
- Ondersteuning bij uitvoering en oplevering;
- Ondersteuning bij financiering;
- Ondersteuning bij eventuele herhuisvesting.

Voor deelplan 1 (circa 700 won) betreft dit circa 35.000 uren. Het leeuwendeel van de inzet zal zich uitstrekken over ca 5 jaar met een gemiddelde inzet van 7.000 uren per jaar.

Wij organiseren dit door aan de bestaande uitvoeringsorganisatie 4,5 fte toe te voegen.

We rekenen met een tarief van 65,-/u dat alle arbeidsplaatskosten dekt (salaris, huisvesting, ondersteunende middelen etc.). De totaalkosten komen daarmee op bijna 2,3 miljoen. Dit overstijgt de opgenomen kosten in de aanvraag omdat deze gemaximeerd zijn op 10%.

3.6 Cofinanciering

- Geef een toelichting op het deel dat elke (mede)overheid bijdraagt aan de opgegeven cofinanciering
- Let op: Rijksbijdragen tellen niet als cofinanciering

Vanuit de gemeente Eemsdelta zijn onder anderen de volgende projecten/investeringen benoemd die kunnen gelden als cofinanciering:

- Bijdrage provincie
- Bijdrage NPG in Cultuurcluster en wonen met een plus
- Gemeentelijke bijdrage (via kapitaalslasten) in Cultuurcluster
- De investeringen in de openbare ruimte de komende 10 jaar.

Totale garantie voor cofinanciering is geraamd in de aanvraag op circa € 8 miljoen. Hierin wordt voorzien in bovenstaande opsomming.

3.7 Toelichting op de ingeschatte compensabele BTW

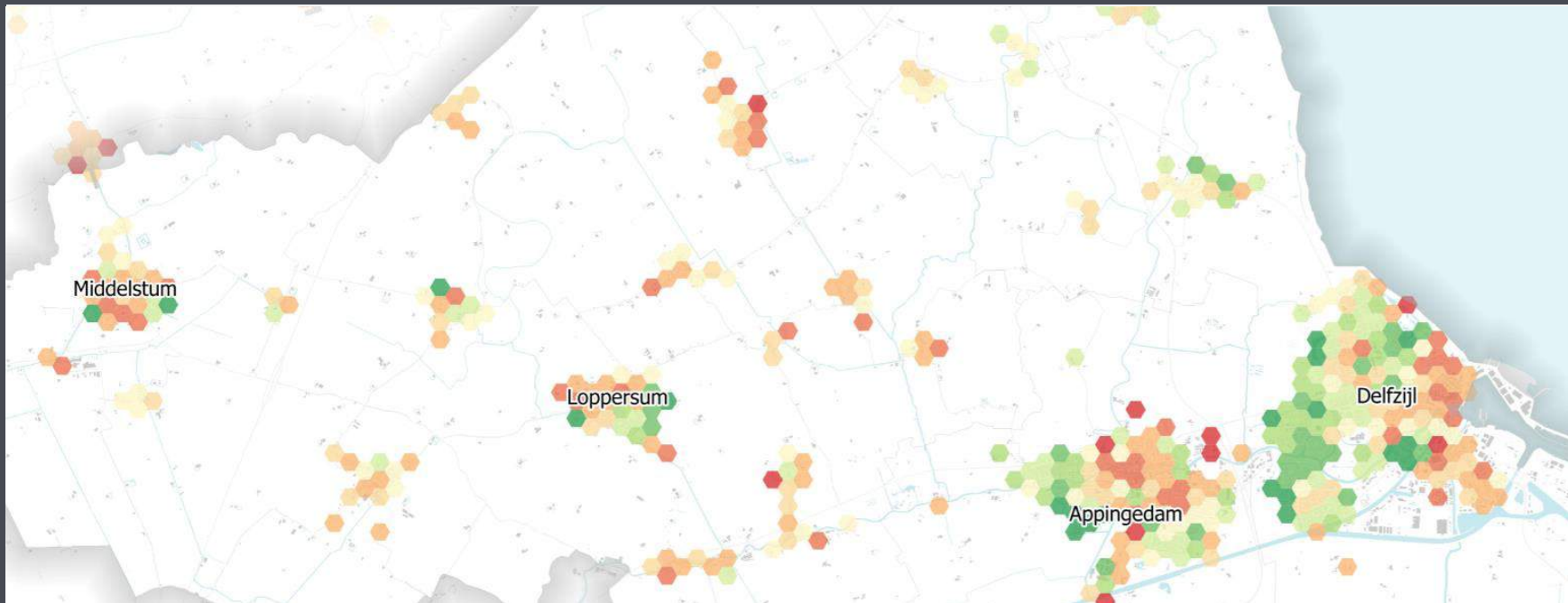
- Geef een inschatting van het percentage BTW dat de aanvrager terug kan vragen bij het BTW- compensatiefonds.
- Het opgegeven percentage is niet van invloed op de aanvraag. Het dient ter onderbouwing van een interne verrekening binnen het Rijk van de BTW.
- nb: het percentage kan niet hoger zijn dan 21%

Onderdelen in deelaanvraag		% BTW compensabel BTW €	
Openbare ruimte	€ 776.911	21%	€ 163.151
Financieel tekort renovatie excl. openbare ruimte	€ 13.521.237	0%	
Financieel tekort transformatie	€ 3.880.227	0%	
Financieel tekort sloop/nieuwbouw	€ 6.454.906	21%	€ 1.355.530
Uitvoeringskosten	€ 1.809.000	0%	
Totaal	€ 26.442.281		€ 1.518.682
Gemiddelde % BTW compensabel op deelaanvraag:		5,7%	
Bovenstaande schema geeft een inschatting van het percentage BTW dat wij als aanvragende overheid terug kunnen vragen bij het BTW compensatiefonds. Gemiddeld gaan wij uit van 5,7 % compensabele BTW op deze deelaanvraag Eemsdelta			
Dit is een eerste inschatting, indien toekenning komt, zullen we dit nader onderzoeken in samenwerking met onze fiscalist.			

Gemeente Eemsdelta



ANALYSE T.B.V. AANVRAAG VOLKSHUISVESTINGSFONDS



OVER DIT DOCUMENT

Dit document vormt een onderlegger voor de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds voor de gemeente Eemsdelta.

Op basis van bestaande gegevens ('indicatoren') analyseren we welke gebieden het meest kwetsbaar zijn en waar de urgentie om in te grijpen het grootst is. Deze gebieden zijn het meest kansrijk om in aanmerking te komen voor een bedrag uit het Volkshuisvestingsfonds.

We maken in het document onderscheid tussen twee sets met indicatoren:

- Indicatoren waar het ministerie van BZK op gaat toetsen bij de beoordeling van de urgentie in elk gebied (deel II van dit document). De indicatoren zijn onderverdeeld in drie dimensies: woningvoorraad, huishoudens en inkomen, en veiligheid. Een gebied moet op minimaal één dimensie lager dan gemiddeld scoren om in aanmerking te komen voor een bedrag uit het Volkshuisvestingsfonds.
- Aanvullende indicatoren op het gebied van woningkwaliteit, inkomenspositie en leefbaarheid, die helpen om de kwalitatief slechtste delen van de voorraad aan te wijzen (deel III van dit document).

In deel I laten we zien om welke plekken (buurten, dorpen) in Eemsdelta het gaat. Per dimensie kunnen er andere plekken als urgent naar voren komen. Steeds geldt: hoe roder een plek kleurt, hoe kwetsbaarder de plek is en hoe kansrijker een aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds is. Aan het eind van deel I staat een kaart met alle plekken die op minimaal één dimensie lager dan gemiddeld scoren.

Op de laatste kaart in deel I laten we zien welke postcodegebieden in Eemsdelta in de definitieve aanvraag terecht zijn gekomen.

INHOUDSOPGAVE

Deel I	Waar is de urgentie / kwetsbaarheid het grootst?
Deel II	Urgentie-indicatoren volgens BZK
Deel III	Aanvullende indicatoren over woningvoorraad, inkomen en leefbaarheid

DEEL I

**WAAR IS DE URGENTIE / KWETSBAARHEID
HET GROOTST?**

TOTAALSCORE O.B.V. ALLE INDICATOREN BZK

LEGENDA

TOTAALSCORE O.B.V. INDICATOREN BZK

HOGE URGENTIE / HOGE KWETSBAARHEID



LAGE URGENTIE / LAGE KWETSBAARHEID

Toelichting op de kaart

De kaart laat zien welke plekken o.b.v. alle urgentie-indicatoren van het BZK het meest kwetsbaar zijn. Het gaat hierbij om de dimensies woningvoorraad, huishoudens en inkomen, en veiligheid. Plekken die oranje of rood kleuren, zijn op dit vlak het meest kansrijk bij de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds.

De dunne stippellijn laat zien in welke postcode-4-gebieden deze plekken vallen.

DIMENSIE 1: WONINGVOORRAAD

LEGENDA

O.B.V. DIMENSIE WONINGVOORRAAD

HOGE URGENTIE / HOGE KWETSBAARHEID



LAGE URGENTIE / LAGE KWETSBAARHEID

Toelichting op de kaart

De kaart laat zien welke plekken o.b.v. de urgentie-indicatoren van het BZK binnen de dimensie woningvoorraad het meest kwetsbaar zijn. De dimensie woningvoorraad bestaat uit: aandeel koopwoningen tot € 170.000, aandeel particuliere huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens en leegstand. Plekken die oranje of rood kleuren, zijn op dit vlak het meest kansrijk bij de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds.

De dunne stippellijn laat zien in welke postcode-4-gebieden deze plekken vallen.

DIMENSIE 2: HUISHOUDENS EN INKOMEN

LEGENDA

O.B.V. DIMENSIE HUISHOUDENS EN INKOMEN

HOGE URGENTIE / HOGE KWETSBAARHEID



LAGE URGENTIE / LAGE KWETSBAARHEID

Toelichting op de kaart

De kaart laat zien welke plekken o.b.v. de urgentie-indicatoren van het BZK binnen de dimensie huishoudens en inkomen het meest kwetsbaar zijn. De dimensie huishoudens en inkomen bestaat uit: aandeel laagopgeleiden, aandeel huishoudens op of onder het sociaal minimum, aandeel bijstandsgerechtigden, aandeel arbeidsongeschikten, aandeel werklozen en netto woonquote sociale en particuliere huur. Plekken die oranje of rood kleuren, zijn op dit vlak het meest kansrijk bij de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds.

De dunne stippellijn laat zien in welke postcode-4-gebieden deze plekken vallen.

DIMENSIE 3: VEILIGHEID

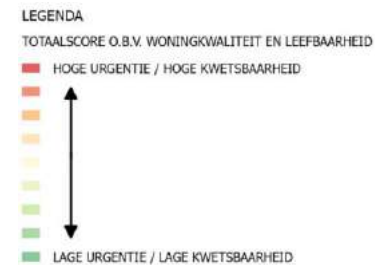


Toelichting op de kaart

De kaart laat zien welke plekken o.b.v. de urgentie-indicatoren van het BZK binnen de dimensie veiligheid het meest kwetsbaar zijn. De dimensie veiligheid bestaat uit: aantal gewelds- en seksuele delicten per 1.000 inwoners en aantal diefstallen per 1.000 inwoners. Plekken die oranje of rood kleuren, zijn op dit vlak het meest kansrijk bij de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds.

De dunne stippellijn laat zien in welke postcode-4-gebieden deze plekken vallen.

AANVULLEND: WONINGKWALITEIT EN LEEFBAARHEID

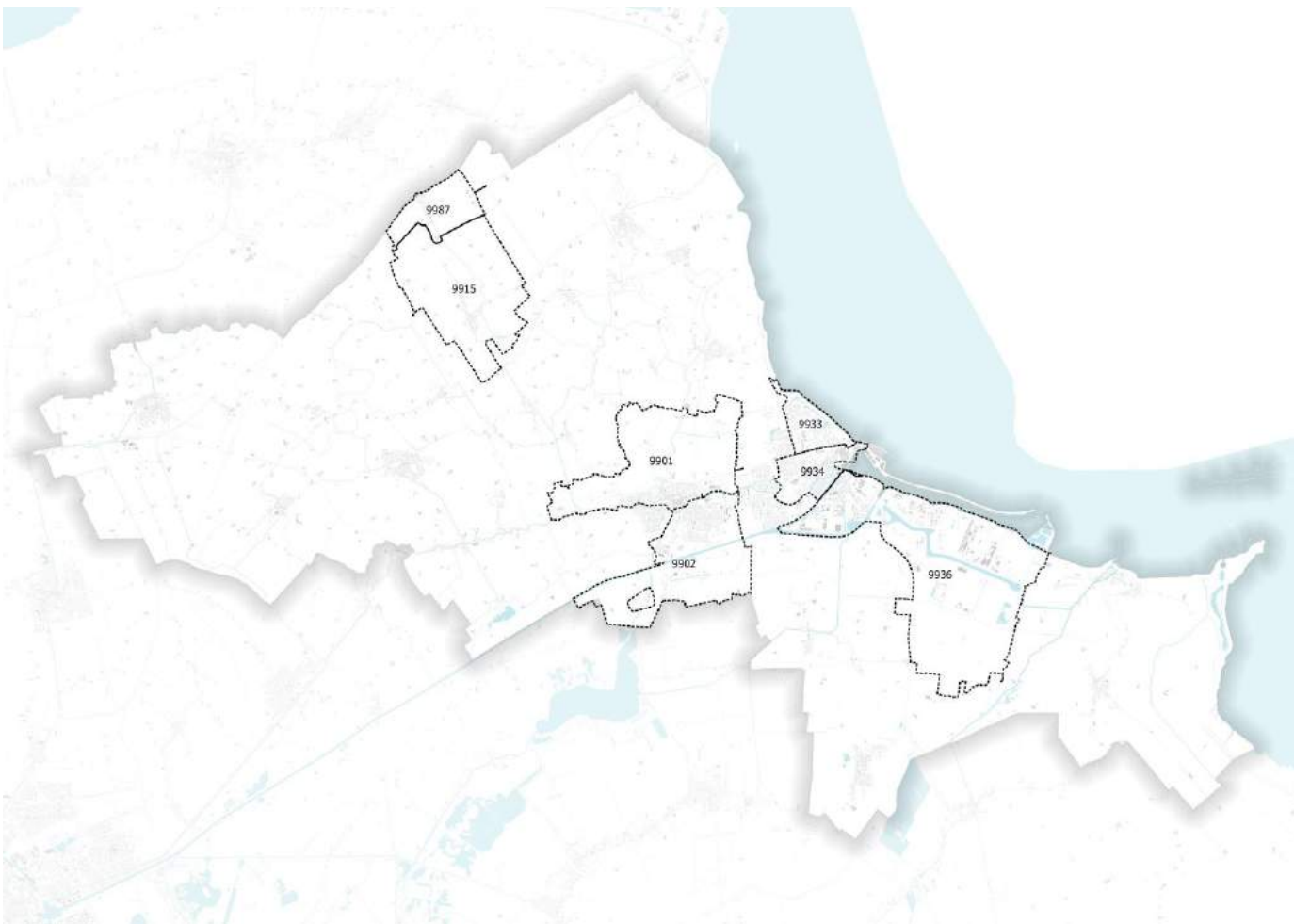


Toelichting op de kaart

De kaart laat zien welke plekken o.b.v. aanvullende indicatoren over woningkwaliteit en de leefbaarheid het meest kwetsbaar zijn. Er is gekeken naar: woningkwaliteit, duurzaamheid, marktpositie, aandeel lage inkomens (i.r.t. investeringskracht), vierkantmeterwaarden en leefbaarheid (o.b.v. de Leefbaarometer).

De dunne stippellijn laat zien in welke postcode-4-gebieden deze plekken vallen.

GESELECTEERDE POSTCODEGEBIEDEN



De kaart hiernaast laat zien welke postcode-4-gebieden in de aanvraag zitten.

Hieronder een overzicht:

Gemeente Eemsdelta

Appingedam-Centrum (9901), Opwierde (9902), 't Zandt (9915), Delfzijl-Noord (9933), Delfzijl-Centrum en -West (9934), Farmsum (9936), Zijldijk (9987)

N.B.: De Zandplatenbuurt in Delfzijl laten we buiten beschouwing, omdat daar volledige sloop-nieuwbouw in het kader van de versterking plaatsvindt.

DEEL II

URGENTIE-INDICATOREN VOLGENS BZK

AANDEEL KOOPWONINGEN TOT

€ 170.000

HOORT BIJ DIMENSIE 1: WONINGVOORRAAD

LEGENDA

AANDEEL KOOP TOT € 170.000

- MINDER DAN 7,5%
- 7,5 TOT 20,0%
- 20,0 TOT 30,0%
- 30,0 TOT 45,0%
- 45,0 TOT 55,0%
- 55,0 TOT 70,0%
- 70,0 TOT 80,0%
- 80,0 TOT 90,0%
- MEER DAN 90,0%

AANDEEL KOOP BINNEN TOTALE VOORRAAD

- 50 TOT 75%
- MEER DAN 75%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per gebied van 250 bij 250 meter het aandeel goedkope koopwoningen (tot € 170.000) zien. De zwarte lijnen om de grids laten zien wat het aandeel koopwoningen binnen dat grid is.

N.B.: In deze regio is de grens van € 170.000 relatief hoog om de goedkope koop aan te duiden. Het ministerie van BZK heeft deze grens gekozen omdat ook naar andere regio's in het land wordt gekeken, waar de prijsniveaus gemiddeld hoger liggen.

Bron: BAG (2021), WOZ-registraties Eemsdelta (2020)



AANDEEL PARTICULIERE HUURWONINGEN TOT DE EERSTE AFTOPPINGSGRENS

HOORT BIJ DIMENSIE 1: WONINGVOORRAAD

LEGENDA

AANDEEL PARTICULIERE HUUR TOT 1E AFTOPPINGSGRENS

- MINDER DAN 7,5%
- 7,5 TOT 20,0%
- 20,0 TOT 27,5%
- 27,5 TOT 35,0%
- 35,0 TOT 45,0%
- 45,0 TOT 55,0%
- 55,0 TOT 62,5%
- 62,5 TOT 70,0%
- MEER DAN 70%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-wijk het aandeel particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens zien. In 2018 (het peiljaar van de gegevens) lag die grens op € 597.

ADMINISTRATIEVE LEEGSTAND

HOORT BIJ DIMENSIE 1: WONINGVOORRAAD

LEGENDA

ADMINISTRATIEVE LEEGSTAND

- MINDER DAN 2,5%
- 2,5 TOT 3,5%
- 3,5 TOT 5,0%
- 5,0 TOT 6,5%
- 6,5 TOT 8,5%
- 8,5 TOT 12,0%
- 12,0 TOT 18,0%
- 18,0 TOT 40,0%
- MEER DAN 40,0%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-buurt het aantal woningen zien waar volgens de Basisregistratie Personen (BRP) niemand staat ingeschreven.

N.B.: Het ministerie van BZK kijkt zelf naar de leegstandsmonitor van het CBS waarin is gecorrigeerd voor woningen die administratief leegstaan, maar die ogenschijnlijk wel gebruikt worden. Het aantal ontbrekende waarden in de provincie Groningen is echter zeer hoog. We hebben er daarom voor gekozen te kijken naar administratieve leegstand.

Bron: CBS (2019)



AANDEEL LAAGOPGELEIDEN

HOORT BIJ DIMENSIE 2: HUISHOUDENS EN INKOMEN

LEGENDA

AANDEEL LAAGOPGELEIDEN

- MINDER DAN 15,0%
- 15,0 TOT 22,5%
- 22,5 TOT 27,5%
- 27,5 TOT 30,0%
- 30,0 TOT 35,0%
- 35,0 TOT 40,0%
- 40,0 TOT 45,0%
- 45,0 TOT 50,0%
- MEER DAN 50,0%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-buurt zien wat het aandeel laagopgeleiden is.

Bron: CBS (2019)



AANDEEL HUISHOUDENS OP OF ONDER HET SOCIAAL MINIMUM

HOORT BIJ DIMENSIE 2: HUISHOUDENS EN INKOMEN

LEGENDA

AANDEEL HUISHOUDENS OP OF ONDER HET SOCIAAL MINIMUM

- MINDER DAN 2,5%
- 2,5 TOT 4,0%
- 4,0 TOT 5,5%
- 5,5 TOT 6,5%
- 6,5 TOT 8,0%
- 8,0 TOT 9,5%
- 9,5 TOT 11,5%
- 11,5 TOT 14,5%
- MEER DAN 14,5%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-buurt het aandeel huishoudens zien dat een bestaan heeft op of onder het sociaal minimum.

Bron: CBS (2018)



AANDEEL

BIJSTANDSGERECHTIGDEN

HOORT BIJ DIMENSIE 2: HUISHOUDENS EN INKOMEN

LEGENDA

AANDEEL BIJSTANDSGERECHTIGDEN*

- MINDER DAN 0,5%
- 0,5 TOT 1,5%
- 1,5 TOT 2,5%
- 2,5 TOT 3,5%
- 3,5 TOT 4,5%
- 4,5 TOT 5,5%
- 5,5 TOT 7,5%
- 7,5 TOT 9,5%
- MEER DAN 9,5%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-buurt het aandeel bijstandsgerechtigden zien.

* Let op: hier is het aandeel t.o.v., het totale aantal inwoners gebruikt. In werkelijkheid zal het aandeel bijstandsgerechtigden iets lager uitvallen, omdat alleen de beroepsbevolking aanspraak kan maken op bijstand. Het gaat echter om de verhoudingen tussen buurten.

Bron: CBS (2020)

AANDEEL ARBEIDSONGESCHIKTEN

HOORT BIJ DIMENSIE 2: HUISHOUDENS EN INKOMEN

LEGENDA

AANDEEL ARBEIDSONGESCHIKTEN*

- MINDER DAN 1,25%
- 1,25 TOT 3,0%
- 3,0 TOT 4,5%
- 4,5 TOT 5,5%
- 5,5 TOT 6,5%
- 6,5 TOT 7,5%
- 7,5 TOT 10,0%
- 10,0 TOT 15,0%
- MEER DAN 15,0%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-buurt het aandeel arbeidsongeschikten zien (gemeten in het aantal verstrekte arbeidsongeschiktheidsuitkeringen).

* Let op: hier is het aandeel t.o.v., het totale aantal inwoners gebruikt. In werkelijkheid zal het aandeel bijstandsgerechtigden iets lager uitvallen, omdat alleen de beroepsbevolking aanspraak kan maken op een arbeidsongeschiktheidsuitkering. Het gaat echter om de verhoudingen tussen buurten.

AANDEEL WERKLOZEN

HOORT BIJ DIMENSIE 2: HUISHOUDENS EN INKOMEN

LEGENDA

AANDEEL WERKLOZEN*

- MINDER DAN 0,5%
- 0,5 TOT 1,0%
- 1,0 TOT 1,25%
- 1,25 TOT 1,5%
- 1,5 TOT 2,0%
- 2,0 TOT 2,5%
- 2,5 TOT 4,0%
- 4,0 TOT 7,5%
- MEER DAN 7,5%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-buurt het aandeel werklozen zien (gemeten in het aantal verstrekte WW-uitkeringen).

* Let op: hier is het aandeel t.o.v., het totale aantal inwoners gebruikt. In werkelijkheid zal het aandeel werklozen iets lager uitvallen, omdat alleen de beroepsbevolking aanspraak kan maken op een WW-uitkering. Het gaat echter om de verhoudingen tussen buurten.

NETTO WOONQUOTE SOCIALE HUURSECTOR

HOORT BIJ DIMENSIE 2: HUISHOUDENS EN INKOMEN

LEGENDA

NETTO WOONQUOTE SOCIALE HUURSECTOR

- MINDER DAN 31,2%
- 31,2 TOT 32,4%
- 32,4 TOT 33,1%
- 33,1 TOT 33,6%
- 33,6 TOT 34,2%
- 34,2 TOT 35,2%
- 35,2 TOT 36,8%
- MEER DAN 36,8%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-wijk de gemiddelde netto woonquote van huishoudens in sociale huurwoningen zien. De netto woonquote is het percentage van het netto maandinkomen dat huishoudens aan woonlasten kwijt zijn. Dat betekent naast huur ook o.a. energiekosten.

NETTO WOONQUOTE PARTICULIERE HUURSECTOR

HOORT BIJ DIMENSIE 2: HUISHOUDENS EN INKOMEN

LEGENDA

NETTO WOONQUOTE PARTICULIERE HUURSECTOR

- MINDER DAN 36,0%
- 36,0 TOT 37,3%
- 37,3 TOT 38,4%
- 38,4 TOT 39,9%
- 39,9 TOT 41,3%
- 41,3 TOT 43,0%
- 43,0 TOT 46,4%
- MEER DAN 46,4%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-wijk de gemiddelde netto woonquote van huishoudens in particuliere huurwoningen zien. De netto woonquote is het percentage van het netto maandinkomen dat huishoudens aan woonlasten kwijt zijn. Dat betekent naast huur ook o.a. energiekosten.

AANTAL GEWELDS- EN SEKSUELE DELICTEN PER 1.000 INWONERS

HOORT BIJ DIMENSIE 3: VEILIGHEID

LEGENDA

AANTAL GEWELDS- EN SEKSUELE DELICTEN PER 1.000 INWONERS

- 0 OF 1
- 2 OF 3
- 4 OF 5
- 6 OF 7
- 8 OF 9
- 10 TOT 14
- 14 TOT 18
- 18 TOT 25
- 25 OF MEER

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-buurt het aantal gewelds- en seksuele delicten per 1.000 inwoners zien.

Bron: CBS (2018)

AANTAL DIEFSTALLEN PER 1.000 INWONERS

HOORT BIJ DIMENSIE 3: VEILIGHEID



Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-buurt het aantal diefstallen per 1.000 inwoners zien.

Bron: CBS (2018)

DEEL III

AANVULLENDE INDICATOREN OVER WONINGVOORRAAD, INKOMEN EN LEEFBAARHEID

WONINGKWALITEIT

LEGENDA

WONINGKWALITEIT

- LAGER DAN 5,1
- 5,1 TOT 5,9
- 5,9 TOT 6,4
- 6,4 TOT 6,8
- 6,8 TOT 7,3
- 7,3 TOT 7,8
- 7,8 TOT 8,4
- 8,4 TOT 9,2
- HOGER DAN 9,2

Toelichting op de kaart

De woningkwaliteit is bepaald o.b.v. woonoppervlakte, ouderdom en energetische kwaliteit (gemeten in aantal kuub gas dat per kuub woning wordt verbruikt), uitgedrukt in een rapportcijfer. De kaart laat het gemiddelde rapportcijfer per gebied van 250 bij 250 meter zien.

Bron: BAG (2021), WOZ-registraties Eemsdelta (2020), energieverbruiksgegevens netbeheerders (2020)



RELATIEF GASVERBRUIK

LEGENDA

RELATIEF GASVERBRUIK

- MINDER DAN 3,1 M³/M³
- 3,1 TOT 3,9 M³/M³
- 3,9 TOT 4,4 M³/M³
- 4,4 TOT 4,9 M³/M³
- 4,9 TOT 5,4 M³/M³
- 5,4 TOT 6,0 M³/M³
- 6,0 TOT 6,9 M³/M³
- 6,9 TOT 9,2 M³/M³
- MEER DAN 9,2 M³/M³

Toelichting op de kaart

De kaart laat het gemiddelde relatieve gasverbruik (aantal kuub gas dat per kuub woning wordt verbruikt) per gebied van 250 bij 250 meter zien. Het gaat om feitelijke verbruiksgegevens. Het relatieve gasverbruik van woningen is een goede indicator voor de duurzaamheid ervan.

Bron: BAG (2021), energieverbruiksgegevens
netbeheerders (2020)



AANDEEL HUISHOUDENS MET EEN LAAG INKOMEN

LEGENDA

AANDEEL HUISHOUDENS MET EEN LAAG INKOMEN

- MINDER DAN 2,2%
- 2,2 TOT 4,0%
- 4,0 TOT 5,5%
- 5,5 TOT 6,8%
- 6,8 TOT 8,4%
- 8,4 TOT 10,5%
- 10,5 TOT 14,0%
- 14,0 TOT 18,0%
- MEER DAN 18,0%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-buurt het aandeel huishoudens met een laag inkomen zien.

Bron: CBS (2018)

INKOMEN VERSUS DUURZAAMHEID

LEGENDA

INKOMEN VERSUS DUURZAAMHEID

VEEL LAGE INKOMENS,
HOOG RELATIEF GASVERBRUIK



WEINIG LAGE INKOMENS,
LAAG RELATIEF GASVERBRUIK

Toelichting op de kaart

De kaart laat zien waar enerzijds veel huishoudens met een laag inkomen wonen en anderzijds veel woningen staan met een hoog relatief gasverbruik. Op die plekken is de kans op energie-armoede het grootst en zal de financiële kracht om als particulier zelf in verduurzaming te investeren het laagst zijn.

Bron: energieverbruiksgegevens netbeheerders
(2020), CBS (2018)



INKOMEN VERSUS WOONKWALITEIT

LEGENDA

INKOMEN VERSUS WOONKWALITEIT

VEEL LAAG INKOMEN,
LAAG WOONKWALITEIT



WEINIG LAAG INKOMEN,
HOOG WOONKWALITEIT

Toelichting op de kaart

De kaart laat zien waar enerzijds veel huishoudens met een laag inkomen wonen en anderzijds veel woningen staan met onvoldoende woonkwaliteit.

Bron: BAG (2021), WOZ-registraties Eemsdelta (2020), energieverbruiksgegevens netbeheerders (2020), CBS (2018)



VIERKANTEMETERWAARDE KOOPWONINGEN

LEGENDA

VIERKANTEMETERWAARDE

- MINDER DAN € 850
- € 850 TOT € 1.050
- € 1.050 TOT € 1.250
- € 1.250 TOT € 1.450
- € 1.450 TOT € 1.600
- € 1.600 TOT € 1.800
- € 1.800 TOT € 2.050
- € 2.050 TOT € 2.350
- MEER DAN € 2.350

Toelichting op de kaart

De kaart laat per gebied van 250 bij 250 meter zien wat de gemiddelde vierkantemeterwaarde van koopwoningen is. Die is berekend door de WOZ-waarde te delen door de woonoppervlakte van een woning. De vierkantemeterwaarde is een maat die door de jaren heen wordt bepaald o.b.v. vraag en aanbod en is daarmee een goede graadmeter voor de marktpositie van plekken.

Bron: BAG (2021), WOZ-registraties Eemsdelta (2020)



MARKTPOSITIE

LEGENDA

MARKTPOSITIE

- LAGER DAN 5,0
- 5,0 TOT 5,5
- 5,5 TOT 5,9
- 5,9 TOT 6,3
- 6,3 TOT 6,7
- 6,7 TOT 7,2
- 7,2 TOT 7,8
- HOGER DAN 7,8

Toelichting op de kaart

De marktpositie van een plek is bepaald o.b.v. woningkwaliteit (woonoppervlakte, ouderdom en energetische kwaliteit), kenmerken van de woonomgeving (afstand tot voorzieningen, bereikbaarheid, m²-waarde), inkomenspositie (i.r.t. investeringskracht) en gewildheid van woningtypen op de langere termijn, uitgedrukt in een rapportcijfer. De weging van de indicatoren is bepaald o.b.v. marktonderzoeken. De kaart laat het gemiddelde rapportcijfer per gebied van 250 bij 250 meter zien.

Bron: BAG (2021), WOZ-registraties Eemsdelta (2020), energieverbruiksgegevens netbeheerders (2020), CBS (2018, 2019)



VERGRIJZING

LEGENDA

AANDEEL 65-PLUSERS

- MINDER DAN 7,5%
- 7,5 TOT 15,0%
- 15,0 TOT 20,0%
- 20,0 TOT 22,5%
- 22,5 TOT 25,0%
- 25,0 TOT 30,0%
- 30,0 TOT 40,0%
- 40,0 TOT 50,0%
- MEER DAN 50,0%

Toelichting op de kaart

De kaart laat per CBS-buurt zien wat het aandeel 65-plussers is.
Peildatum: 1 januari 2020.

Bron: CBS (2020)

LEEFBAARHEID

LEGENDA

LEEFBAROMETER 2018

- ZEER ONVOLDOENDE
- RUIM ONVOLDOENDE
- ONVOLDOENDE
- ZWAK
- VOLDOENDE
- RUIM VOLDOENDE
- GOED
- ZEER GOED
- UITSTEKENDE

Toelichting op de kaart

De kaart de leefbaarheidsscore op plekken zien, o.b.v. de Leefbaarometer. De leefbaarheid bestaat uit scores op de fysieke omgeving, veiligheid, woningvoorraad, bewoners en het voorzieningenniveau.

PROJECTNAAM

Aanvraag Volkshuisvestingsfonds

OPDRACHTGEVER

Provincie Groningen, Gemeente Eemsdelta

PROJECTTEAM

Emiel Heuff

Leonie Wendker

David Bergtop

Marcel Tankink

STATUS

Definitief

DATUM

7 mei 2021

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats

Bijlage 2 – Wijzigingsverzoek ministerie van BZK en aangepaste beschikking

Ministerie van Binnenlandse Zaken
Turfmarkt 147
2511 DP 'S-GRAVENHAGE

DATUM	13 juli 2022	VERZONDEN OP
ONS KENMERK	Z/22/175268/DOC-22315942	CONTACTPERSOON
UW KENMERK	2021-0000052215	CONTACTGEGEVENS 14 0596
ONDERWERP	Wijzigingsverzoek beschikking regeling specifieke uitkering Eemsdelta.	

Geachte heer de Jonge,

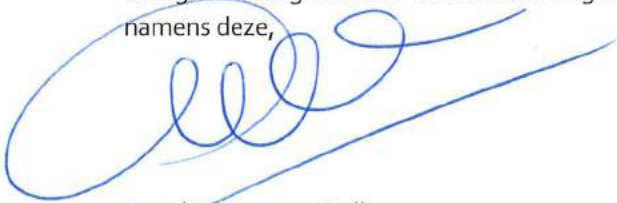
14 juli 2021 heeft gemeente Eemsdelta een specifieke uitkering toegekend gekregen in het kader van de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting. Via deze weg vragen wij u om een wijziging van de 'Beschikking regeling specifieke uitkering Eemsdelta.'

Ons verzoek betreft een inhoudelijke wijziging van herstructureringsactiviteiten met betrekking tot de sloop van 54 appartementen. Na zorgvuldige inventarisatie komen wij tot de conclusie dat deze activiteiten niet langer passend zijn in de huidige context. In plaats van deze activiteit stellen wij voor om 450 kwalitatief slechte koopappartementen te renoveren om bij te dragen aan de verbetering van woonkwaliteit en leefomgeving in kwetsbare gebieden. Deze activiteit vindt plaats binnen de reeds toegekende middelen en in dezelfde postcodegebieden.

In de bijlage van dit schrijven vindt u de uitgebreide toelichting op dit verzoek en een kwantitatieve onderbouwing van de herziene herstructureringsactiviteiten.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
college van burgemeester en wethouders gemeente Eemsdelta,
namens deze,



Annalies Usmany-Dallinga
Wethouder gemeente Eemsdelta



Wijzigingsverzoek beschikking regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting - Eemsdelta

Kenmerk: 2021-0000052215

Datum: 20 juli 2022

Bijlage:

1. Kwantitatieve onderbouwing en toelichting programma
2. Begeleidende brief wethouder gemeente Eemsdelta

Contactpersonen vanuit gemeente:

Josien Kruizinga josien.kruizinga@eemsdelta.nl

Justin Dol justin.dol@eemsdelta.nl

Annet Dijkema annet.dijkema@eemsdelta.nl

1. Introductie

14 juli 2021 is een specifieke uitkering toegekend aan gemeente Eemsdelta in het kader van de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting. De beschikking heeft betrekking op verschillende herstructureringsactiviteiten in kwetsbare gebieden, waaronder de renovatie van ruim 700 woningen, de transformatie van 15 winkels tot woningen en de sloop en verkaveling van 54 appartementen.

Dit schrijven betreft een wijzigingsverzoek met betrekking tot de voorgestelde sloop van 54 appartementen binnen het deelplan 'Eemsdelta'. Na grondige inventarisatie wordt deze ingreep niet langer passend geacht in de huidige context. De belangrijkste overwegingen hiervoor zijn het feit dat de prognose van de woningvoorraad van een krimpscenario veranderd is naar een groeiscenario en de behoefte aan appartementen toeneemt. Ook hebben de eigenaren van deze appartementen niet langer moeite met de verkoop van hun woning, waardoor koop en sloop niet langer uitlegbaar is aan woningeigenaren met soortgelijke woningen. Dit ligt extra gevoelig in de context van de toenemende ongelijkwaardigheid binnen de gemeente door de versterkingsopgave en herbeoordelingen.

Tegelijkertijd is er in gemeente Eemsdelta een toename van energiearmoede en afname van woonkwaliteit onder kwetsbare huishoudens. Deze kwetsbare groepen hebben noch middelen om de woning te renoveren, noch de mogelijkheid om te verhuizen gezien de krapte op de woningmarkt. Met de stijgende energieprijzen neemt de investeringsruimte alleen maar verder af. Om te voorkomen dat dit deel van de woningvoorraad kwalitatief verder verslechtert, stellen wij voor om met de middelen die bestemd waren voor de sloop van 54 appartementen in plaats daarvan 450 kwalitatief slechte appartementen te renoveren en te verduurzamen. Hiermee stoppen we bovengenoemde neerwaartse spiraal en verbeteren we de woonkwaliteit en leefomgeving van kwetsbare groepen in kwetsbare gebieden. Bovendien draagt het energetisch verbeteren van deze woningen bij aan de bestrijding van energiearmoede in de gemeente.

Dit wijzigingsverzoek biedt allereerst een bondig overzicht van de voorgestelde wijziging in relatie tot de oorspronkelijke beschikking. Daarop volgend wordt uiteengezet waarom de activiteiten uit de beschikking niet meer passen in de huidige context en waarom de voorgestelde wijziging noodzakelijk is. Tot slot worden de specificaties van de wijziging, waaronder begroting en aantallen, uiteengezet.

2. Samenvatting wijziging

Het wijzigingsverzoek betreft een inhoudelijke wijziging van de activiteit sloop-nieuwbouw van het deelplan 'Eemsdelta.' Wij stellen voor 450 kwalitatief slechte koopappartementen te renoveren in de plaats van de eerder voorgestelde sloop van 54 appartementen. Deze 54 appartementen maken onderdeel uit van de renovatieaanpak en worden eveneens kwalitatief verbeterd. Het financiële tekort en de aangewezen postcodegebieden zijn gelijk aan de oorspronkelijke indiening.

Onderstaande tabel toont de voorgestelde wijziging ten opzichte van de oorspronkelijke beschikking in detail.

	Beschikking	Voorgestelde wijziging
Algemene gegevens		
Financieel tekort	€24.712.090	Geen wijziging
Gevraagde bijdrage	€18.521.090	Geen wijziging
Deelgebied	Eemsdelta, postcodes 9934; 9933; 9936; 9902; 9901; 9915; 9987	Geen wijziging
Cofinanciering	30%	Geen wijziging

Renovatie		
Aantal geplande woningen	714	714+450
Financieel tekort	€ 14.376.957	€ 14.376.957+€ 6.454.906
Kosten openbare ruimte	€ 792.000	Geen wijziging
Toelichting activiteiten:	Energieprestatie woningen wordt verbeterd en woningen worden levensloopbestendig gemaakt.	Geen wijziging
Aantal ingeponde woningen	9	Geen wijziging
Sloop-nieuwbouw		
Aantal geplande woningen	54	0
Financieel tekort:	€ 6.454.906	0
Kosten openbare ruimte:	nvt	nvt
Toelichting activiteiten:	54 zeer slechte appartementen slopen, er komen 18 kavels voor terug die worden vrijgegeven aan de particuliere markt.	nvt
Aantal ingeponde woningen:	0	0
Transformatie		
Aantal geplande woningen	15	Geen wijziging
Financieel tekort:	€ 3.880.227	Geen wijziging
Kosten openbare ruimte:	nvt	Geen wijziging
Toelichting activiteiten:	er worden 15 transformatieprojecten opgevoerd. Het betreffen allemaal winkelpanden, een deel van deze panden is niet meer in bedrijf, een deel is nog wel in bedrijf. Deze worden getransformeerd naar woningen.	Geen wijziging
Aantal ingeponde woningen:	0	Geen wijziging

3. Aanleiding en onderbouwing wijziging onderdeel appartementen

3.1 Context oorspronkelijke indiening

Recente historie van Delfzijl

Tot halverwege de 20^e eeuw was Delfzijl een relatief klein vestingstadje gelegen aan het water van de Eemsmonding. Hier kwam in de jaren zestig verandering in. Door een groeiende Nederlandse economie moest er veel ruimte worden vrijgemaakt voor de industriële ontwikkeling van het land, waaronder de aanleg van een nieuwe zeehaven in Noord-Nederland; de Eemshaven. Rond die tijd werd er ook zout ontdekt in de gronden rondom Veendam en Heiligerlee en aardgas in Slochteren. Dit leidde tot de aanleg van het chemiepark Oosterhorn. Als gevolg van deze industrialisatie werd verwacht dat ook het inwonersaantal flink zou gaan toenemen. Gelijktijdig met de aanleg van dit chemiepark en de Eemshaven werden daarom grote uitbreidingsplannen ontwikkeld voor Delfzijl. In de volle overtuiging dat de mensen snel zouden volgen, is vooruitlopend op de verwachte vraag destijds direct een begin gemaakt met de realisatie van duizenden woningen. Een groot deel van deze woningen zijn in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw in Delfzijl gebouwd.

Met de economische crisissen in de jaren zeventig en tachtig bleef de aanwas van nieuwe bedrijven én de aanwas van nieuwe inwoners echter fors achter bij de realisatie van de nieuwe woningen. Sterker nog, na een relatief korte periode van forse groei (1970-1985) ontstond er een wegtrekkende beweging. Delfzijl kwam langzaam leger te staan en woningen verpauperden. Daarop heeft in de

periode 1995 – 2005 een grootscheepse vernieuwing plaatsgevonden, waarbij oude huizen gedeeltelijk door nieuwe zijn vervangen, maar waarbij voornamelijk vele woningen (circa 2.000) uit de voorraad zijn gehaald.

Oorsprong volkshuisvestingsfondsaanvraag juli 2021: Pilot koop-sloop

De wegtrekkende beweging bleef ook in de jaren na deze forse verwijdering van woningen doorzetten. Niet meer met de aantallen van eind vorige eeuw, maar de regio Delfzijl bleef één van de grotere krimpregio's van het land. Als gevolg hiervan nam de leegstand geleidelijk weer toe en werden woningen moeilijker verkoopbaar. Dit heeft er een aantal jaren geleden toe geleid dat de Vereniging van Eigenaren (VvE) van een viertal appartementencomplexen gelegen aan de Rijksweg in Delfzijl zich gemeld hebben bij de voormalige gemeente Delfzijl (na de herindeling per 1 januari 2021 opgegaan in de nieuwe gemeente Eemsdelta) met de noodkreet dat zij 'vastzaten in hun appartementen', dat er in de woonmarkt van Delfzijl geen vraag meer was naar dergelijke appartementen (relatief kleine appartementen zonder lift) en daarmee kwamen zij met het verzoek om hun complexen op te laten kopen door de gemeente. Hierop heeft de gemeente, in nauwe samenwerking met de provincie Groningen, een pilot opgestart om te komen tot aankoop en daarna over te gaan tot sloop van deze appartementen

In de daaropvolgende periode is gestart met het verwerven van de appartementen. Dit heeft er toe geleid dat er een viertal appartementen vrij snel zijn aangekocht. De verkoop van de overige appartementen verliep echter moeizaam. Daar waar er landelijk reeds enkele jaren sprake was van een positieve tendens in de woonmarkt leek de vraag naar dergelijke appartementen ook in Delfzijl toch ook weer (heel voorzichtig) toe te nemen en de marktprijs daarmee te stijgen. Zodoende bleken de budgetten om aan te kunnen kopen niet toereikend, stokte de aankoop en kwam de pilot daarop in een pauzestand te staan.

Om deze pilot weer nieuw leven in te blazen, is deze, in samenspraak met de provincie Groningen, opgenomen in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds van de gemeente Eemsdelta. Samen met de reeds bestaande budgetten is hiermee in theorie voldoende budget om alle 54 appartementen op te kopen en uit de voorraad te kunnen halen.

3.2 Oorzaken wijzigingsverzoek

Aan de door ons verzochte wijziging liggen drie oorzaken ten grondslag, waardoor de sloop en verkaveling van de 54 appartementen (de eerder genoemde 'pilot koop-sloop') niet meer passend is in de huidige context.

1. Van krimp naar groei van woningmarkt in de gemeente

Tegenwoordig is er binnen de woonmarkt in de gemeente weer ruimte voor een kleine groei (conform de in februari 2022 vastgestelde woonvisie gemeente Eemsdelta). In deze woonmarkt is, naar verwachting ook de komende 10-20 jaar, steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare wooneenheden. Het is in deze context onwenselijk om appartementen uit de voorraad weg te nemen, maar liever kwalitatief te verbeteren middels renovatie. Bovendien geldt met deze grote vraag dat de woningeigenaren van de appartementen aan de Rijksweg geen problemen meer hebben met de verkoop van hun woning. Het eerder beschreven probleem is dus niet meer van toepassing.

2. Toenemend gevoel van ongelijkwaardige behandeling onder bewoners door versterkingsopgave

Parallel aan de hierboven geschetste ontwikkelingen op de woonmarkt van Delfzijl is er in de provincie Groningen een grootschalige versterkingsopgave uitgerold. Deze wordt gefragmenteerd uitgevoerd. Door de keuze om de gaswinning af te bouwen, wordt de seismische dreiging naar verwachting de komende jaren lager en is het moment van oplevering van het

versterkingsadvies van een woning leidend voor de mate waarin versterking van het desbetreffende pand noodzakelijk is. Dit leidt ertoe dat vergelijkbare gebouwen niet op een vergelijkbare manier versterkt worden. Zo komt het veelvuldig voor dat woningen aan de ene kant van de straat volledig gesloopt en opnieuw opgebouwd worden terwijl soortgelijke woningen even verderop in de straat na een kleine aanpassingen als veilig worden bestempeld. Het gevolg van deze versterkingsaanpak is dat er een groot gevoel van ongelijkheid heerst in het aardbevingsgebied. Dit maakt dat het ondertussen als zeer onwenselijk wordt ervaren om nog een ongelijkwaardige sloopopgave aan de woonmarkt toe te voegen. De 54 appartementen uit de eerdere indiening aan de Rijksweg in Delfzijl zijn ook niet uniek in haar soort. Indien de aanpak van koop en sloop voor de appartementen aan de Rijksweg wordt doorgezet, is het de verwachting dat andere VvE's van vergelijkbare appartementencomplexen zich eveneens zullen melden met interesse voor deze regeling. Zonder dat wij hen eenzelfde aanpak kunnen bieden.

3. Toename van energiearmoede

Net als in de rest van het land is er in de gemeente Eemsdelta het afgelopen jaar sprake geweest van sterk stijgende energieprijzen waardoor een grote groep van onze inwoners in energiearmoede leeft. Dit treft vooral de groep mensen die in slecht geïsoleerde woningen wonen in combinatie met een laag inkomen. Bijna een op de 5 huishoudens¹ in de aangewezen postcodegebieden heeft een inkomen tot 110% van het sociale minimum. Dit is twee keer meer dan het landelijk gemiddelde. Juist deze groep is onvoldoende in staat zijn om de nodige investering te doen voor de nodige woningrenovatie. Met de stijgende energieprijzen neemt dit probleem verder toe.

Conclusie: van sloop 54 appartementen naar renovatie 450 appartementen

In bovengenoemde context en in samenspraak met Provincie Groningen stellen wij voor om af te zien van de sloop en verkaveling van 54 appartementen aan de Rijksweg en de middelen in te zetten voor de renovatie van 450 kwalitatief slechte koopappartementen binnen dezelfde kwetsbare gebieden. De eerder aangewezen 54 kwalitatief slechte appartementen maken deel uit van deze renovatieopgave. Deze verbeterslag draagt bij aan de toenemende vraag naar kleine, betaalbare woningen binnen de gemeente, geeft de nodige kwaliteitsimpuls aan een energetische en kwalitatief slecht deel van de woningvoorraad van huishoudens die zelf de nodige investeringen niet kunnen opbrengen. Zo draagt de specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting bij aan het doorbreken van de neerwaartse spiraal van afname van woonkwaliteit, leefbaarheid en energiearmoede in deze gebieden.

4. Specificaties wijziging onderdeel appartementen (zie ook bijlage 1)

Bijlage 1 biedt een kwantitatieve onderbouwing van het herziene plan, inclusief begroting. Ter aanvulling volgt een toelichting van doelgroep, locatie, maatregelen en financiën, toegespitst op het gewijzigde onderdeel binnen het deelplan 'Eemsdelta.' De toegepaste strategie op de ca. 450 te renoveren appartementen is nagenoeg gelijk aan de in de oorspronkelijke indiening beschreven strategie voor het renoveren van 714 koopwoningen. In dit hoofdstuk worden de afwijkingen op deze strategie uitgelicht en nader toegelicht.

4.1 Locatie en doelgroep

De herziene aanpak richt zich specifiek op appartementseigenaren van kwalitatief slechte woningen. Dit zijn appartementen met een bouwjaar tot 1992 met een WOZ-waarde lager dan 170.000 in 2022. Woningen van na 1992 zijn kwalitatief en energetisch van dusdanig niveau dat hiermee onvoldoende bijgedragen wordt aan de doelstellingen met betrekking tot woonkwaliteit en leefbaarheid van

¹ Bron: CBS, *Kerncijfers wijken en buurten 2019*.

kwetsbare huishoudens. In de aangewezen kwetsbare gebieden omvat deze doelgroep 537 appartementen verdeeld over vier kwetsbare gebieden, inclusief de eerder opgevoerde 54 appartementen aan de Rijksweg.

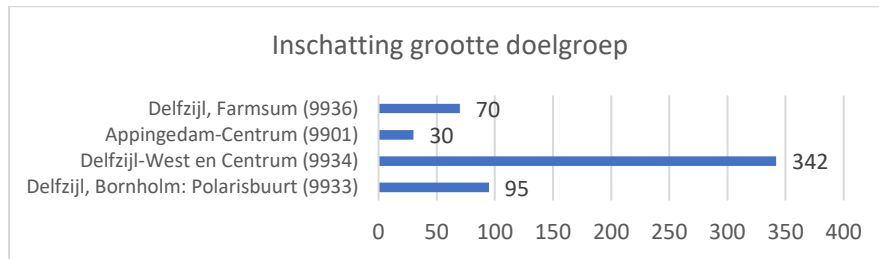


Diagram: Inschatting grootte doelgroep i.r.t. WOZ-waarde, bouwjaar, eigendom en woningtype. Bron: BAG.

Deze eigenaren zijn in de meeste gevallen onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE). De renovatie zal vanuit de VvE georganiseerd worden, omdat het complex in bezit is van de VvE.

Slechts enkele VvE's² zijn een combinatie van particuliere woningen en sociale huur. Onder deze enkele VvE's is de Naterijflat aan de Kustweg met ruim 100 appartementen veruit de grootste. Deze is in bezit van woningcorporatie Acantus. Acantus staat positief tegenover de voorgestelde aanpak en zijn bereid om hun woningen in deze VvE voor eigen rekening te renoveren. De aanpak voor deze flat zal in gezamenlijkheid en goede afstemming met de corporatie opgepakt worden. Door een dergelijke samenwerking met woningcorporaties reikt het effect van de aanpak verder dan koopappartementen en zullen ook bewoners van huurappartementen in de sociale sector profiteren van een kwalitatieve en energetische woningverbetering.

4.2 Beoogde activiteiten

De herziene aanpak heeft als doel 450³ koopappartementen te renoveren met een gemiddelde investering van 18.500 euro per woning. De activiteiten zijn een aanvulling op de reeds voorgestelde renovatie van 714 (grondgebonden) woningen. Daarmee komt het totaal aantal te renoveren koopwoningen op 1164. VvE's uit de doelgroep kunnen een 70% bijdrage per koopappartement aanvragen voor de renovatie en verduurzaming van hun complex. 30% betreft een eigen bijdrage van de eigenaren en/of VvE.

De 450 appartementen worden kwalitatief verbeterd en verduurzaamd tot gemiddeld label B (nader toegelicht in de volgende paragraaf). In de praktijk zal het eveneens resulteren in de renovatie van sociale huurappartementen, omdat een (klein) deel van de VvE's deels in eigendom van woningcorporaties is.

We gaan uit van een conversie naar realisatie van circa 80% (450 appartementen van een totale doelgroep van 537). De conversiegraad voor renovatie van koopappartementen ligt daarmee hoger dan de verwachte deelname van 70% voor de renovatie van 714 reeds toegekende (grondgebonden) koopwoningen. Naar verwachting is financiering van de eigen bijdrage namelijk de grootste drempel voor deelname. Bij appartementen (en VvE's) zijn er meer financieringsmogelijkheden (waaronder de Energiebespaarlening voor VvE's) dan voor woningeigenaren (nader toegelicht in paragraaf 4.4). We verwachten dat slechts een klein deel van de doelgroep niet deel wil of kan nemen, omdat er bijvoorbeeld geen meerderheid behaald wordt binnen de VvE.

² De eerste analyses leiden tot minder dan 10 VvE's in gemengd bezit

³ De daadwerkelijke aantallen hangen samen met de grootte van de woningen, de grootte van de complexen, de ontwikkelingen in de bouwsector en de daaraan gerelateerde kosten per aanvraag. Het budget is leidend.

4.3 Toelichting maatregelen

De renovatie omvat onderstaande maatregelen.⁴ Hiermee sturen we aan op gemiddeld label B en, belangrijker, op een energetische en kwalitatief toekomstbestendige woning met een warmtevraag van gemiddeld 70 kWh/m² zodat de woning in de toekomst met lage temperatuur verwarmd kan worden. Deze maatregelen worden opgenomen in de subsidieverordening van de regeling:

- Constructie: onderhoud aan constructie en herstel metsel- en voegwerk voor zover dit onvoldoende is opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan van de VvE. Naar verwachting zal dit vooral het geval zijn bij de kleinere VvE's en bij VvE's die niet professioneel beheerd worden.
- Achterstallig onderhoud: schilderwerk en kozijnherstel i.c.m. dubbel glas voor zover dit onvoldoende is opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan van de VvE. Naar verwachting zal dit vooral het geval zijn bij de kleinere VvE's en bij VvE's die niet professioneel beheerd worden.
- Binnenklimaat: plaatsen CO₂ gestuurde ventilatie, soms in combinatie met warmteterugwinning.
- Energetische prestatie: dakisolatie (plat dak aan de buitenzijde, schuin dak aan de binnenzijde), gevelisolatie (hoofdzakelijke spouwisolatie en het isoleren van gevelpanelen), vloerisolatie (of bodemisolatie, indien vloerisolatie technisch niet haalbaar is), glisolatie (HR++-glas eventueel in combinatie met nieuwe kozijnen) in lijn met de isolatiewaarden uit de standaard en subsidies⁵.

4.4 Financiële toelichting

Kosten renovatie per appartement

De doelgroep omvat grotere en kleinere appartementen binnen grotere en kleinere VvE's. Op basis van kosten van verschillende voorbeeldwoningen conform eerder genoemde maatregelen⁶, ligt de investering naar verwachting tussen de 13.000 en 24.000 euro per appartement, afhankelijk van de staat van de woning, de grootte van het complex en de grootte van het appartement. In de begroting gaan wij uit van gemiddeld 18.500. Hier bovenop houden wij rekening met onvoorziene zaken uit de praktijk, zoals maatwerk. Wij reserveren hiervoor 10% van het financiële tekort.

De kostenraming voor renovatie van appartementen (verduurzaming en achterstallig onderhoud) ligt daarmee lager dan bij de aangedragen woningen uit de eerdere indiening. Dit heeft te maken met het feit dat appartementen gemiddeld genomen kleiner zijn dan grondgebonden woningen en dat de uitvoeringskosten per woning bij grotere complexen gemiddeld lager uitvallen dan bij grondgebonden woningen.

Eigen bijdrage van 30% door woningeigenaren

Conform de indiening in 2021, wordt er een eigen bijdrage van 30% gevraagd aan woningeigenaren. Een deel hiervan kan al gedekt worden vanuit landelijke subsidies voor VvE's. De combinatie met de versterkings- en verbeteringsgelden⁷ in de gemeente die reeds zijn of nog worden uitgekeerd aan woningeigenaren, maakt dat de resterende eigen bijdrage voor alle eigenaren minimaal is. Voor de financiering van dit restant kan de VvE kiezen een Energiebespaarlening af te sluiten of bij te dragen uit eigen kas (bijvoorbeeld vanuit de begroting van het meerjarig onderhoudsplan). Er kan ook voor gekozen worden dat elke eigenaar individueel bijdraagt middels eigen middelen, de hypotheek of een lening.

De lage resterende eigen bijdrage in combinatie met het brede scala aan financieringsmogelijkheden maakt de renovatie financieel haalbaar en daarmee, naar verwachting, zeer aantrekkelijk voor een doelgroep die zonder deze regeling deze noodzakelijke ingrepen niet kan realiseren.

⁴ Op te vragen bron: maatregelen- en kostenbibliotheek van Reimarkt (op basis van ruim 6.000 renovaties).

⁵ ISDE, SEEH en conform Standaard en Streefwaarden

⁶ Op te vragen bron: maatregelen- en kostenbibliotheek van Reimarkt (op basis van ruim 6.000 renovaties).

⁷ Deze gelden zijn niet uitsluitend bestemd voor renovatie en verduurzaming. De combinatie met het Volkshuisvestingsfonds stimuleert bewoners om dit wel te doen.

Specificaties financieel tekort en kostenraming renovatie appartementen

Bovenstaande aspecten leiden tot onderstaande kosten, opbrengsten en financieel tekort per appartement en voor het totaal van 450 appartementen.

Onderdeel	Totaal budget	Per appartement ⁸	Toelichting
Kosten renovatie (excl risico/maatwerk)	€8.299.165,-	€18.443,-	Gemiddeld benodigde investering voor verbetering en verduurzaming appartementen, exclusief onvoorzien risico of maatwerk.
Risico en maatwerk	€645.491,-	€1.434,-	Te besteden aan onvoorzien maatwerk of onvoorziene problemen.
Totale kosten renovaties	€ 8.944.655	€19.877,-	
Opbrengsten: bijdrage renovatie door bewoners/VvE	€2.489.749,-	€5.533,-	30% eigen bijdrage aan renovatiekosten.
Totaal financieel tekort	€6.454.906,-	nvt	Gedekt door middel van cofinanciering en een bijdrage vanuit Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting

Cofinanciering medeoverheden totaal deelplan 'Eemsdelta'

Het totale financiële tekort (inclusief uitvoeringskosten) van het deelplan 'Eemsdelta' van €26.521.090 is gelijk aan de oorspronkelijke indiening. Dit tekort wordt voor 70% gedekt vanuit een bijdrage vanuit de regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting. De overige 30% betreft een cofinanciering vanuit middelen van gemeente Eemsdelta en van provincie Groningen. Dit beslaat onder ander middelen die eerder bestemd waren voor de sloop van 54 appartementen. Derhalve is het totale financiële tekort van het deelplan 'Eemsdelta' gelijk aan de oorspronkelijke beschikking en kan bovenstaande aanpak gerealiseerd worden met de reeds toegekende bijdrage van €18.521.090.

⁸ Op basis van de beoogde 450 appartementen

Invulinstructie bijlage 4:

- De blauwe cellen zijn vergrendeld en bevatten titels of automatische optellingen
- Op verschillende plekken zijn controles ingebouwd om te verifiëren dat het aantal woningen dat wordt opgevoerd consistent is. Indien er rode cijfers of een rode cel is komt dit niet overeen. Om een aanvraag in behandeling te kunnen nemen dienen alle controles op groen te staan.
- Bij veel plaatsen staat een rood driehoekje rechtsboven in de cel. Dit zijn invulinstructies.
- In bijlage 5 moet een toelichting worden gegeven op de verschillende kosten- en opbrengstenposten van tabblad 3 'financiën'. zorg dat de toelichting en cijfers in bijlage 5 overeenkomen met de invoer in deze excel en herleidbaar zijn.

De excel bestaat uit 4 tabbladen:

1. een omschrijving van het programma;
2. een specificatie van het herstructureringsprogramma naar activiteit en (in het geval van sloop of renovatie) welke kwaliteitsaspecten ten grondslag liggen aan de herstructurering.
3. Een overzicht van de kosten en opbrengsten per activiteit en hoe het financieel tekort tot stand is gekomen.
4. een indicatieve fasering van de uitvoering van het programma

Programma

In dit tabblad worden de belangrijkste kenmerken van het programma beschreven. Zorg ervoor dat de cijfers in dit tabblad en de toelichting in het aanvraagformulier overeenkomen. Aantallen komen overeen met de daadwerkelijk geplande aantallen of zijn een zo nauwkeurig mogelijke inschatting van nog te ontwikkelen plannen.

	Deelplan 1	Deelplan 2	Deelplan 3	Deelplan 4	Deelplan 5	Deelplan 6	Totaal
	Eemsdelta			[naam deelplan]	[naam deelplan]	[naam deelplan]	
Postcode4-gebieden binnen het deelgebied waarin het deelplan zich bevindt	9934; 9933; 9936; 9902; 9901; 9915; 9987						
Omvang woningvoorraad in deelgebied	11033						11033
Aantal te herstructureren woningen in het deelplan	1179						1179
Aandeel woningvoorraad dat in deelplan wordt geherstructureerd	11%						11%
Aantal particuliere woningen dat geherstructureerd wordt	1179						1179
Waarvan wordt ingepond	9						9
Aantal corporatiewoningen dat gehergestructureerd wordt							0
Aandeel particulier ten opzichte van het totale herstructureringsprogramma	100%						100%
Aandeel corporatiebezit ten opzichte van het totale herstructureringsprogramma	0%						0%

Specificatie van activiteiten

Toelichting: Geef in dit tablad aan per deelplan welke activiteiten worden ondernomen (renovatie, transformatie en sloop-nieuwbouw), zorg dat deze informatie overeenkomt met de informatie in het aanvraagformulier. Let op: een nieuw gebouwde woning telt niet mee als een geherstructureerde woning, enkel renovatie, transformatie en sloop tellen als herstructurering.

Deelplan	Eemsdelta	0	0	[naam deelplan]	[naam deelplan]	[naam deelplan]	Totaal
Het totaal aantal woningen waarbij renovatie, transformatie of sloop-nieuwbouw plaatsvindt.	1179	0	0	0	0	0	1179
Renovatie	1164						1164
Transformatie	15						15
Sloop	0						0
Nieuwbouw							0
Het aantal kwaliteitsaspecten dat ten grondslag ligt aan de herstructurering. Let op: Alleen bij renovatie en sloop	4729	0	0	0	0	0	4729
Aantal woningen waar is sprake is van constructieve problemen	1179						1179
Aantal woningen waar sprake is van achterstallig onderhoud	1179						1179
Aantal woningen waar sprake is van een slecht binnenmilieu	1179						1179
Aantal woningen waar sprake is van een slechte energiestatistiek (eis artikel 3)	1179						1179
Aantal woningen waarin sprake is van een beperkte fysieke toegankelijkheid	13						13

Financiën - verzamelblad

Involinstructie. Hanteer constante (nominale) prijzen op prijspeil 1 januari 2022. Geef per activiteit het totaal aan kosten en opbrengsten op. Benoem maximaal acht kostenposten; de titel van de post is vrij in te vullen. let op: geef een toelichting op dit overzicht in bijlage 5 en zorg dat de ingevulde bedragen aansluiten op de cijfers uit de toelichting

	Eemsdelta	0	0	[naam deelplan]	[naam deelplan]	[naam deelplan]	Totaal
Renovatie							
Kosten							
Kosten Label B+	€ 24.068.190						€ 24.068.190
Kosten Label A+ (aardgasvrij ready)	€ 2.933.710						€ 2.933.710
Kosten Levensloopbestendig	€ 706.979						€ 706.979
							€ -
							€ -
							€ -
							€ -
Openbare ruimte	€ 792.000						€ 792.000
Kosten inponding	€ 450.000						€ 450.000
Subtotaal	€ 28.950.879	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 28.950.879
Opbrengsten							
opbrengstenpost 6 Label B+ eigen bijdrage	€ 7.026.809						€ 7.026.809
opbrengstenpost 7 Label A+ eigen bijdrage	€ 880.113						€ 880.113
opbrengstenpost 8 Levensloopbestendig	€ 212.094						€ 212.094
							€ -
							€ -
							€ -
							€ -
Opbrengsten inponding							€ -
Ontvangen Rijkssubsidies							€ -
Subtotaal	€ 8.119.016	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.119.016
Financieel tekort renovatie	€ 20.831.863	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 20.831.863
Transformatie							
Kosten							
Waarde huidige opstallen	€ 3.937.500						€ 3.937.500
Sloop en bouwkosten	€ 2.700.000						€ 2.700.000
bijkomende kosten	€ 675.000						€ 675.000
rente	€ 146.250						€ 146.250
overdracht	€ 315.000						€ 315.000
BTW	€ 708.750						€ 708.750
							€ -
							€ -
Openbare ruimte							€ -
Subtotaal	€ 8.482.500	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 8.482.500
Opbrengsten							
waarde na transformatie huur of koop	€ 4.602.273						€ 4.602.273
							€ -
							€ -
							€ -
							€ -
							€ -
							€ -
							€ -
Ontvangen Rijkssubsidies							€ -
Subtotaal	€ 4.602.273	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 4.602.273
Financieel tekort transformatie	€ 3.880.227	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 3.880.227
Sloop/nieuwbouw							
Kosten							
Waarde huidige opstallen							€ -
Sanering sloop							€ -
Bouw en woonrijpmaken							€ -
Ontwikkelkosten							€ -
Rente							€ -
							€ -
							€ -
							€ -
Kosten inponding							€ -
Openbare ruimte							€ -
Subtotaal	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Opbrengsten							
Verkoopopbrengsten kavels							€ -
							€ -
							€ -
							€ -
							€ -
							€ -
							€ -
Opbrengsten inponding							€ -
Ontvangen Rijkssubsidies							€ -
Subtotaal	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Financieel tekort sloop/nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Totaal deelplan							
Uitvoeringskosten	€ 1.809.000						€ 1.809.000
Financieel tekort deelplan + uitvoeringskosten vóór verrekening cofinanciering	€ 26.521.090	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 26.521.090
Financieel tekort deelplan + uitvoeringskosten na verrekening cofinanciering	€ 18.521.090	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.521.090
Percentage cofinanciering	30%						30%
Totale cofinanciering	€ 8.000.000						€ 8.000.000
Gevraagde bijdrage Volkshuisvestingsfonds	€ 18.521.090	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 18.521.090
Inschatting % BTW-compensatie	6%						
Percentage uitvoeringskosten	10%						10%

Fasering

Vul hier de fasering van het deelplan in door telkens het aantal te herstructureren in te vullen. Het betreft een planning op hoofdlijnen. Hiermee wordt inzichtelijk hoeveel woningen er geherstrucuteerd worden per groep jaren

	<2023	2024- 2026	2027-2029	2030-2031	Totaal
Eemsdelta					1179
Renovatie	200	400	364	200	1164
Transformatie		15			15
Sloop					0
Nieuwbouw					0
0					0
Renovatie					0
Transformatie					0
Sloop					0
Nieuwbouw					0
0					0
Renovatie					0
Transformatie					0
Sloop					0
Nieuwbouw					0
[naam deelplan]					0
Renovatie					0
Transformatie					0
Sloop					0
Nieuwbouw					0
[naam deelplan]					0
Renovatie					0
Transformatie					0
Sloop					0
Nieuwbouw					0
[naam deelplan]					0
Renovatie					0
Transformatie					0
Sloop					0
Nieuwbouw					0
Totaal	200	415	364	200	1179

Bijlage 3 – Wijzigingsverzoek provincie Groningen en aangepaste beschikking



Provincie Groningen
Sint Jansstraat 4
9712 JN GRONINGEN

DATUM	1 september 2022	VERZONDEN OP	
ONS KENMERK	Z/22/175268/DOC-22325537	CONTACTPERSOON	Josien Kruizinga
UW KENMERK		CONTACTGEGEVENS	14 0596
ONDERWERP	Brief aan Gedeputeerde Staten - Wijzigingsverzoek Aanpak Transitiefonds		

Geachte college van Gedeputeerde Staten,

Op 30 juni 2015 is de gemeente Delfzijl een provinciale bijdrage verleend van 4,2 miljoen euro voor het project 'Aanpak Transitie Particuliere Woningvoorraad (vanuit het Financieel Arrangement Eemsdelta Reserve Leefbaarheid Krimpgebieden)'. Doel van het project was om een overschot aan particuliere woningvoorraad weg te nemen om de woningmarkt in Delfzijl weer in balans te krijgen en door sloop de negatieve effecten van de leegstand weg te nemen. Voor de uitvoering van de eerste fase van de aanpak is op 23 april 2019 een deelbedrag van € 1.102.500 beschikbaar gesteld voor drie deelprojecten, te weten 1) het onttrekken van een VvE-complex aan de Rijksweg (de 'Beatrixflat'), 2) de aanpak van rotte kiezen en 3) een experiment met het onttrekken/samenvoegen van woningen in het woongebouw Hoogwatum (reeds afgerond).

Op basis van opgedane ervaringen in de pilot fase is door de gemeente Eemsdelta een voorstel ingediend voor de verdere uitvoering van de aankoop en sloop van de woningen in de andere 3 flatgebouwen aan de Rijksweg en een vervolg van de aanpak van rotte kiezen. Voor de 2^e fase is op 4 februari 2021 door de provincie het 2^e deelbedrag beschikt van € 3.097.500. De aanpak rotte kiezen is verbreed naar de hele gemeente Eemsdelta en volgens plan in uitvoering.

Via deze weg vragen wij u om een wijziging van de 'Aanpak Transitie Particuliere Woningvoorraad'. Ons verzoek betreft een inhoudelijke wijziging van herstructureringsactiviteiten met betrekking tot de aankoop en sloop van 54 appartementen aan de Rijksweg te Delfzijl. Na zorgvuldige inventarisatie komen wij tot de conclusie dat deze activiteiten niet langer passend zijn in de huidige wooncontext. In plaats van deze activiteiten stellen wij voor de provinciale middelen voor dit onderdeel te combineren met middelen van het Rijk (Volkshuisvestingsfonds) om 450 verouderde koopappartementen te verduurzamen, inclusief de 54 appartementen aan de Rijksweg, om bij te dragen aan de verbetering van woonkwaliteit en leefomgeving in Delfzijl. Deze activiteit vindt plaats binnen de reeds toegekende middelen. Wij verzoeken u daarnaast ook de resterende middelen (a 90.000,- euro) van de subsidie voor de reeds afgeronde aanpak Hoogwatum in te kunnen zetten voor de verduurzamingsaanpak.



POSTADRES
Postbus 15
9900 AA Appingedam

BEZOEKADRES
Kijk op onze website voor
adressen en openingstijden.

CONTACT
T 14 0596
E gemeente@eemsdelta.nl

eemsdelta.nl

In de bijlage van dit schrijven vindt u de uitgebreide toelichting op dit verzoek en een kwantitatieve onderbouwing van de herziene activiteiten.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
college van burgemeester en wethouders gemeente Eemsdelta,
namens deze,



Annalies Usmany-Dallinga
Wethouder gemeente Eemsdelta

NOTITIE

Aan: College Gedeputeerde Staten Provincie Groningen
Van: Gemeente Eemsdelta
Datum: 6 september 2022
Zaaknr: Z/22/175268 / DOC-22329357

Betreft: Wijzigingsverzoek Provincie Groningen appartementen Rijksweg



Contactpersonen vanuit gemeente:

Josien Kruizinga	josien.kruizinga@eemsdelta.nl
Justin Dol	justin.dol@eemsdelta.nl
Maarten Janssen	maarten.janssen@eemsdelta.nl

Bijlagen:

1. Specificatie kosten en resterend budget
2. Begroting renovatie en verduurzaming 450 koopappartementen

1. Introductie

Op 30 juni 2015 is de gemeente Delfzijl een provinciale bijdrage verleend van 4,2 miljoen euro voor het project 'Aanpak Transitie Particuliere Woningvoorraad (vanuit het Financieel Arrangement Eemsdelta Reserve Leefbaarheid Krimpgebieden)'. Doel van het project was om een overschot aan particuliere woningvoorraad weg te nemen om de woningmarkt in Delfzijl weer in balans te krijgen en door sloop de negatieve effecten van de leegstand weg te nemen.

Voor de uitvoering van de eerste fase van de aanpak is op 23 april 2019 een deelbedrag van € 1.102.500 beschikbaar gesteld voor een experiment met het onttrekken/samenvoegen van woningen in het woongebouw Hoogwatum, het onttrekken van een kleiner VvE-complex (Beatrixflat) en de aanpak van rotte kiezen.

Op basis van opgedane ervaringen in de experimenteerfase is door de gemeente Eemsdelta een voorstel ingediend voor de verdere uitvoering: de aankoop en sloop van de woningen in de andere 3 flatgebouwen aan de Rijksweg en een vervolg van de aanpak van rotte kiezen. Voor de 2^e fase is op 4 februari 2021 door de provincie het 2^e deelbedrag beschikt van € 3.097.500.

Het traject rond het gebouw Hoogwatum is afgerond (uitgaven € 30.000). De aanpak rotte kiezen is verbreed naar de hele gemeente Eemsdelta en volgens plan in uitvoering. Het beschikbare bedrag voor dit onderdeel is € 682.500.

Het wijzigingsverzoek betreft een gewijzigde inzet van (een deel van) de subsidie voor de Aanpak Transitie woningvoorraad, te weten de middelen die zijn verleend voor de aankoop en sloop van de 54 appartementen in de 4 Rijkswegflatjes in Delfzijl. Het verzoek betreft een gewijzigde aanpak waarbij de flatjes niet worden gesloopt maar mee worden genomen in de brede verduurzamingaanpak die de gemeente uitvoert in het kader van het volkshuisvestingsfonds.

Na grondige inventarisatie wordt het aankopen en slopen van de 4 Rijkswegflatjes niet langer passend geacht in de huidige context. De belangrijkste overwegingen hiervoor zijn het feit dat de prognose van de woningvoorraad van een krimpscenario veranderd is naar krapte op de woningmarkt waardoor de behoefte aan appartementen toeneemt. De eigenaren van deze appartementen hebben niet langer moeite met de verkoop van hun woning, waardoor koop en sloop niet langer uitlegbaar is aan woningeigenaren met soortgelijke woningen. Dit ligt extra gevoelig in de context van de toenemende ongelijkheid binnen de gemeente door de versterkingsopgave en herbeoordelingen.

Tegelijkertijd is er in de gemeente Eemsdelta een toename van energiearmoede en afname van woonkwaliteit onder kwetsbare huishoudens. Deze kwetsbare groepen hebben noch middelen om de woning te renoveren, noch de mogelijkheid om te verhuizen gezien de krapte op de woningmarkt. Met de stijgende energieprijzen neemt de investeringsruimte alleen maar verder af. Om te voorkomen dat dit deel van de woningvoorraad kwalitatief verder verslechtert, stellen wij voor om de middelen die bestemd waren voor de aankoop en sloop van 54 appartementen van de Rijkswegflatjes te herbestemmen en te combineren met de middelen van het Rijk vanuit het Volkshuisvestingsfonds voor de renovatie en verduurzaming van 450 kwalitatief verouderde koopappartementen. De 54 appartementen worden onderdeel van deze brede verduurzamingaanpak. Met deze aanpak stoppen we bovengenoemde neerwaartse spiraal en verbeteren we de woonkwaliteit en leefomgeving van kwetsbare groepen in kwetsbare gebieden. Bovendien draagt het energetisch verbeteren van deze woningen bij aan de bestrijding van energiearmoede in de gemeente, het verminderen van CO₂ uitstoot of gasverbruik.

Dit wijzigingsverzoek biedt allereerst een bondig overzicht van de voorgestelde wijziging in relatie tot de oorspronkelijke beschikking. Daaropvolgend wordt uiteengezet waarom de activiteiten uit de beschikking niet meer passen in de huidige context en waarom de voorgestelde wijziging noodzakelijk is. Tot slot worden de specificaties van de wijziging uiteengezet, inclusief begroting, beoogde aantallen, planfasering en communicatiestrategie naar de bewoners aan de Rijksweg.

2. Aanleiding en onderbouwing wijziging

2.1. Context oorspronkelijke indiening

Recente historie van Delfzijl

Tot halverwege de 20^e eeuw was Delfzijl een relatief klein vestingstadje gelegen aan het water van de Eemsmonding. Hier kwam in de jaren zestig verandering in. Door een groeiende Nederlandse economie moest er veel ruimte worden vrijgemaakt voor de industriële ontwikkeling van het land, waaronder de aanleg van een nieuwe zeehaven in Noord-Nederland: de Eemshaven. Rond die tijd werd ook zout ontdekt in de gronden rondom Veendam en Heiligerlee en aardgas in Slochteren. Dit leidde tot de aanleg van het chemiepark Oosterhorn. Als gevolg van deze industrialisatie werd verwacht dat ook het inwonersaantal flink zou gaan toenemen. Gelijktijdig met de aanleg van dit chemiepark en de Eemshaven werden daarom grote uitbreidingsplannen ontwikkeld voor Delfzijl. In de volle overtuiging dat de mensen snel zouden volgen, is vooruitlopend op de verwachte vraag destijds direct een begin gemaakt met de realisatie van duizenden woningen. Een groot deel van deze woningen is in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw in Delfzijl gebouwd.

Met de economische crisissen in de jaren zeventig en tachtig bleef de aanwas van nieuwe bedrijven én de aanwas van nieuwe inwoners echter fors achter bij de realisatie van de nieuwe woningen. Sterker nog, na een relatief korte periode van forse groei (1970-1985) ontstond een trek uit Delfzijl. Daardoor kwamen woningen leeg te staan en verpauperden woningen. Daarop heeft in de periode 1995 – 2005 met rijks- en provinciale (financiële) hulp, een grootscheepse vernieuwing plaatsgevonden, waarbij oude huizen gedeeltelijk door nieuwe zijn vervangen, maar waarbij voornamelijk vele (huur)woningen (circa 2.000) uit de voorraad zijn gehaald.

Oorsprong volkshuisvestingsfondsaanvraag juli 2021: Pilot koop-sloop

De trek uit Delfzijl bleef ook in de jaren na deze forse ingreep in de woningvoorraad doorzetten. Niet meer met de aantallen van eind vorige eeuw, maar de regio Delfzijl bleef één van de grotere krimpregio's van het land. Als gevolg hiervan nam de leegstand geleidelijk weer toe en werden woningen moeilijker verkoopbaar. Dit heeft er een aantal jaren geleden toe geleid dat de Vereniging van Eigenaren (VvE) van een viertal appartementencomplexen gelegen aan de Rijksweg in Delfzijl zich gemeld hebben bij de voormalige gemeente Delfzijl (na de herindeling per 1 januari 2021 opgegaan in de nieuwe gemeente Eemsdelta) met de noodkreet dat zij 'vastzaten in hun appartementen'. Omdat er in de woningmarkt van Delfzijl geen vraag meer was naar dergelijke appartementen (relatief kleine appartementen zonder lift) deden zij het verzoek om hun complexen op te laten kopen door de gemeente. Hierop is de gemeente, in nauwe samenwerking met de provincie Groningen, een pilot gestart om te komen tot aankoop en daarna over te gaan tot sloop van deze appartementen.

In de periode daarna is gestart met het verwerven van de appartementen. Dit heeft ertoe geleid dat een viertal appartementen vrij snel is aangekocht. De verkoop van de overige appartementen verliep echter moeizaam. Daar waar er landelijk reeds enkele jaren sprake was van een positieve tendens op de woningmarkt leek de vraag naar dergelijke appartementen ook in Delfzijl toch ook weer (heel

voorzichtig) toe te nemen en daarmee ook de marktprijs te stijgen. Zodoende bleken de budgetten om aan te kunnen kopen niet toereikend, stokte de aankoop en kwam de pilot daarop in een pauzestand te staan.

Om deze pilot weer nieuw leven in te blazen, is deze, in samenspraak met de provincie Groningen, opgenomen in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds (medio 2021) van de gemeente Eemsdelta. Samen met de reeds bestaande budgetten is hiermee in theorie voldoende budget om alle 54 appartementen op te kopen en uit de voorraad te kunnen halen.

2.2. Oorzaken wijzigingsverzoek

Aan de door ons verzochte wijziging liggen drie oorzaken ten grondslag, waardoor wij vinden dat de sloop en verkaveling van de 54 appartementen (de eerdergenoemde 'pilot koop-sloop') niet meer passend is in de huidige context.

1. Van krimp naar groei van woningmarkt in de gemeente

Momenteel is er binnen de woningmarkt in de gemeente weer ruimte voor een kleine groei (conform de in februari 2022 vastgestelde woonvisie gemeente Eemsdelta). In deze woningmarkt is, naar verwachting ook de komende 10-20 jaar, steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare wooneenheden. Het is in deze context onwenselijk om juist deze appartementen uit de voorraad weg te nemen. Bovendien geldt met de toenemende vraag dat de woningeigenaren van de appartementen aan de Rijksweg geen problemen meer hebben met de verkoop van hun woning. Het eerder beschreven probleem is dus niet meer van toepassing.

2. Toenemend gevoel van ongelijke behandeling onder bewoners door versterkingsopgave

Parallel aan de hierboven geschetste ontwikkelingen op de woningmarkt van Delfzijl is in de provincie Groningen een grootschalige versterkingsopgave uitgerold. Deze wordt gefragmenteerd uitgevoerd. Door de keuze om de gaswinning af te bouwen, wordt de seismische dreiging naar verwachting de komende jaren lager en is het moment van oplevering van het versterkingsadvies van een woning leidend voor de mate waarin versterking van het desbetreffende pand noodzakelijk is. Dit leidt ertoe dat vergelijkbare gebouwen niet op een vergelijkbare manier versterkt worden. Zo komt het veelvuldig voor dat woningen aan de ene kant van de straat volledig gesloopt en opnieuw opgebouwd worden, terwijl soortgelijke woningen even verderop in de straat na een kleine aanpassingen als veilig worden bestempeld. Het gevolg van deze versterkingsaanpak is dat een groot gevoel van ongelijkheid heerst in het aardbevingsgebied. Dit maakt dat het op dit moment als zeer onwenselijk wordt ervaren om nog een ongelijke sloopopgave aan de woningmarkt toe te voegen. De 4 appartementencomplexen aan de Rijksweg in Delfzijl zijn ook niet uniek in haar soort. Indien de aanpak van koop & sloop voor de appartementen aan de Rijksweg wordt doorgezet, is het de verwachting dat andere VvE's van vergelijkbare appartementencomplexen zich eveneens zullen melden. Zonder dat wij hen eenzelfde aanpak kunnen bieden.

3. Toename van energiearmoede

Net als in de rest van het land is er in de gemeente Eemsdelta het afgelopen jaar sprake geweest van sterk stijgende energieprijzen waardoor een grote groep van onze inwoners in energiearmoede leeft. Dit treft vooral de groep mensen die in slecht geïsoleerde woningen wonen in combinatie met een laag inkomen. Bijna 1 op de 5 huishoudens¹ in de aangewezen postcodegebieden heeft een inkomen tot 110% van het sociale minimum. Dit is twee keer meer dan het landelijk gemiddelde. Juist deze groep is onvoldoende in staat om de nodige investering

¹ Bron: CBS, *Kerncijfers wijken en buurten 2019*.

te doen voor de benodigde woningrenovatie. Met de stijgende energieprijzen neemt dit probleem verder toe.

2.3. Conclusie: van aankoop en sloop van 54 appartementen naar renovatie van 450 appartementen

In deze context stellen wij voor om af te zien van de aankoop en sloop van 54 appartementen aan de Rijksweg en de middelen in te zetten in de vorm van een financiële bijdrage aan Vereniging van Eigenaren (VvE's) voor de renovatie van 450 kwalitatief verouderde koopappartementen. De eerder aangewezen 54 kwalitatief verouderde appartementen maken deel uit van deze renovatieopgave. Deze verbeterslag draagt bij aan de toenemende vraag naar kleine, betaalbare woningen binnen de gemeente, geeft de nodige kwaliteitsimpuls aan een energetische en kwalitatief slecht deel van de woningvoorraad van huishoudens die zelf de nodige investeringen niet kunnen opbrengen. Zo draagt de Aanpak Transitie Particuliere Woningvoorraad bij aan het doorbreken van de neerwaartse spiraal van afname van woonkwaliteit, leefbaarheid en energiearmoede in kwetsbare gebieden binnen gemeente Eemsdelta. Een soortgelijk verzoek is besproken en ambtelijk toegezegd bij het ministerie van BZK, een van de medefinanciers van deze aanpak.

3. Tot op heden gerealiseerde activiteiten

3.1. Toelichting activiteiten

In de Beatrixflat zijn destijds vier van de negen woningen aangekocht in het kader van de pilotfase. Vervolgens is de aankoop van de resterende woningen door onder andere snel stijgende woningwaarden niet meer gelukt. Er hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met bewoners van de Beatrixflat, zoals verderop uitgewerkt. De strategie voor de overige drie flats hing samen met de resultaten vanuit de pilot.

3.2. Financiële toelichting

Zie bijlage 1 voor een meer gedetailleerde onderbouwing van de resterende budgetten. In onderstaande tabel zijn de budgetten samengevat.

Onderdeel	Beschikbaar budget	Toelichting
Rijksweg – Pilotfase (Beatrixflat)	€127.922,-	4 appartementen zijn aangekocht inclusief proceskosten geeft een totaal van 367.078 euro aan uitgaven van het budget van 495.000 euro.
Rijksweg – uitvoeringsfase (4 VvE's)	€2.675.000,-	De uitvoeringsfase is nooit van start gegaan waardoor het volledig toegekende budget nog beschikbaar is.
Project Hoogwatum	€ 90.000,-	Vanuit de aanpak deelproject Hoogwatum resteert een bedrag van € 90.000,-. Dit bedrag mag na overeenstemming met provincie ingezet worden voor de verdere aanpak zoals beschreven in dit wijzigingsverzoek.
Totaal resterend/beschikbaar budget 450 renovaties	€2.892.922,-	Dit budget wordt ingezet voor het renoveren van 450 kwalitatief verouderde koopappartementen. Ook gemeente Eemsdelta en het Rijk dragen hieraan bij. De specifieke aanpak en begroting zijn uitgewerkt in het volgend hoofdstuk.

4. Activiteiten herziene aanpak

4.1. Locatie en doelgroep

De herziene aanpak richt zich specifiek op appartementseigenaren van kwalitatief verouderde woningen. Dit zijn appartementen met een bouwjaar tot 1992 met een WOZ-waarde lager dan 170.000 in 2022. Woningen van na 1992 zijn kwalitatief en energetisch van dusdanig niveau dat hiermee onvoldoende bijgedragen wordt aan de doelstellingen met betrekking tot woonkwaliteit en leefbaarheid van kwetsbare huishoudens. In de aangewezen kwetsbare gebieden omvat deze doelgroep 537 appartementen verdeeld over vier kwetsbare gebieden, inclusief de eerder opgevoerde 54 appartementen aan de Rijksweg.

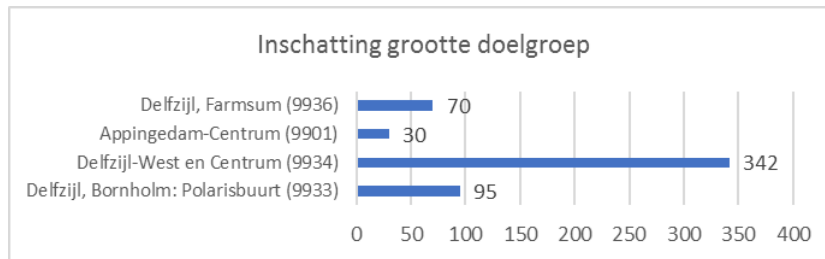


Diagram: Inschatting grootte doelgroep i.r.t. WOZ-waarde, bouwjaar, eigendom en woningtype. Bron: BAG.

Deze eigenaren zijn in de meeste gevallen onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE). De renovatie zal vanuit de VvE georganiseerd worden, omdat het complex in bezit is van de VvE. VvE's zijn bij uitzondering combinaties van particuliere woningen en sociale huur. In deze gevallen zal de woningcorporatie de renovatie voor eigen rekening doen. De eerste verkenning met de woningcorporaties hierover zijn positief. Daarmee reikt het effect van de aanpak verder dan koopappartementen en zullen ook bewoners binnen sociale huur profiteren.

4.2. Beoogd resultaat

VvE's binnen de doelgroep kunnen een 70% bijdrage per koopappartement aanvragen voor de renovatie en verduurzaming van hun complex. Het beoogde resultaat is het renoveren en verduurzamen van 450² kwalitatief verouderde koopappartementen tot gemiddeld label B met een gemiddelde investering van 18.500 euro per woning (nader toegelicht in de volgende paragraaf). De totale bijdrage voor deze renovaties is een combinatie van het resterende budget vanuit de provincie Groningen (par 3.2), een bijdrage vanuit het Rijk als specifieke bijdrage herstructurering volkshuisvesting en een bijdrage vanuit de algemene reserve van gemeente Eemsdelta (nader uitgewerkt in paragraaf 4.6).

We gaan met dit beoogde resultaat uit van een conversie naar realisatie van circa 80% (450 appartementen van een totale doelgroep van 537). We houden er namelijk rekening mee dat een deel van de woningeigenaren niet deel wil of kan nemen, omdat er bijvoorbeeld geen meerderheid behaald wordt binnen de VvE. In de praktijk zal de aanpak eveneens resulteren in de renovatie van sociale huurappartementen, omdat een (klein) deel van de VvE's deels in eigendom van woningcorporaties is.

² De daadwerkelijke aantallen hangen samen met de grootte van de woningen, de grootte van de complexen, de ontwikkelingen in de bouwsector en de daaraan gerelateerde kosten per aanvraag.

4.3. Toelichting maatregelen

De renovatie omvat onderstaande maatregelen.³ Hiermee sturen we aan op gemiddeld label B en, belangrijker, op een energetische en kwalitatief toekomstbestendige woning met een warmtevraag van gemiddeld 70 kWh/m² zodat de woning in de toekomst met lage temperatuur en een duurzame warmtebron verwarmd kan worden. Deze maatregelen en vereisten worden opgenomen in de subsidieverordening van de regeling, waarbinnen de bijdrage aangevraagd kan worden:

- **Constructie:** onderhoud aan constructie en herstel metsel- en voegwerk voor zover dit onvoldoende is opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan van de VvE. Naar verwachting zal dit vooral het geval zijn bij de kleinere VvE's en bij VvE's die niet professioneel beheerd worden.
- **Achterstallig onderhoud:** schilderwerk en kozijnherstel i.c.m. dubbel glas voor zover dit onvoldoende is opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan van de VvE. Naar verwachting zal dit vooral het geval zijn bij de kleinere VvE's en bij VvE's die niet professioneel beheerd worden.
- **Binnenklimaat:** plaatsen CO₂ gestuurde ventilatie, soms in combinatie met warmteterugwinning.
- **Energetische prestatie:** dakisolatie (plat dak aan de buitenzijde, schuin dak aan de binnenzijde), gevelisolatie (hoofdzakelijke spouwisolatie en het isoleren van gevelpanelen), vloerisolatie (of bodemisolatie, indien vloerisolatie technisch niet haalbaar is), glasisolatie (HR++-glas eventueel in combinatie met nieuwe kozijnen) in lijn met de isolatiewaarden uit de standaard en subsidies⁴.

4.4. Bewonerscommunicatie appartementen Rijksweg

De bewoners van de appartementen aan de Rijksweg hebben in meer of mindere mate de verwachting in lijn met het oorspronkelijke plan. De wijzigingen zullen, na goedkeuring van Provincie en College, zorgvuldig met hen doorgenomen worden alvorens het plan van aanpak in de Gemeenteraad landt, zoals nader toegelicht in deze paragraaf.

Stand van zaken Beatrixflat (onderdeel pilot fase)

De VVE van de Beatrixflat is de eerste en enige VVE die zich heeft gemeld bij de gemeente destijds. Op basis hiervan is toen de pilot fase opgestart. De stand van zaken is als volgt:

Appartement	Eigenaar	Start pilot meegemaakt	Zelf-bewoning	Aangekocht	Koopprijs	Verwachtingen
Rijksweg 101	Gemeente		Nee	25 juni 2020 (pilot)	75.000	Mogelijk
Rijksweg 101-A	Belegger	Ja	Nee	2004		Mogelijk
Rijksweg 101-B	Gemeente		Nee	25 juni 2020 (pilot)	85.000	Mogelijk
Rijksweg 103	Gemeente		Nee	25 juni 2020 (pilot)	93.500	Mogelijk
Rijksweg 103-A	Gemeente		Nee	25 juni 2020 (pilot)	70.000	Mogelijk
Rijksweg 103-B	Belegger	Nee, later aangekocht	Nee	Onbekend		Nee
Rijksweg 105	Belegger	Nee, later aangekocht	Nee	2018		Nee
Rijksweg 105-A	Belegger	Ja	Nee	Onbekend		Mogelijk
Rijksweg 105-B	Particulier	Ja	Ja	2010		Mogelijk

³ Op te vragen bron: deze maatregelen zijn gebaseerd op de maatregelen- en kostenbibliotheek van Reimarkt (op basis van ruim 6.000 renovaties).

⁴ ISDE, SEEH en conform Standaard en Streefwaarden

- 4 appartementen zijn opgekocht door de gemeente. De vorige eigenaren zouden mogelijk nog verwachtingen kunnen hebben. Eén voormalig eigenaar van 2 van de 4 appartementen heeft onlangs contact gezocht met de gemeente. Mogelijk verwachten zij nog een vergoeding mijnbouwschade. De vier aangekochte appartementen zijn nu ondergebracht in tijdelijke verhuur. Per 2 oktober 2022 zijn de verhuurde appartementen leeg en de gemeente zal deze appartementen weer verkopen. De opbrengsten komen ten goede aan de herziene aanpak (paragraaf 4.6).
- Wat betreft de 5 overige appartementen die niet zijn opgekocht:
 - 3 huidige eigenaren (Rijksweg 101-A, 105-A en 105-B) hebben ook de start van de pilot meegemaakt in 2012 en hebben dus mogelijk nog verwachtingen van de gemeente. In de pilot fase zijn deze eigenaren en de gemeente er samen niet uitgekomen.
 - 2 appartementen zijn na de pilot fase aangekocht door beleggers. Daar zijn geen verwachtingen geschapen.

Stand van zaken 3 overige VvE's Rijksweg

Bij de 3 overige VvE's zijn vanuit de gemeente geen verwachtingen geschapen, anders dan dat de aanpak samenhangt met de resultaten en verloop van de pilot in de Beatrixflat.

Chronologisch:

2014	Particuliere eigenaar in Beatrixflat	Op persoonlijke titel gemeld voor een verkenning van de verkoop. Gemeente ging meedenken en onderzoeken wat er mogelijk is.
2016	Beatrixflat	VVE heeft zich per brief gemeld in 2016; Pilotproject tot gevolg.
2017	Ireneflat	VVE heeft zich gemeld per brief in 2017. Reactie gemeente destijds: de uitkomst van de pilot Beatrixflat is de basis van een mogelijk vervolg. Lage tot geen verwachtingen.
2018	Marijkeflat	VVE heeft zich gemeld per brief in 2018. Reactie gemeente destijds: de uitkomst van de pilot Beatrixflat is de basis van een mogelijk vervolg. Lage tot geen verwachtingen.
	Margrietflat	VVE heeft zich nooit gemeld, nooit gesproken, geen verwachtingen.

Communicatiestrategie

Wij gaan begin oktober 2022, nog voor de stukken in de Gemeenteraad landen, de bewoners van de Rijkswegflats persoonlijk op de hoogte te stellen van de gewijzigde aanpak. Hiervoor organiseren we een avond waar wethouder en projectleiders bij aanwezig zijn, bestaande uit twee delen:

1. Het eerste deel is voor de bewoners van de Beatrixflat, die in afwachting zijn van het verdere verloop van de pilot. Zij worden geïnformeerd over de herziene aanpak, waarom deze gewijzigd is en hoe ze deel kunnen nemen aan de regeling vanuit het Volkshuisvestingsfonds.
2. Het tweede deel is voor de bewoners van de andere drie VvE's. Zij worden op de hoogte gesteld van de aanpak en hoe ze deel kunnen nemen.

Met deze communicatie bieden we de bewoners van de Rijkswegflats de gelegenheid om zich ruim een half jaar van tevoren voor te bereiden op deelname aan de regeling (zie ook 4.5). Hiermee hebben zij een voorsprong op de andere appartementen, waarmee we stimuleren dat deze vier flats gerenoveerd worden en we bewoners tegemoetkomen.

4.5. Projectfasering

Planvorming	
Looptijd:	Tot en met 11/2022
Activiteiten:	Plan van aanpak opstellen en vaststellen door Provincie Groningen, BZK en gemeente Eemsdelta. Vóór vaststelling in de gemeenteraad, wordt er contact gezocht met de bewoners van de Rijkswegflats.
Vorbereidingsfase & openstelling regeling Rijkswegflats	
Looptijd:	11/2022 tot en met 6/2023
Activiteiten:	Inregelen subsidie voor VvE's, uitvoeringsorganisatie, organiseren backoffice en monitoring, communicatieplan en -middelen realiseren. Daarnaast wordt er gestart met de appartementen aan de Rijksweg. Zij kunnen zich in deze fase al (voor)aanmelden voor de regeling.
Uitvoering	
Looptijd:	7/2023 tot en met 6/2026
Activiteiten:	Regeling is opengesteld, aanvragen worden gecontroleerd, beschikt en verwerkt, VvE's worden ondersteund in het traject. Deze fase loopt tot einde looptijd of totdat het budget op is.
Uitvoeringsfase 2 (optioneel)	
Looptijd:	7/2026 tot en met 6/2028
Activiteiten:	Bij onvoorziene omstandigheden (denk aan veranderende context in de bouwsector of m.b.t. landelijke subsidies en financiering) en/of bij een resterend budget na drie jaar uitvoering, wordt de regeling langer opengesteld en worden er aanvullende activiteiten georganiseerd om het beoogde resultaat te behalen.
Afrondingsfase	
Looptijd:	Tot en met 12/2030
Activiteiten:	De declaraties van VvE's verwerkt worden, alvorens het budget definitief vergeven is. Dit hangt samen met de uitvoering van de renovaties. Momenteel is de bouw onvoorspelbaar en zijn de doorlooptijden lang. Daarom houdt de planning rekening met een optionele uitloop voor het verwerken van declaraties. De aanpak eindigt in het extreemste geval 12/2030.
Vaststelling	
Looptijd:	Deadline: 6/2031
Activiteiten:	Na het einde van de aanpak, zodra ofwel het budget op is ofwel de uiterste datum gepasseerd is, wordt een vaststellingsverzoek in de vorm van een rapport opgesteld en gedeeld met alle betrokken financiers: Gemeente Eemsdelta, Provincie Groningen en het Ministerie van BZK (zie bijlage 2 en paragraaf 4.6).

4.6. Financiële toelichting

Bijlage 2 biedt een gedetailleerde begroting van de herziene aanpak. Hieronder worden de verschillende onderdelen nadert toegelicht.

Kosten renovatie per appartement

De doelgroep omvat grotere en kleinere appartementen binnen grotere en kleinere VvE's. Op basis van kosten van verschillende voorbeeldwoningen conform eerdergenoemde maatregelen⁵, is de investering naar verwachting tussen de 13.000 en 24.000 euro per appartement. Dit is afhankelijk van de staat van de woning, de grootte van het complex en de grootte van het appartement. In de begroting gaan wij uit van gemiddeld 18.500 per appartement. Hier bovenop houden wij rekening

⁵ Op te vragen bron: deze maatregelen zijn gebaseerd op de maatregelen- en kostenbibliotheek van Reimarkt (op basis van ruim 6.000 renovaties).

met onvoorziene zaken uit de praktijk, zoals maatwerk. Wij reserveren hiervoor 10% boven op de bijdrage van 70% vanuit de regeling.

Eigen bijdrage van 30% door woningeigenaren

Er wordt een eigen bijdrage van 30% gevraagd aan appartementseigenaren en/of VvE's. De combinatie met de versterkings- en verbeteringsgelden in de gemeente, maakt dat de eigen bijdrage voor alle eigenaren financierbaar is. Als alternatief kan ervoor gekozen worden dat de VvE een Energiebespaarlening afsluit of bijdraagt uit eigen middelen, of dat elke eigenaar individueel bijdraagt middels eigen middelen, de hypotheek of een lening.

Projectkosten

Gedurende de looptijd van de aanpak is er sprake van projectkosten. Zo zal er een projectleider overzicht bewaken over de voortgang, worden er de nodige communicatiemiddelen voor VvE's en appartementseigenaren ontwikkeld en verspreid en moet de regeling zelf ingericht worden, bij voorkeur belegd bij een externe partij zoals de SNN of SVN. Deze kosten zijn begroot op ruim 6 ton (bijlage 2).

Financiering 70% bijdrage en projectkosten

De eerder beschreven aanpak is eveneens onderdeel van verschillende herstructureringsactiviteiten binnen gemeente Eemsdelta. Hiervoor heeft het ministerie van BZK gelden toegezegd om maximaal 70% van het financiële tekort op deze activiteiten ten dele te dekken. De overige 30% wordt gedekt door de (resterende) middelen van provincie Groningen en een bijdrage van gemeente Eemsdelta vanuit de algemene reserve.

In zijn totaliteit bestaat de financiering uit:

- De resterende middelen vanuit de provincie die eerder bestemd waren voor de koop en sloop van 54 appartementen aan de Rijksweg;
- De netto-opbrengsten vanuit verkoop van de reeds aangekochte appartementen aan de Rijksweg;
- Middelen uit de algemene reserve van gemeente Eemsdelta;
- Een specifieke bijdrage vanuit het ministerie van BZK voor herstructureringsactiviteiten volkshuisvesting ('Volkshuisvestingsfonds').

Dit komt neer op een totaalbudget van ruim 7 miljoen euro, waarvan de provincie grofweg 3 miljoen bijdraagt, de verkoop van de appartementen 0,5 miljoen oplevert en gemeente Eemsdelta en het ministerie grofweg 3,5 miljoen bijdragen.

Samenvatting kosten en opbrengsten aanpak

Bovenstaande aspecten leiden tot onderstaande kosten en opbrengsten, nader gespecificeerd in de begroting in bijlage 2.

Onderdeel	Totaal	Toelichting
Projectkosten	€ 631.700,-	Projectleiding, inrichten subsidie, backoffice, marketingcommunicatie, monitoring, onvoorzien.
Renovatiekosten	€ 8.944.655,-	Risico, maatwerk en uitvoering renovatiemaatregelen (4.3).
Totale kosten aanpak	€ 9.576.355,-	
Eigen bijdrage VvE/appartementseigenaar	€ 2.489.749	VvE en/of appartementseigenaar draagt 30% van de renovatiekosten zelf bij.
Bijdrage provincie Groningen	€ 2.892.922,-	Resterend budget, nader gespecificeerd in paragraaf 3.2
Opbrengsten verkoop appartementen Rijksweg	€ 500.000,-	Verwachte netto-opbrengsten na verkoop reeds door gemeente aangeschafte vier appartementen Rijksweg.

Bijdrage gemeente Eemsdelta en ministerie van BZK	€ 3.693.684,-	Combinatie van specifieke bijdrage herstructureringsactiviteiten volkshuisvesting vanuit BZK en middelen vanuit de algemene reserve van de gemeente Eemsdelta
Totale opbrengsten	€9.576.355,-	

Bijlage 1 – Specificatie kosten en resterend
budget tot op heden Aanpak Transitie Particuliere
Woningvoorraad Eemsdelta

Aanpak transitie particuliere woningvoorraad Eemsdelta	
1. Rijksweg - Pilot fase (Beatrixflat)¹	
Budget	495.000
Uitgaven voor 2021 (gem. Delfzijl)	349.239
Uitgaven 2021 Eemsdelta	2.371
Uitgaven 2022 Eemsdelta	15.468
Totaal uitgaven pilot fase Beatrixflat	367.078
Restant Pilot fase (t/m mei '22):	127.922
2. Rijksweg - Uitvoeringsfase (4 VVE's)²	
Budget	2.675.000
Uitgaven	0
Restant Uitvoeringsfase (t/m mei '22):	2.675.000
3. Restant aanpak deelproject Hoogwatum	
	90.000
TOTAAL restant (1+2+3):	2.892.922

1. Pilot Fase Rijksweg appartementen – Beatrixflat

Op 30 juni 2015 is de gemeente Delfzijl een provinciale bijdrage verleend van 4,2 miljoen euro voor het project 'Aanpak Transitie Particuliere Woningvoorraad'. Voor de uitvoering van de eerste fase van de aanpak is op 23 april 2019 een deelbedrag van € 1.102.500 beschikbaar gesteld voor een experiment met het onttrekken/samenvoegen van woningen in het woongebouw Hoogwatum, het onttrekken van een kleiner VvE-complex (Beatrixflat) en de aanpak van rotte kiezen.

De pilot Beatrixflat komt mede voort uit een verzoek van de eigenaren van flatwoningen in de Beatrixflat aan de Rijksweg te Delfzijl in de periode 2015-2017 om hun flatwoning op te kopen, vanwege de matige en slechte kwaliteit en daardoor onverkoopbaarheid van de flatwoningen. Voor alle deelprojecten te samen is door de provincie Groningen voor de eerste fase een subsidie verleend van € 1.102.500. Met de provinciale bijdrage werd ingezet om knellende situaties weg te nemen en zodanig in te zetten om de noodzakelijke beweging op de woningmarkt te realiseren. Het uitgangspunt waarmee de pilot is gestart voor de gewenste stedelijke transformatie is een passende bijdrage om de woningmarkt weer in een gezonde balans te krijgen. Voorgenomen resultaat is een maximaal rendement op de woningmarkt, waaronder de onderkant van de markt.

Onderdeel van de grotere aanpak is het onttrekken van vier kleinere VvE-complexen aan de Rijksweg met in totaal 54 woningen. De eerste fase omvatte het onttrekken van één VvE-complex van in totaal 9 woningen in de Beatrixflat. Daarvan zijn er 4 aangekocht.

2. Uitvoeringsfase Rijksweg appartementen

Eind 2020 is ook besloten om naast de Beatrixflat, waar de pilot is gestart, ook de overige flats aan de Rijksweg aan te wijzen als aanvullend project. In dit voorstel staat dat geconstateerd is dat het beschikbare bedrag nog onvoldoende is om de overige woongebouwen op te kunnen kopen en om

¹ Beschikkingbrief van 23 april 2019 (2019-030403, K13030)

² Beschikkingbrief van 4 februari (einddatum 2e fase 31 december 2022)

door te gaan met de aanpak er andere budgetten zullen moeten worden aangeboord. 4 van de 9 appartementen in de Beatrixflat zijn tot dan toe aangekocht. Vanuit de provincie is voor de 2^e fase nog een bedrag beschikbaar gesteld van € 2.695.000. De tweede fase is formeel nooit tot de uitvoering gekomen waardoor het volledige budget nog beschikbaar is.

3. Restant deelproject Hoogwatum

Vanuit de aanpak deelproject Hoogwatum resteert een bedrag van € 90.000,-- . Dit bedrag mag na overeenstemming met provincie ingezet worden voor de verdere aanpak zoals beschreven in het wijzigingsverzoek.

toelichting per regel

in de eerste jaren 0,2 fte, daarna forse afname
webpagina's, backoffice ondersteuning, monitoring
stelpost afhankelijk van uiteindelijk gekozen partij
printen van communicatiemiddelen etc.

organiseren beschikking per aanvraag en controle op verordening, inhuur

kosten gemiddeld 1/oppartement
voor onvoorziene zaken
subsidie opengesteld 2023-2025, maar naar verwachting lopen declaraties langer door

bijkdrage van 30% aan renovatie en verduurzaming
restant pilotfase Beatrixflat
budget uitvoeringsfase sloop en koop Rijkswegflats
restant project Hoogwatum

de appartementen die nu in bezit zijn van gemeente worden verkocht, ten goede van renovatie en verduurzaming
Rijk vanuit specifieke uitkering herstructurering volkshuisvestings, gemeente vanuit algemene reserve

Bijlage 1 – Specificatie kosten en resterend
budget tot op heden Aanpak Transitie Particuliere
Woningvoorraad Eemsdelta

Aanpak transitie particuliere woningvoorraad Eemsdelta	
1. Rijksweg - Pilot fase (Beatrixflat)¹	
Budget	495.000
Uitgaven voor 2021 (gem. Delfzijl)	349.239
Uitgaven 2021 Eemsdelta	2.371
Uitgaven 2022 Eemsdelta	15.468
Totaal uitgaven pilot fase Beatrixflat	367.078
Restant Pilot fase (t/m mei '22):	127.922
2. Rijksweg - Uitvoeringsfase (4 VVE's)²	
Budget	2.675.000
Uitgaven	0
Restant Uitvoeringsfase (t/m mei '22):	2.675.000
3. Restant aanpak deelproject Hoogwatum	
	90.000
TOTAAL restant (1+2+3):	2.892.922

1. Pilot Fase Rijksweg appartementen – Beatrixflat

Op 30 juni 2015 is de gemeente Delfzijl een provinciale bijdrage verleend van 4,2 miljoen euro voor het project 'Aanpak Transitie Particuliere Woningvoorraad'. Voor de uitvoering van de eerste fase van de aanpak is op 23 april 2019 een deelbedrag van € 1.102.500 beschikbaar gesteld voor een experiment met het onttrekken/samenvoegen van woningen in het woongebouw Hoogwatum, het onttrekken van een kleiner VvE-complex (Beatrixflat) en de aanpak van rotte kiezen.

De pilot Beatrixflat komt mede voort uit een verzoek van de eigenaren van flatwoningen in de Beatrixflat aan de Rijksweg te Delfzijl in de periode 2015-2017 om hun flatwoning op te kopen, vanwege de matige en slechte kwaliteit en daardoor onverkoopbaarheid van de flatwoningen. Voor alle deelprojecten te samen is door de provincie Groningen voor de eerste fase een subsidie verleend van € 1.102.500. Met de provinciale bijdrage werd ingezet om knellende situaties weg te nemen en zodanig in te zetten om de noodzakelijke beweging op de woningmarkt te realiseren. Het uitgangspunt waarmee de pilot is gestart voor de gewenste stedelijke transformatie is een passende bijdrage om de woningmarkt weer in een gezonde balans te krijgen. Voorgenomen resultaat is een maximaal rendement op de woningmarkt, waaronder de onderkant van de markt.

Onderdeel van de grotere aanpak is het onttrekken van vier kleinere VvE-complexen aan de Rijksweg met in totaal 54 woningen. De eerste fase omvatte het onttrekken van één VvE-complex van in totaal 9 woningen in de Beatrixflat. Daarvan zijn er 4 aangekocht.

2. Uitvoeringsfase Rijksweg appartementen

Eind 2020 is ook besloten om naast de Beatrixflat, waar de pilot is gestart, ook de overige flats aan de Rijksweg aan te wijzen als aanvullend project. In dit voorstel staat dat geconstateerd is dat het beschikbare bedrag nog onvoldoende is om de overige woongebouwen op te kunnen kopen en om

¹ Beschikking van 23 april 2019 (2019-030403, K13030)

² Beschikking van 4 februari (einddatum 2e fase 31 december 2022)

door te gaan met de aanpak er andere budgetten zullen moeten worden aangeboord. 4 van de 9 appartementen in de Beatrixflat zijn tot dan toe aangekocht. Vanuit de provincie is voor de 2^e fase nog een bedrag beschikbaar gesteld van € 2.695.000. De tweede fase is formeel nooit tot de uitvoering gekomen waardoor het volledige budget nog beschikbaar is.

3. Restant deelproject Hoogwatum

Vanuit de aanpak deelproject Hoogwatum resteert een bedrag van € 90.000,-- . Dit bedrag mag na overeenstemming met provincie ingezet worden voor de verdere aanpak zoals beschreven in het wijzigingsverzoek.

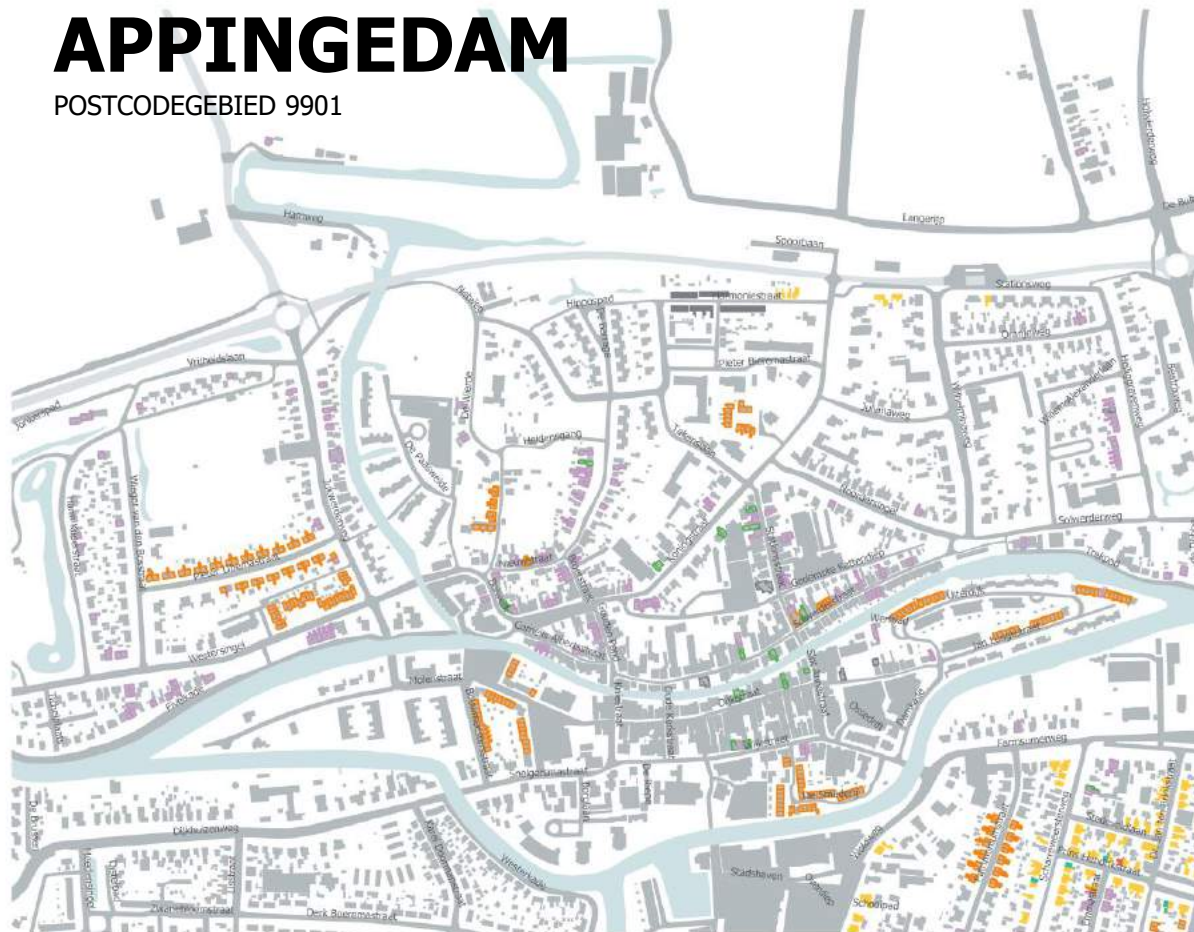
toelichting per regel

[illegible]

Bijlage 4- Locatie grondgebonden woningen conform criteria per deelgebied

APPINGEDAM

POSTCODEGEBIED 9901



LEGENDA

Selectie

- corporatiehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders/ type bezit onbekend

Mogelijke toevoeging selectie

- corporatiehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders

Achtergrond

- Wegen
- Waterdeel
- Panden

AANTALLEN WONINGEN IN POSTCODEGEBIED 9901

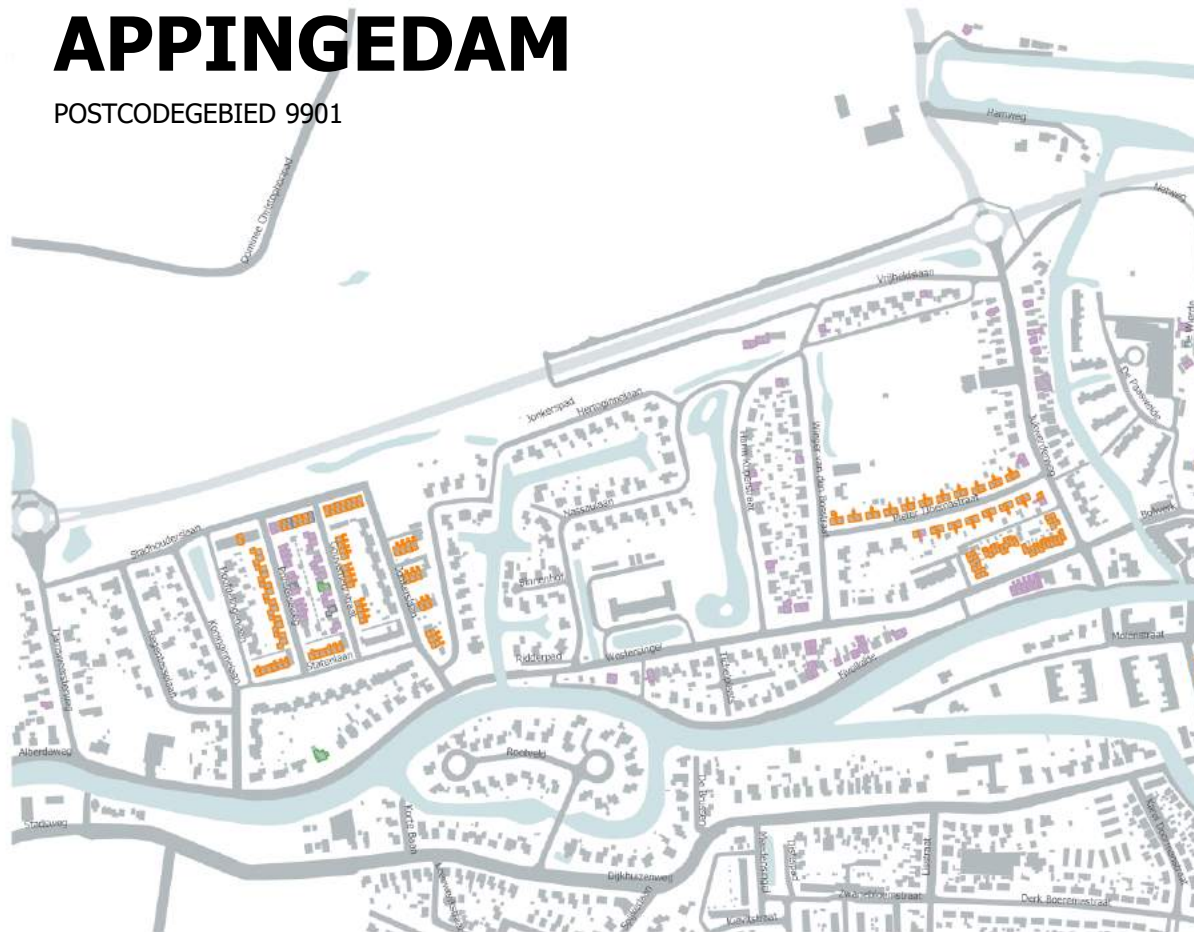
TYPE BEZIT	AANTAL WONINGEN IN SELECTIE	AANTAL WONINGEN MOGELIJKE TOEVOEGING
CORPORATIEHUUR	0	253
KOOP	9	158
PARTICULIERE VERHUUR	0	19
TWEEDEWONINGBEZIT	0	6
ANDERS/BEZIT ONBEKEND	30	13
TOTAAL	39	449



1:4.500

APPINGEDAM

POSTCODEGEBIED 9901



LEGENDA

Selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders/ type bezit onbekend

Mogelijke toevoeging selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit

Ander

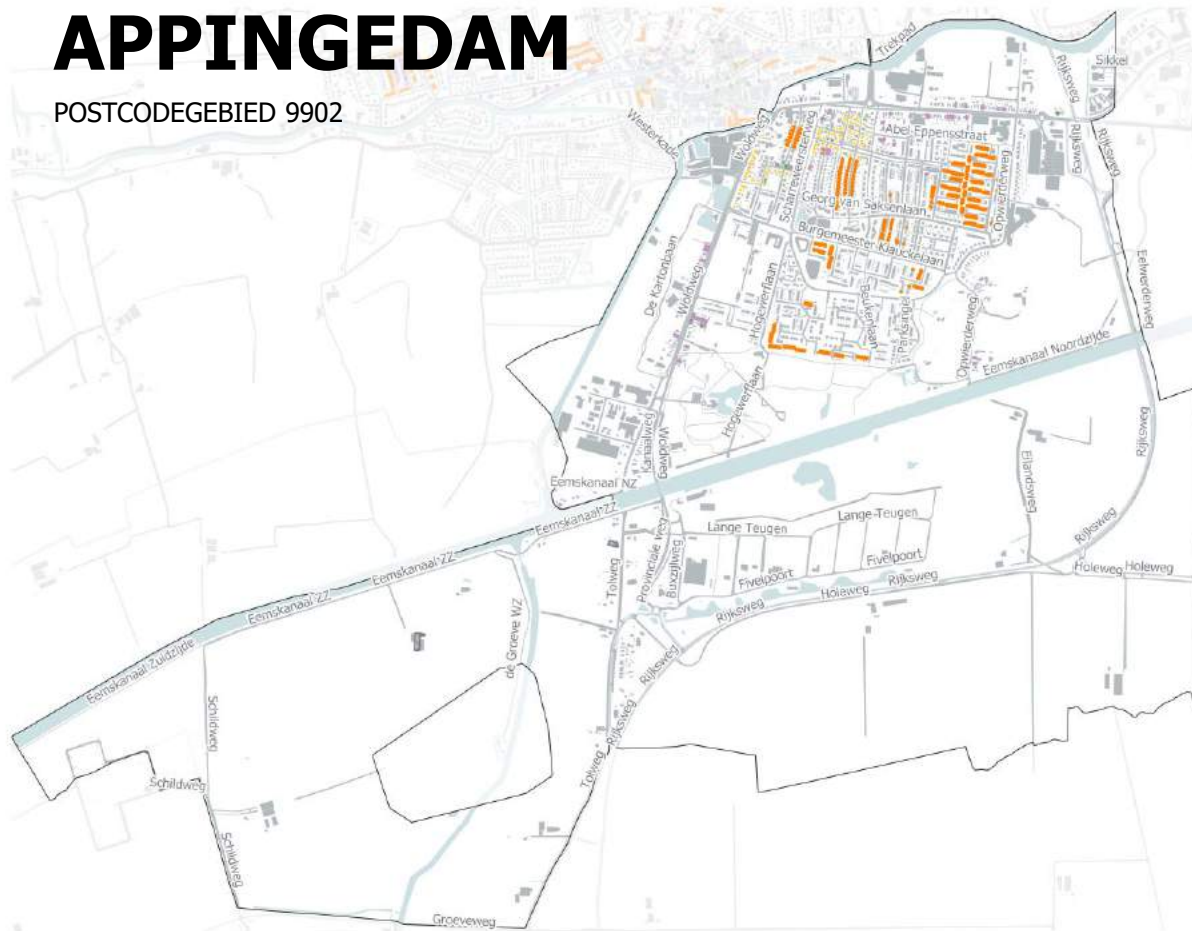
Achtergrond

- Wegen
- Waterdeel
- Panden



APPINGEDAM

POSTCODEGEBIED 9902



LEGENDA

Selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders/ type bezit onbekend

Mogelijke toevoeging selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders

Achtergrond

- Wegen
- Waterdeel
- Panden

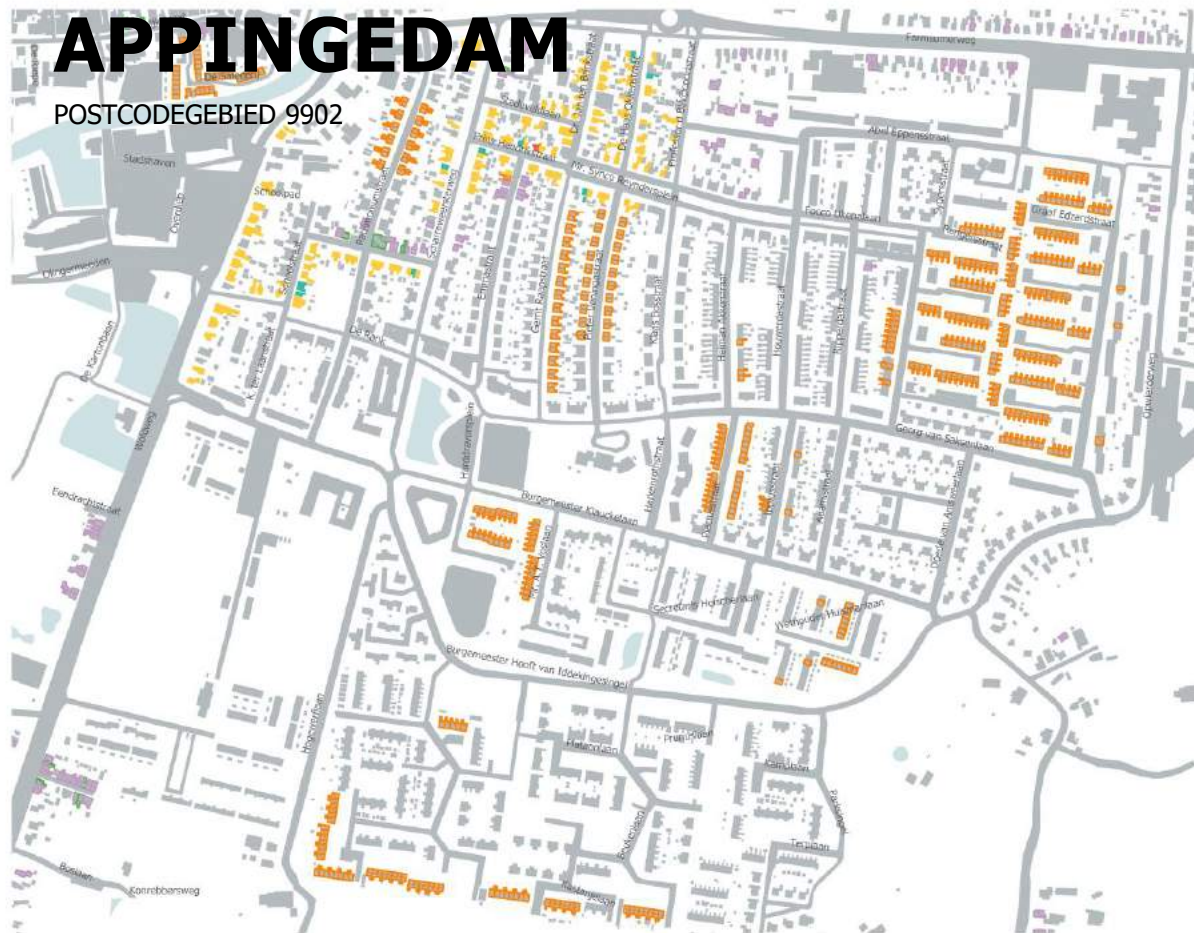
AANTALLEN WONINGEN IN POSTCODEGEBIED 9902

TYPE BEZIT	AANTAL WONINGEN IN SELECTIE	AANTAL WONINGEN MOGELIJKE TOEVOEGING
CORPORATIEHUUR	1	444
KOOP	135	48
PARTICULIERE VERHUUR	7	7
TWEEDEWONINGBEZIT	3	2
ANDERS/BEZIT ONBEKEND	0	2
TOTAAL	146	539



1:14.971

POSTCODEGEBIED 9902



Selectie

-  corporatiehuur
 koop
 particuliere verhuur/
 tweedewoningbezit
 anders/ type bezit onbekend
Mogelijke toevoeging selectie
 corporatiehuur
 koop
 particuliere verhuur/
 tweedewoningbezit
 anders
Achtergrond
 Wegen
 Waterdeel
 Panden



'T ZANDT

POSTCODEGEBIED 9915



LEGENDA

Selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders/ type bezit onbekend

Mogelijke toevoeging selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders

Achtergrond

- Wegen
- Waterdeel
- Panden

AANTALLEN WONINGEN IN POSTCODEGEBIED 9915

TYPE BEZIT	AANTAL WONINGEN IN SELECTIE	AANTAL WONINGEN MOGELIJKE TOEVOEGING
CORPORATIEHUUR	0	41
KOOP	32	46
PARTICULIERE VERHUUR	4	1
TWEDEWONINGBEZIT	2	3
ANDERS/BEZIT ONBEKEND	5	4
TOTAAL	43	95



1:4.000

DELFIJL

POSTCODEGEBIED 9933



LEGENDA

Selectie

- corporatiehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders/ type bezit onbekend

Mogelijke toevoeging selectie

- corporatiehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders

Achtergrond

- Wegen
- Waterdeel
- Panden

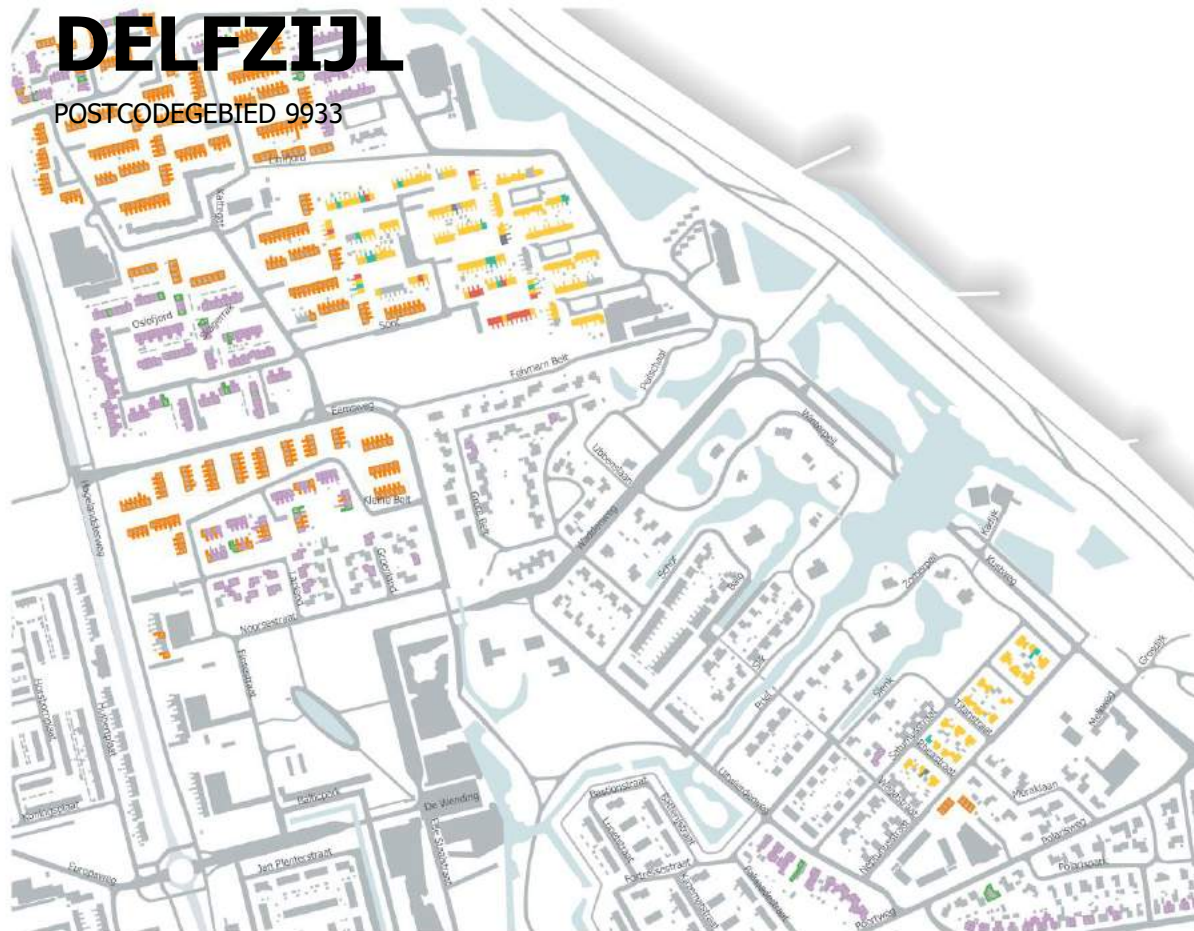
AANTALLEN WONINGEN IN POSTCODEGEBIED 9933

TYPE BEZIT	AANTAL WONINGEN IN SELECTIE	AANTAL WONINGEN MOGELIJKE TOEVOEGING
CORPORATIEHUUR	18	359
KOOP	154	251
PARTICULIERE VERHUUR	9	18
TWEEDEWONINGBEZIT	6	3
ANDERS/BEZIT ONBEKEND	4	0
TOTAAL	191	631



1:8.235,4

POSTCODEGEBIED 9933



Selectie

 corporatiehuur

 **koop**

- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit

■ anders/ type bezit onbekend

Mogelijke toevoeging selectie

 corporatiehuur.nl

 koop

 particuliere verhuur/
tweedewoningbezit

 anders

Achtergrond

☐ Wegen

Waterdeel

■ Panden



POSTCODEGEBIED 9934



Selectie

- corporatiehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit

■ anders/ type bezit onbekend

- Mogelijke toevoeging selectie

-  corporatiehuur
-  koop
-  particuliere verhuur/
tweedewoningbezit

 anders

- Achtergrond
- Wegen
 - Waterdeel
 - Panden

AANTALLEN WONINGEN IN POSTCODEGEBIED 9934

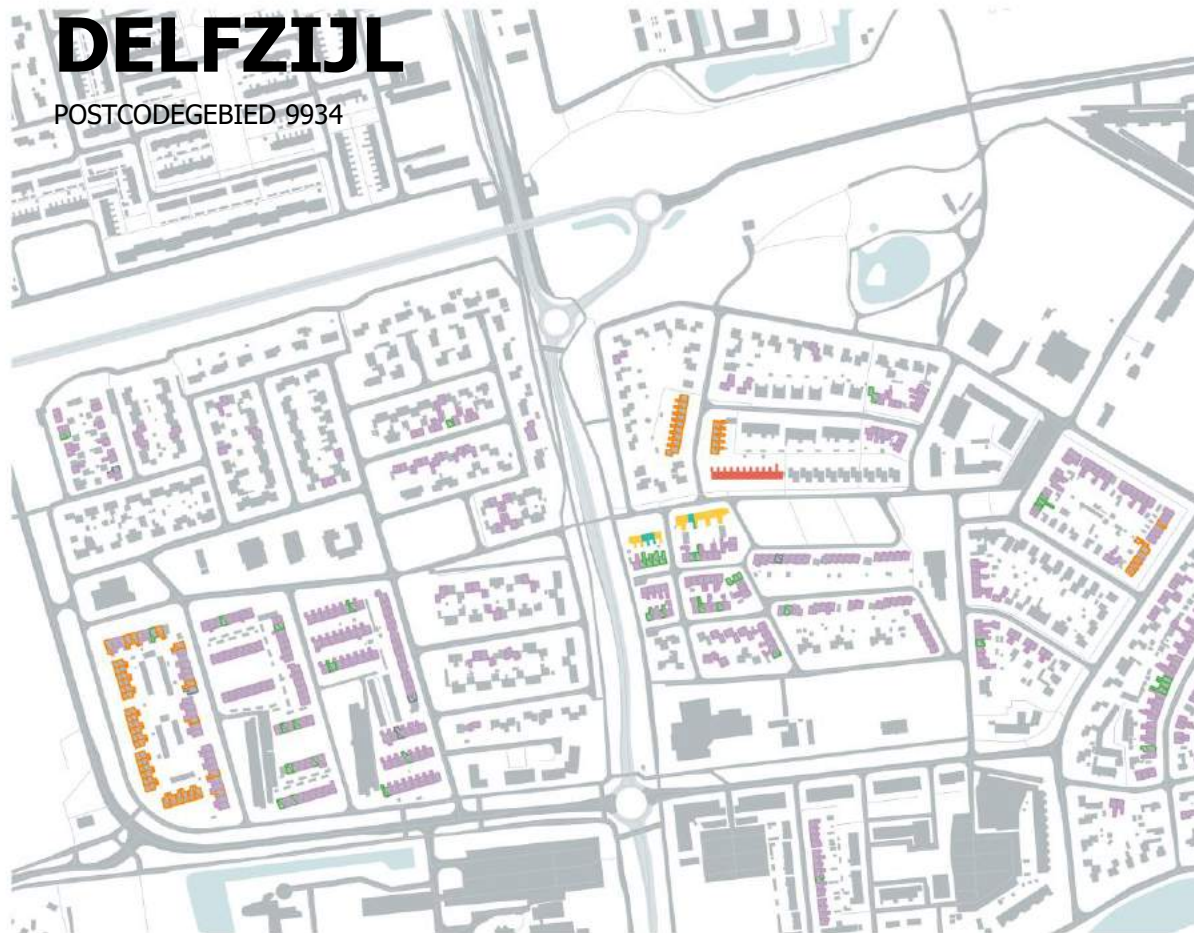
TYPE BEZIT	AANTAL WONINGEN IN SELECTIE	AANTAL WONINGEN MOGELIJKE TOEVOEGING
CORPORATIEHUUR	11	86
KOOP	14	674
PARTICULIERE VERHUUR	6	64
TWEEDEWONINGBEZIT	1	26
ANDERS/BEZIT ONBEKEND	11	20
TOTAAL	43	870



1:3.500

DELFIJL

POSTCODEGEBIED 9934



LEGENDA

Selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders/ type bezit onbekend

Mogelijke toevoeging selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders

Achtergrond

- Wegen
- Waterdeel
- Panden



DELFSIJL

POSTCODEGEBIED 9936



LEGENDA

Selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders/ type bezit onbekend

Mogelijke toevoeging selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit

Achtergrond

- Wegen
- Waterdeel
- Panden

AANTALLEN WONINGEN IN POSTCODEGEBIED 9936

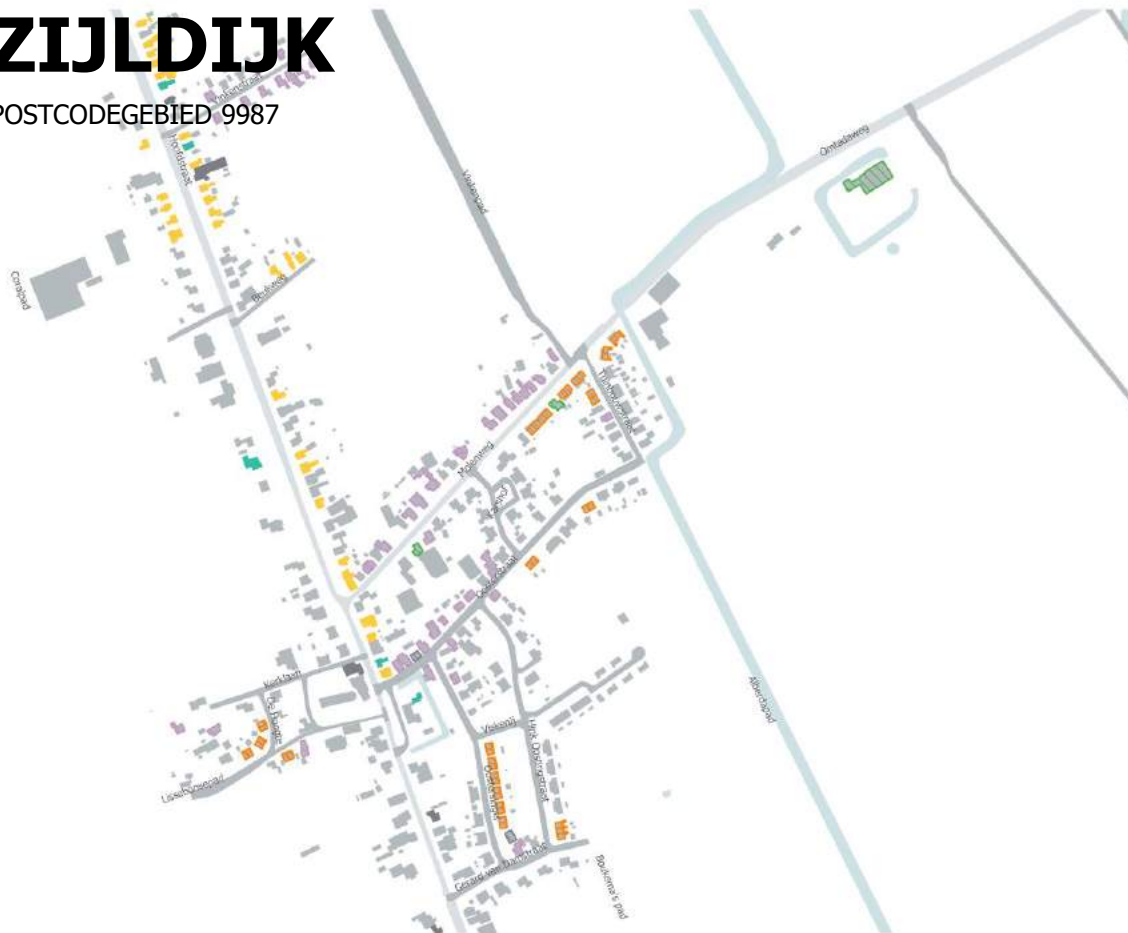
TYPE BEZIT	AANTAL WONINGEN IN SELECTIE	AANTAL WONINGEN MOGELIJKE TOEVOEGING
CORPORATIEHUUR	101	52
KOOP	125	196
PARTICULIERE VERHUUR	8	38
TWEEDEWONINGBEZIT	3	14
ANDERS/BEZIT ONBEKEND	2	13
TOTAAL	239	313



1:4.500

ZIJLDIJK

POSTCODEGEBIED 9987



LEGENDA

Selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit
- anders/ type bezit onbekend

Mogelijke toevoeging selectie

- corporatehuur
- koop
- particuliere verhuur/
tweedewoningbezit

Achtergrond

- Wegen
- Waterdeel
- Panden

AANTALLEN WONINGEN IN POSTCODEGEBIED 9987

TYPE BEZIT	AANTAL WONINGEN IN SELECTIE	AANTAL WONINGEN MOGELIJKE TOEVOEGING
CORPORATIEHUUR	23	5
KOOP	9	14
PARTICULIERE VERHUUR	3	0
TWEEDEWONINGBEZIT	0	1
ANDERS/BEZIT ONBEKEND	0	0
TOTAAL	35	20



1:4.000

Bijlage 5 – Calculaties voorbeeldwoningen ter onderbouwing van maatregelen

SAMENVATTING

Woningtype A
Scenario A.4 en A.5
* minimaal 4 isolerende maatregelen
* mechanisch ventilatie niet verplicht
* installatietechnische maatregel niet verplicht
Scenario A.1 t/m A.3
* minimaal 3 isolerende maatregelen
* minimaal 1 installatietechnische maatregel
* mechanisch ventilatie niet verplicht

Woningtype B
Scenario B.5
* minimaal 4 isolerende maatregelen
* mechanisch ventilatie niet verplicht
* installatietechnische maatregel niet verplicht
Scenario B.2, B.3, B11
* minimaal 3 isolerende maatregelen
* minimaal 1 installatietechnische maatregel
* mechanisch ventilatiesysteem niet verplicht

Woningtype C
Scenario C.5 en C.6
* minimaal 4 isolerende maatregelen
* mechanisch ventilatie niet verplicht
* installatietechnische maatregel niet verplicht
Scenario C.1 t/m C.4
* minimaal 3 isolerende maatregelen
* minimaal 1 installatietechnische maatregel
* mechanisch ventilatie niet verplicht

	7 x. Isoleren 4x
	9x. Isoleren 3x met één installatie
	2x. Isoleren 4x met MV
	2x. Isoleren 3x met MV
	1x. Isoleren 4x met installatie

Woningtype D
Scenario D.5 en D.6
* minimaal 4 isolerende maatregelen
* verplicht een mechanisch ventilatiesysteem
Scenario D.5
* minimaal 4 isolerende maatregelen
* minimaal 1 installatietechnische maatregel
Scenario D.1 t/m D.4
* minimaal 3 isolerende maatregelen
* minimaal 1 installatietechnische maatregel
* mechanisch ventilatie niet verplicht

Woningtype E
Scenario E.6
* minimaal 4 isolerende maatregelen
* mechanisch ventilatie niet verplicht
* installatietechnische maatregel niet verplicht
Scenario E.3 en E.5
* minimaal 3 isolerende maatregelen
* verplicht een mechanisch ventilatiesysteem
Scenario E.3 en E.5
* minimaal 3 isolerende maatregelen
* minimaal 1 installatietechnische maatregel
* mechanisch ventilatiesysteem niet verplicht

Woningtype F
Scenario F.6 en F.7
* minimaal 4 isolerende maatregelen
* mechanisch ventilatie niet verplicht
* installatietechnische maatregel niet verplicht
Scenario F.1 t/m F.4
* minimaal 3 isolerende maatregelen
* minimaal 1 installatietechnische maatregel
* mechanisch ventilatie niet verplicht

Woningtype G
Scenario G.4
* minimaal 4 isolerende maatregelen
* mechanisch ventilatie niet verplicht
* installatietechnische maatregel niet verplicht
Scenario G.3 en G.6
* minimaal 3 isolerende maatregelen
* minimaal 1 installatietechnische maatregel
* mechanisch ventilatie niet verplicht

Woningtype H
Scenario H.1 t/m H.4
* er zijn al 2 isolerende maatregelen in de woning getroffen
* minimaal nog 2 isolerende maatregel
* een installatietechnische of ventilatiemaatregel is niet verplicht
Scenario H.1 t/m H.4
* er zijn al 2 isolerende maatregelen in de woning getroffen
* minimaal nog 1 isolerende maatregel
* minimaal 1 installatietechnische maatregel
Scenario H.1 t/m H.4
* er zijn al 2 isolerende maatregelen in de woning getroffen
* minimaal nog 1 isolerende maatregel
* verplicht een mechanisch ventilatiesysteem

Woningtype I
Scenario I.1 t/m I.3
* er zijn al 2 isolerende maatregelen in de woning getroffen
* minimaal nog 1 isolerende maatregel
* minimaal 1 installatietechnische maatregel
* mechanische ventilatie niet verplicht
Scenario I.4, I.5 en I.7
* er zijn al 2 isolerende maatregelen in de woning getroffen
* minimaal nog 2 isolerende maatregel
* verplicht een mechanisch ventilatiesysteem

		Isolerende maatregelen						Ventilatie installatie		Installatie-technische maatregelen						
		Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie	Berging	Voorzetwanden	Berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur	natuurlijk	C4C	Hybride warmtepomp	Zonneboiler	Van Label	Naar Label	Voldoet aan 3 labelstappen of minimaal label B?
Vooroorlogse woning																
A.0	Tussenwoning steens muur, houten vloeren, geen dak isolatie, dubbel glas													D		
A.1	Tussenwoning woningtype A		x	x					x	x				A	ja	
A.2	Tussenwoning woningtype A	x	x						x		x			C	nee	
A.3	Tussenwoning woningtype A	x	x						x			x		B	ja	
A.4	Tussenwoning woningtype A	x	x	x	x	x	x	x	x	x				A	ja	
A.5	Tussenwoning woningtype A	x	x	x	x	x	x	x	x		x			A+	ja	
A.6	Tussenwoning woningtype A	x		x						x				C	nee	
A.7	Tussenwoning woningtype A	x		x							x			B	ja	
A.8	Tussenwoning woningtype A		x	x						x				B	ja	
A.9	Tussenwoning woningtype A	x							x	x		x		C	nee	
A.10	Tussenwoning woningtype A	x							x		x			C	nee	
A.11	Tussenwoning woningtype A	x	x							x				C	nee	
Vooroorlogse woning																
B.0	Hoekwoning steens muur, houten vloeren, geen dak isolatie, dubbel glas													F		
B.1	Hoekwoning woningtype B		x	x					x		x			B	ja	
B.2	Hoekwoning woningtype B		x	x					x					C	ja	
B.3	Hoekwoning woningtype B	x	x						x			x		C	ja	
B.4	Hoekwoning woningtype B	x		x	x				x		x			D	nee	
B.5	Hoekwoning woningtype B	x	x	x	x	x	x	x	x					B	ja	
B.6	Hoekwoning woningtype B	x	x	x	x	x	x	x	x		x			B	ja	
B.7	Hoekwoning woningtype B		x	x							x			B	ja	
B.8	Hoekwoning woningtype B	x		x							x			D	nee	
B.9	Hoekwoning woningtype B	x		x						x		x		C	ja	
B.10	Hoekwoning woningtype B			x					x		x			D	nee	
B.11	Hoekwoning woningtype B	x	x						x		x			D	nee	
Vooroorlogse woning																
C.0	Hoekwoning steens muur, houten vloeren, geen dak isolatie, dubbel glas													F		
C.1	Hoekwoning woningtype C		x	x					x		x			B	ja	
C.2	Hoekwoning woningtype C		x	x					x					C	ja	
C.3	Hoekwoning woningtype C	x	x						x			x		C	ja	
C.4	Hoekwoning woningtype C	x		x	x	x	x	x	x		x			D	nee	
C.5	Hoekwoning woningtype C	x	x	x	x	x	x	x	x					A	ja	
C.6	Hoekwoning woningtype C	x	x	x	x	x	x	x	x		x			A	ja	
C.7	Hoekwoning woningtype C	x		x						x				E	nee	
C.8	Hoekwoning woningtype C	x		x							x			D	nee	
C.9	Hoekwoning woningtype C		x	x						x				C	ja	
C.10	Hoekwoning woningtype C		x	x							x			C	ja	
C.11	Hoekwoning woningtype C			x					x					D	nee	
C.12	Hoekwoning woningtype C			x					x		x			D	nee	
C.13	Hoekwoning woningtype C		x						x					D	nee	
C.14	Hoekwoning woningtype C	x							x		x			C	ja	
Jaren 50 - 60 woning																
D.0	Tussenwoning ongeïsoleerde spouw, geen dakisolatie, geen vloerisolatie, enkel/dubbel glas													E		
D.1	Tussenwoning woningtype D		x	x					x		x			B	ja	
D.2	Tussenwoning woningtype D	x	x						x					C	nee	
D.3	Tussenwoning woningtype D	x	x						x			x		B	ja	
D.4	Tussenwoning woningtype D	x		x	x	x	x	x	x		x			C	nee	
D.5	Tussenwoning woningtype D	x	x	x	x	x	x	x	x					C	nee	
D.6	Tussenwoning woningtype D	x	x	x	x	x	x	x	x		x			B	ja	
D.7	Tussenwoning woningtype D	x		x						x				D	nee	
D.8	Tussenwoning woningtype D	x		x							x			C	nee	
D.9	Tussenwoning woningtype D		x	x						x				C	nee	
D.10	Tussenwoning woningtype D		x	x							x			C	nee	
D.11	Tussenwoning woningtype D		x						x			x		C	nee	
D.12	Tussenwoning woningtype D		x						x		x			C	nee	

Jaren 50 - 60 woning		Isolerende maatregelen						Ventilatie installatie		Installatie-technische maatregelen				
		Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie berging	Voorzetwanden berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur			Hybride warmtepomp	Zonneboiler	Van Label	Naar Label	Voldoet aan 3 labelstappen of minimaal label B?
								natuurlijk	C4C					
E.0	Hoekwoning ongeïsoleerde spouw, dak, vloer, enkel/dubbel glas											G		
E.1	Hoekwoning woningtype E		x	x			x	x				C	ja	
E.2	Hoekwoning woningtype E	x	x				x	x				C	ja	
E.3	Hoekwoning woningtype E	x	x				x	x	x			D	ja	
E.4	Hoekwoning woningtype E	x	x				x					D	ja	
E.5	Hoekwoning woningtype E	x		x	x		x		x			D	ja	
E.6	Hoekwoning woningtype E	x	x	x	x	x	x	x				C	ja	
E.7	Hoekwoning woningtype E	x	x	x	x	x	x		x			C	ja	
E.8	Hoekwoning woningtype E	x		x				x		x		D	ja	
E.9	Hoekwoning woningtype E	x		x					x			F	nee	
E.10	Hoekwoning woningtype E		x	x				x				D	ja	
E.11	Hoekwoning woningtype E		x	x					x			D	ja	
E.12	Hoekwoning woningtype E		x				x	x		x		C	ja	
E.13	Hoekwoning woningtype E		x				x		x			D	ja	
E.14	Hoekwoning woningtype E			x			x		x			E	nee	

Jaren 50 - 60 woning														
												F		
F.0	Hoekwoning ongeïsoleerde spouw, dak, vloer, enkel/dubbel glas											C	ja	
F.1	Hoekwoning woningtype F		x	x			x		x			D	nee	
F.2	Hoekwoning woningtype F	x	x				x					C	ja	
F.3	Hoekwoning woningtype F	x	x				x			x		D	nee	
F.4	Hoekwoning woningtype F	x	x					x				D	nee	
F.5	Hoekwoning woningtype F	x		x	x		x		x			C	ja	
F.6	Hoekwoning woningtype F	x	x	x	x	x	x					C	ja	
F.7	Hoekwoning woningtype F	x	x	x	x		x					C	ja	
F.8	Hoekwoning woningtype F	x		x				x		x		C	ja	
F.9	Hoekwoning woningtype F	x		x					x			E	nee	
F.10	Hoekwoning woningtype F		x	x				x				C	ja	
F.11	Hoekwoning woningtype F		x	x					x			C	ja	
F.12	Hoekwoning woningtype F			x			x		x			E	nee	
F.13	Hoekwoning woningtype F		x				x		x			D	nee	

Jaren 50 - 60 woning														
												G		
G.0	Hoekwoning ongeïsoleerde spouw, dak, vloer, enkel/dubbel glas											A	ja	
G.1	Hoekwoning woningtype G		x	x			x		x			D	ja	
G.2	Hoekwoning woningtype G	x	x				x					C	ja	
G.3	Hoekwoning woningtype G	x	x				x			x		B	ja	
G.4	Hoekwoning woningtype G	x	x	x			x					D	ja	
G.5	Hoekwoning woningtype G	x		x			x		x			E	nee	
G.6	Hoekwoning woningtype G	x		x			x					B	ja	
G.7	Hoekwoning woningtype G	x	x	x			x		x			D	ja	
G.8	Hoekwoning woningtype G	x	x					x				D	ja	
G.9	Hoekwoning woningtype G	x	x					x				C	ja	
G.10	Hoekwoning woningtype G	x		x				x		x		E	nee	
G.11	Hoekwoning woningtype G	x		x					x			E	nee	
G.12	Hoekwoning woningtype G			x			x		x			D	ja	
G.13	Hoekwoning woningtype G		x				x		x					

Jaren 80 woning

H.0	Tussenwoning deels geïsoleerd: spouw en dak, dubbel glas
H.1	Tussenwoning woningtype H
H.2	Tussenwoning woningtype H
H.3	Tussenwoning woningtype H
H.4	Tussenwoning woningtype H
H.5	Tussenwoning woningtype H
H.6	Tussenwoning woningtype H

Isolerende maatregelen					
Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie berging	Voorzetwanden berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur

x					
x					
x					
x					
x					x
x					x

Ventilatie installatie	
natuurlijk	C4C

	x
x	
	x
x	
x	
	x

Installatie-technische maatregelen	
Hybride warmtepomp	Zonneboiler

x	
x	

Van Label	Naar Label	Voldoet aan 3 labelstappen of minimaal label B?
-----------	------------	---

C		
B		ja
C		nee
A		ja
B		ja
B		ja
A		ja

Jaren 80 woning

I.0	Hoekwoning deels geïsoleerd: spouw en dak, dubbel glas
I.1	Hoekwoning woningtype I
I.2	Hoekwoning woningtype I
I.3	Hoekwoning woningtype I
I.4	Hoekwoning woningtype I
I.5	Hoekwoning woningtype I
I.6	Hoekwoning woningtype I
I.7	Hoekwoning woningtype I
I.8	Hoekwoning woningtype I

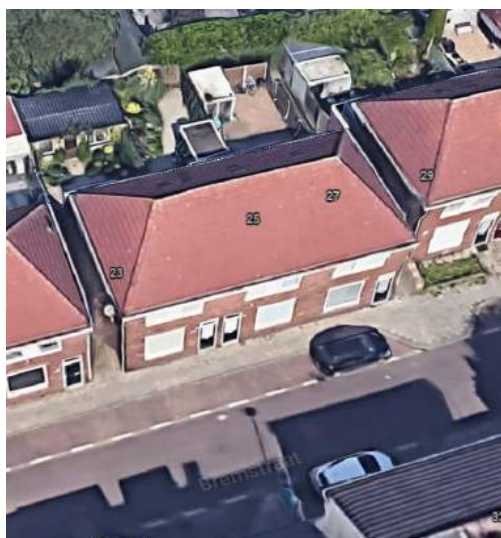
x					
x					
x					
x					x
x					x
x					x
x					x
x					x
					x

	x
x	
x	
x	
	x
	x
x	
	x

x	
x	
x	

C		
C		nee
C		nee
B		ja
C		nee
B		ja
A		ja
B		ja
C		nee

WONINGTYPE A



WONINGKARAKTERISTIEKEN

Eengezinswoning
Tussenwoning
Hellend dak
Oppervlakte 101 m²
Bouwjaar 1934

UITGANGSPUNTEN BASIS

ongeïsoleerd dak
steens muur ongeïsoleerd
ongeïsoleerde houten vloer
dubbel glas
natuurlijke ventilatie
geen PV panelen

DOORBEREKENDE SCENARIO'S

		Isolerende maatregelen					Ventilatie installatie		Installatie-technische maatregelen					
		Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie berging	Voorzetwanden berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur	natuurlijk	C4C	Hybride warmtepomp				
Vooroorlogse woning														
A.0	Tussenwoning steens muur, houten vloeren, geen dak isolatie, dubbel glas													
A.1	Tussenwoning woningtype A		x	x			x	x						
A.2	Tussenwoning woningtype A		x	x			x		x					
A.3	Tussenwoning woningtype A		x	x				x		x				
A.4	Tussenwoning woningtype A		x	x	x	x	x	x						
A.5	Tussenwoning woningtype A		x	x	x	x	x		x					
A.6	Tussenwoning woningtype A		x	x				x						
A.7	Tussenwoning woningtype A		x	x					x					
A.8	Tussenwoning woningtype A			x	x			x						
A.9	Tussenwoning woningtype A		x				x	x		x				
A.10	Tussenwoning woningtype A		x				x		x					
A.11	Tussenwoning woningtype A		x	x				x						

D		
A	ja	
C	nee	
B	ja	
A	ja	
A+	ja	
C	nee	
B	ja	
B	ja	
C	nee	
C	nee	
C	nee	

CONCLUSIE

De woning komt in basis uit op een energieprestatielabel D. Hierdoor wordt de eis voor deze woning om minimaal label B te behalen.

Scenario A.3 is uiterekend met een hybride warmtepomp en natuurlijke ventilatie. De toepassing van deze installatie zorgt ervoor dat de woning voldoet aan de eisen met het toepassen van minimaal 3 isolerende maatregelen. Indien er maar twee isolerende maatregelen worden toegepast, en er wordt wel een hybride warmtepomp geplaatst, voldoet de woning alsnog niet altijd aan de criteria (scenario A.9). Ook het toepassen van 3 isolerende maatregelen en een mechanisch ventilatiesysteem tilt de woning niet naar het minimaal benodigd niveau (A.2). Het toepassen van 4 isolerende maatregelen wel.

In scenario's A.6 t/m A.11 worden maximaal 2 isolatiemaatregelen toegepast. Het blijkt dat dakisolatie een belangrijke maatregel is om uit te voeren, anders worden de minimaal benodigde labelstappen niet gehaald. In uitvoering is dakisolatie niet altijd haalbaar of wenselijk. Scenario's A.9 t/m A.11 tonen aan dat 2 isolerende maatregelen, inclusief mechanische installatie of hybride warmtepomp, niet voldoende zijn om de minimale eis te behalen.

Voor deze woning moeten de volgende spelregels aangehouden worden om altijd te kunnen voldoen aan de minimale eis van 3 labelsprongen of minimaal label B:

Scenario A.1 t/m A.3

- * minimaal 3 isolerende maatregelen
- * minimaal 1 installatietechnische maatregel
- * mechanische ventilatie niet verplicht

Scenario A.4 en A.5

- * minimaal 4 isolerende maatregelen
- * mechanische ventilatie niet verplicht
- * installatietechnische maatregel niet verplicht

WONINGTYPE B



WONINGKARAKTERISTIEKEN

Eengezingswoning
Hoekwoning
Hellend dak
Oppervlakte 95 m²
Bouwjaar 1934

UITGANGSPUNTEN BASIS

ongeïsoleerd dak
steens muur ongeïsoleerd
ongeïsoleerde houten vloer
dubbel glas
natuurlijke ventilatie
geen PV panelen

DOORBEREKENDE SCENARIO'S

DOORBEREKENDE SCENARIO'S		Isolerende maatregelen						Ventilatie installatie		Installatie-technische maatregelen					
		Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie berging	Voorzetwanden berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur	natuurlijk	C4C	Zonnepanelen	Hybride warmtepomp	Zonneboiler	Van Label	Naar Label	Voldoet aan 3 labelstappen of minimaal label B?
Vooroorlogse woning															
B.0	Hoekwoning steens muur, houten vloeren, geen dak isolatie, dubbel glas												F		
B.1	Hoekwoning woningtype B		x	x			x		x				B	ja	
B.2	Hoekwoning woningtype B		x	x			x	x					C	ja	
B.3	Hoekwoning woningtype B	x	x				x	x		x			C	ja	
B.4	Hoekwoning woningtype B	x		x	x		x		x				D	nee	
B.5	Hoekwoning woningtype B	x	x	x	x	x	x	x					B	ja	
B.6	Hoekwoning woningtype B	x	x	x	x	x	x		x				B	ja	
B.7	Hoekwoning woningtype B		x	x					x				B	ja	
B.8	Hoekwoning woningtype B	x		x					x				D	nee	
B.9	Hoekwoning woningtype B	x		x				x		x			C	ja	
B.10	Hoekwoning woningtype B			x			x		x				D	nee	
B.11	Hoekwoning woningtype B	x	x				x		x				D	nee	

CONCLUSIE

De woning komt in basis uit op een energieprestatielabel F. Hierdoor wordt de eis voor deze woning om minimaal label C te behalen.

In scenario B.4 worden 3 isolerende maatregelen toegepast, inclusief een mechanisch ventilatiesysteem. De woning wordt echter niet voldoende verbeterd om aan de criteria te voldoen. In scenario B.3 is een hybride warmtepomp toegepast om te voldoen aan de minimaal benodigde labelsprongen, waarbij maar 3 isolerende maatregelen toegepast zijn. Scenario B.5 en B.6 laten zien dat met 4 isolerende maatregelen de woning altijd voldoet aan de criteria.

Voor deze woning moeten de volgende spelregels aangehouden worden om altijd te kunnen voldoen aan de minimale eis van 3 labelsprongen of minimaal label B:

Scenario B.2, B.3, B11

- * minimaal 3 isolerende maatregelen
- * minimaal 1 installatietechnische maatregel
- * mechanisch ventilatiesysteem niet verplicht

Scenario B.5

- *minimaal 4 isolerende maatregelen
- *mechanische ventilatie niet verplicht
- *installatietechnische maatregel niet verplicht

WONINGTYPE C



WONINGKARAKTERISTIEKEN

Eengezinswoning
Hoekwoning
Hellend dak
Oppervlakte 95 m²
Bouwjaar 1934

UITGANGSPUNTEN BASIS

ongeïsoleerd dak
steens muur ongeïsoleerd
ongeïsoleerde houten vloer
dubbel glas
natuurlijke ventilatie
geen PV panelen

DOORBEREKENDE SCENARIO'S

		Isolerende maatregelen					Ventilatie installatie		Installatie-technische maatregelen				
		Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie berging	Voorzetwanden berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur			Zonnepanelen	Hybride warmtepomp	Zonneboiler	Van Label
								natuurlijk	C&C				Naar Label
													Voldoet aan 3 labelsprongen of minimaal label B?
Vooroorlogse woning													
C.0	Hoekwoning steens muur, houten vloeren, geen dak isolatie, dubbel glas												F
C.1	Hoekwoning woningtype C		x	x			x		x				B ja
C.2	Hoekwoning woningtype C		x	x			x		x				C ja
C.3	Hoekwoning woningtype C	x	x				x		x	x			C ja
C.4	Hoekwoning woningtype C	x	x	x	x		x		x				D nee
C.5	Hoekwoning woningtype C	x	x	x	x	x	x		x				A ja
C.6	Hoekwoning woningtype C	x	x	x	x	x	x		x				A ja
C.7	Hoekwoning woningtype C	x	x	x				x					F nee
C.8	Hoekwoning woningtype C	x	x						x				D nee
C.9	Hoekwoning woningtype C		x	x				x					C ja
C.10	Hoekwoning woningtype C		x	x					x				C ja
C.11	Hoekwoning woningtype C						x	x					D nee
C.12	Hoekwoning woningtype C			x			x		x				D nee
C.13	Hoekwoning woningtype C		x				x	x					D nee
C.14	Hoekwoning woningtype C	x					x		x	x			C ja

CONCLUSIE

De woning komt in basis uit op een energieprestatielabel F. Hierdoor wordt de eis voor deze woning om minimaal label C te behalen.

In veel scenario's is de uitkomst een label C of hoger, wat voldoende is voor de eisen. Indien scenario C3 wordt uitgerekend zonder hybride warmtepomp voldoet deze niet meer aan de criteria. Scenario's C.5 en C.6 laten zien dat met 4 isolerende maatregelen, zonder mechanisch ventilatiesysteem, de woning voldoende labelsprongen maak. In deze scenario's is het renovatiejaar aangepast naar 2022.

In scenario's C.5 en C.6 is het renovatiejaar aangepast naar 2022.

In scenario C.14 is een hybride warmtepomp toegepast. Hierdoor voldoet deze woning aan de criteria. In de praktijk zal het echter niet wenselijk zijn een hybride warmtepomp toe te passen in deze situatie, gezien de hogere warmtevraag van de woning en de daarbij behorende hogere energievraag van de warmtepomp.

Voor deze woning moeten de volgende spelregels aangehouden worden om altijd te kunnen voldoen aan de minimale eis van 3 labelsprongen of minimaal label B:

Scenario C.1 t/m C.4

- * minimaal 3 isolerende maatregelen
- * minimaal 1 installatietechnische maatregel
- * mechanische ventilatie niet verplicht

Scenario C.5 en C.6

- * minimaal 4 isolerende maatregelen
- * mechanische ventilatie niet verplicht
- * installatietechnische maatregel niet verplicht

WONINGTYPE D



WONINGKARAKTERISTIEKEN

Eengezinswoning
Tussenwoning
Hellend dak
Oppervlakte 95 m²
Bouwjaar 1958

UITGANGSPUNTEN BASIS

Ongeïsoleerde spouw
Geen dakisolatie
Geen vloerisolatie
Dubbel én enkel glas
Natuurlijke ventilatie
Geen PV panelen

DOORBEREKENDE SCENARIO'S

Isolerende maatregelen		Ventilatie installatie		Installatie-technische maatregelen						
Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie berging	Voorzetwanden berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur	natuurlijk	CAC	Zonnepanelen	Hybride warmtepomp	Zonneboiler

Jaren 50 - 60 woning	
D.0	Tussenwoning ongeïsoleerde spouw, geen dakisolatie, geen vloerisolatie, enkel/dubbel glas
D.1	Tussenwoning woningtype D
D.2	Tussenwoning woningtype D
D.3	Tussenwoning woningtype D
D.4	Tussenwoning woningtype D
D.5	Tussenwoning woningtype D
D.6	Tussenwoning woningtype D
D.7	Tussenwoning woningtype D
D.8	Tussenwoning woningtype D
D.9	Tussenwoning woningtype D
D.10	Tussenwoning woningtype D
D.11	Tussenwoning woningtype D
D.12	Tussenwoning woningtype D

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

CONCLUSIE

De woning komt in basis uit op een energieprestatielabel F. Hierdoor wordt de eis voor deze woning om minimaal label B te behalen.

In veel scenario's wordt de minimale eis van label B niet gehaald. Een grote factor voor het wel of niet behalen van label B is bij dit type woning het isoleren van het dak.

Scenario D.6 laat zien dat in geval van vier isolerende maatregelen, het mechanisch ventilatiesysteem de doorslag geeft voor het wel of niet behalen van de eis. In geval van drie isolerende maatregelen moet naast het mechanisch ventilatiesysteem, ook een hybride warmtepomp geplaatst worden om label B te behalen.

Scenario D.5 laat zien dat ook met 4 isolerende maatregelen, het benodigd is een mechanisch ventilatiesysteem te plaatsen om te kunnen voldoen aan de criteria.

Voor deze woning moeten de volgende spelregels aangehouden worden om altijd te kunnen voldoen aan de minimale eis van 3 labelsprongen of minimaal label B:

Scenario D.1 t/m D.4

- * minimaal 3 isolerende maatregelen
- * minimaal 1 installatietechnische maatregel
- * mechanische ventilatie niet verplicht

Scenario D.5

- * minimaal 4 isolerende maatregelen
- * minimaal 1 installatietechnische maatregel

Scenario D.5 en D.6

- * minimaal 4 isolerende maatregelen
- * verplicht een mechanisch ventilatiesysteem

WONINGTYPE E



WONINGKARAKTERISTIEKEN

Eengezinswoning
Hoekwoning
Hellend dak
Oppervlakte 95 m²
Bouwjaar 1958

UITGANGSPUNTEN BASIS

Ongeïsoleerde spouw
Geen dakisolatie
Geen vloerisolatie
Dubbel én enkel glas
Natuurlijke ventilatie
Geen PV panelen

DOORBEREKENDE SCENARIO'S

		Isolerende maatregelen					Ventilatie installatie		Installatie-technische maatregelen			Van Label Naar Label Voldoet aan 3 labelstappen of minimaal label B?		
		Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie berging	Voorzetwanden berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur	natuurlijk	C4C	Zonnepanelen	Hybride warmtepomp			
Jaren 50 - 60 woning														
E.0	Hoekwoning ongeïsoleerde spouw, dak, vloer, enkel/dubbel glas													G
E.1	Hoekwoning woningtype E		x	x		x	x		x					C ja
E.2	Hoekwoning woningtype E	x	x			x	x		x					C ja
E.3	Hoekwoning woningtype E	x	x			x	x	x						D ja
E.4	Hoekwoning woningtype E	x	x			x			x					D ja
E.5	Hoekwoning woningtype E	x		x	x		x		x					D ja
E.6	Hoekwoning woningtype E	x	x	x	x	x	x		x					C ja
E.7	Hoekwoning woningtype E	x	x	x	x	x	x		x					C ja
E.8	Hoekwoning woningtype E	x		x				x		x				D ja
E.9	Hoekwoning woningtype E	x		x					x					F nee
E.10	Hoekwoning woningtype E		x	x				x						D ja
E.11	Hoekwoning woningtype E		x	x					x					D ja
E.12	Hoekwoning woningtype E		x				x	x		x				C ja
E.13	Hoekwoning woningtype E		x				x		x					D ja
E.14	Hoekwoning woningtype E			x			x		x					E nee

CONCLUSIE

De woning komt in basis uit op een energieprestatielabel G. Hierdoor wordt de eis voor deze woning om minimaal label D te behalen.

In veel scenario's komt de woning uit op een label D of hoger. Op moment dat er 2 isolerende maatregelen uitgevoerd worden, begint de uitkomst te knellen en voldoet een deel van de scenario's niet meer aan de eis. Voor dit woningtype is het kunnen isoleren van de spouwmuren doorslaggevend of de criteria behaald worden of niet met twee isolerende maatregelen.

Indien scenario E.3 wordt uitgerekend zonder PV panelen, komt het label uit op D en voldoet deze alsnog aan de eis van minimaal 3 labelsprongen. Indien scenario E.5 wordt uitgerekend zonder mechanisch ventilatiesysteem, komt het label uit op E voldoet deze niet meer aan de eisen.

Voor deze woning moeten de volgende spelregels aangehouden worden om altijd te kunnen voldoen aan de minimale eis van 3 labelsprongen of minimaal label B:

Scenario E.3 en E.5

* minimaal 3 isolerende maatregelen

* minimaal 1 installatietechnische maatregel

Scenario E.3 en E.5

* minimaal 3 isolerende maatregelen

* verplicht een mechanisch ventilatiesysteem

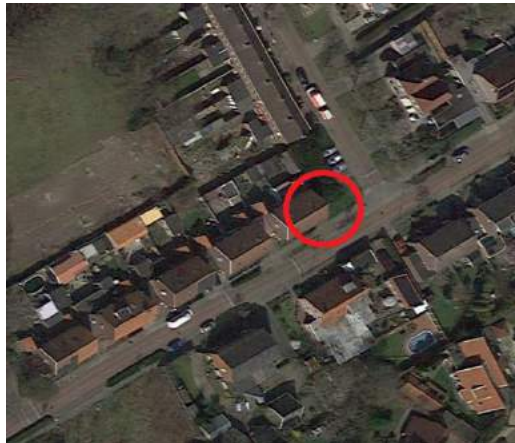
Scenario E.6

* minimaal 4 isolerende maatregelen

* mechanische ventilatie niet verplicht

* installatietechnische maatregel niet verplicht

WONINGTYPE F



WONINGKARAKTERISTIEKEN

Eengezinswoning
Twee-onder-een kap / Hoekwoning
Hellend dak
Oppervlakte 105 m²
Bouwjaar 1949

UITGANGSPUNTEN BASIS

Ongeïsoleerde spouw
Geen dakisolatie
Geen vloerisolatie
Dubbel én enkel glas
Natuurlijke ventilatie
Geen PV panelen

DOORBEREKENDE SCENARIO'S

	Isolerende maatregelen					Ventilatie installatie		Installatie-technische maatregelen			Van Label Naar Label Voldoet aan 3 labelstappen of minimaal label B?		
	Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie berging	Voorzetwanden berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur	natuurlijk	C4C	Zonnepanelen	Hybride warmtepomp	Zonneboiler		
Jaren 50 - 60 woning													
F.0	Hoekwoning ongeïsoleerde spouw, dak, vloer, enkel/dubbel glas											F	
F.1		x	x			x		x				C	ja
F.2		x	x			x		x				D	nee
F.3		x	x			x	x		x			C	ja
F.4		x	x					x				D	nee
F.5		x		x	x	x		x				D	nee
F.6		x	x	x	x	x	x					C	ja
F.7		x	x	x	x	x		x				C	ja
F.8		x	x				x		x			C	ja
F.9		x	x					x				E	nee
F.10			x	x			x					C	ja
F.11			x	x				x				C	ja
F.12				x		x		x				E	nee
F.13			x			x		x				D	nee

CONCLUSIE

De woning komt in basis uit op een energieprestatielabel F. Hierdoor wordt de eis voor deze woning om minimaal label C te behalen.

Bij dit woningtype heeft het isoleren van de gevel grote invloed op de uitkomst van de energieprestatie. In veel scenario's waar de gevel niet geïsoleerd is, wordt de minimale eis niet behaald. Dit kan in het label gecompenseerd worden door een hybride warmtepomp, maar in de praktijk is dit niet wenselijk. Indien de woning op alle vier de onderdelen geïsoleerd kan worden, wordt de eis wel behaald, onafhankelijk van een mechanisch ventilatiesysteem of installatietechnische maatregel.

Scenario F.5 voldoet niet aan de eisen. Van grote invloed is het ontbreken van de gevelisolatie in dit scenario. Scenario F.4 laat zien dat twee isolerende maatregelen onvoldoende is om altijd aan de criteria te kunnen voldoen, zoals ook scenario's F.9, F.12 en F.13.

Voor deze woning moeten de volgende spelregels aangehouden worden om altijd te kunnen voldoen aan de minimale eis van 3 labelsprongen of minimaal label B:

Scenario F.1 t/m F.4

- * minimaal 3 isolerende maatregelen
- * minimaal 1 installatietechnische maatregel
- * mechanische ventilatie niet verplicht

Scenario F.6 en F.7

- * minimaal 4 isolerende maatregelen
- * mechanische ventilatie niet verplicht
- * installatietechnische maatregel niet verplicht

WONINGTYPE G



WONINGKARAKTERISTIEKEN

Eengezinswoning
Hoekwoning
Hellend dak
Oppervlakte 93 m²
Bouwjaar 1958

UITGANGSPUNTEN BASIS

Ongeïsoleerde spouw
Geen dakisolatie
Geen vloerisolatie
Dubbel én enkel glas
Natuurlijke ventilatie
Geen PV panelen

DOORBEREKENDE SCENARIO'S

		Isolerende maatregelen					Ventilatie installatie		Installatie-technische maatregelen						
		Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie berging	Voorzetwanden berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur	natuurlijk	C4C	Zonnepanelen	Hybride warmtepomp	Zonneboiler	Van Label	Naar Label	Voldoet aan 3 labelstappen of minimaal label B?
Jaren 50 - 60 woning															
G.0	Hoekwoning ongeïsoleerde spouw, dak, vloer, enkel/dubbel glas												G		
G.1	Hoekwoning woningtype G		x	x			x		x				A	ja	
G.2	Hoekwoning woningtype G		x	x			x		x				D	ja	
G.3	Hoekwoning woningtype G		x	x			x		x				C	ja	
G.4	Hoekwoning woningtype G		x	x	x		x		x				B	ja	
G.5	Hoekwoning woningtype G		x		x		x		x				D	ja	
G.6	Hoekwoning woningtype G		x		x		x		x				E	nee	
G.7	Hoekwoning woningtype G		x	x	x		x		x				B	ja	
G.8	Hoekwoning woningtype G		x	x					x				D	ja	
G.9	Hoekwoning woningtype G		x	x					x				D	ja	
G.10	Hoekwoning woningtype G		x		x				x				C	ja	
G.11	Hoekwoning woningtype G		x		x				x				E	nee	
G.12	Hoekwoning woningtype G				x		x		x				E	nee	
G.13	Hoekwoning woningtype G		x				x		x				D	ja	

CONCLUSIE

De woning komt in basis uit op een energieprestatielabel G. Hierdoor wordt de eis voor deze woning om minimaal label D te behalen.

In veel scenario's wordt de minimale eis van label D of hoger behaald. Indien scenario G.6 wordt uitgerekend met een hybride warmtepomp voldoet de woning aan de eisen. Indien scenario G.6 wordt uitgerekend met een mechanisch ventilatiesysteem komt het label uit op D en voldoet de woning aan de eisen. In scenario's G.1, G.4 en G.7 is het renovatiejaar aangepast.

Voor deze woning moeten de volgende spelregels aangehouden worden om altijd te kunnen voldoen aan de minimale eis van 3 labelsprongen of minimaal label B:

Scenario G.4

- * minimaal 4 isolerende maatregelen
- * mechanische ventilatie niet verplicht
- * installatietechnische maatregel niet verplicht

Scenario G.3 en G.6

- * minimaal 3 isolerende maatregelen
- * minimaal 1 installatietechnische maatregel
- * mechanische ventilatie niet verplicht

WONINGTYPE H



WONINGKARAKTERISTIEKEN

Eengezinswoning
Tussenwoning
Hellend dak
Oppervlakte 119 m²
Bouwjaar 1980

UITGANGSPUNTEN BASIS

Spouwmuren geïsoleerd tijdens bouw
Dak geïsoleerd tijdens bouw
Vloer niet geïsoleerd
Dubbel glas
Natuurlijke ventilatie
Geen PV panelen

DOORBEREKENDE SCENARIO'S

DOORBEREIKENDE SCENARIO 3

		Isolerende maatregelen					Ventilatie installatie		Installatie-technische maatregelen						
		Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie berging	Voorzetwanden berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur	natuurlijk	C4C	Zonnepanelen	Hybride warmtepomp	Zonneboiler	Van Label	Naar Label	Voldoet aan 3 labelstappen of minimaal label B?
Jaren 80 woning															
H.0	Tussenwoning deels geïsoleerd: spouw en dak, dubbel glas												C		
H.1	Tussenwoning woningtype H	x							x				B	ja	
H.2	Tussenwoning woningtype H	x						x					C	nee	
H.3	Tussenwoning woningtype H	x							x				A	ja	
H.4	Tussenwoning woningtype H	x						x		x			B	ja	
H.5	Tussenwoning woningtype H	x					x	x					B	ja	
H.6	Tussenwoning woningtype H	x					x		x				A	ja	

CONCLUSIE

De woning komt in basis uit op een energieprestatielabel C. Hierdoor wordt de eis voor deze woning om minimaal label B te behalen.

Als uitgangspunt is genomen dat de spouwmuren en het dak van deze woning al geïsoleerd zijn tijdens de bouw. De isolatiewaarden liggen in de praktijk mogelijk onder het niveau van de Standaard. Vanuit maatwerkdvies moet per woning gekeken worden waar het isolatieniveau verbeterd kan en/of moet worden.

Voor deze woning moeten de volgende spelregels aangehouden worden om altijd te kunnen voldoen aan de minimale eis van 3 labelsprongen of minimaal label B:

Scenario H.1 t/m H.4

- * er zijn al 2 isolerende maatregelen in de woning getroffen
- * minimaal nog 1 isolerende maatregel
- * verplicht een mechanisch ventilatiesysteem

Scenario H.1 t/m H.4

- * er zijn al 2 isolerende maatregelen in de woning getroffen
- * minimaal nog 1 isolerende maatregel
- * minimaal 1 installatietechnische maatregel

Scenario H.1 t/m H.4

- * er zijn al 2 isolerende maatregelen in de woning getroffen
- * minimaal nog 2 isolerende maatregel
- * een installatietechnische of ventilatiemaatregel is niet verplicht

WONINGTYPE I



WONINGKARAKTERISTIEKEN

Eengezinswoning
Hoekwoning
Hellend dak
Oppervlakte 119 m²
Bouwjaar 1980

UITGANGSPUNTEN BASIS

Spouwmuren geïsoleerd tijdens bouw
Dak geïsoleerd tijdens bouw
Vloer niet geïsoleerd
Dubbel glas
Natuurlijke ventilatie
Geen PV panelen

DOORBEREKENDE SCENARIO'S

DOORBEREKENDE SCENARIO'S		Isolerende maatregelen					Ventilatie installatie		Installatie-technische maatregelen						
		Vloerisolatie	Spouwmuur/gevelisolatie	Dakisolatie	Plat dak isolatie berging	Voorzetwanden berging	Nieuw HR++ glas én voor/achterdeur	natuurlijk	C4C	Zonnepanelen	Hybride warmtepomp	Zonneboiler	Van Label	Naar Label	Voldoet aan 3 labelstappen of minimaal label B?
Jaren 80 woning															
I.0	Hoekwoning deels geïsoleerd: spouw en dak, dubbel glas												C		
I.1	Hoekwoning woningtype I	x							x				C	nee	
I.2	Hoekwoning woningtype I	x						x					C	nee	
I.3	Hoekwoning woningtype I	x						x		x			B	ja	
I.4	Hoekwoning woningtype I	x					x	x					C	nee	
I.5	Hoekwoning woningtype I	x					x		x				B	ja	
I.6	Hoekwoning woningtype I	x					x		x	x			A	ja	
I.7	Hoekwoning woningtype I	x					x	x		x			B	ja	
I.8	Hoekwoning woningtype I						x		x				C	nee	

CONCLUSIE

De woning komt in basis uit op een energieprestatielabel C. Hierdoor wordt de eis voor deze woning om minimaal label B te behalen.

Als uitgangspunt is genomen dat de spouwmuren en het dak van deze woning al geïsoleerd zijn tijdens de bouw. De isolatiewaarden liggen in de praktijk mogelijk onder het niveau van de Standaard. Vanuit maatwerkdadvies moet per woning gekeken worden waar het isolatieniveau verbeterd kan en/of moet worden.

Scenario I.3 laat zien dat met de toepassing van een hybride warmtepomp, deze woning kan voldoen aan de criteria naast maar één isolerende maatregelen. In de praktijk moet uitwijzen of dit scenario wenselijk is i.v.m. het energieverbruik van de warmtepomp bij slecht geïsoleerde woningen.

Voor deze woning moeten de volgende spelregels aangehouden worden om altijd te kunnen voldoen aan de minimale eis van 3 labelsprongen of minimaal label B:

Scenario I.1 t/m I.3

- * er zijn al 2 isolerende maatregelen in de woning getroffen
- * minimaal nog 1 isolerende maatregel
- * minimaal 1 installatietechnische maatregel
- * mechanische ventilatie niet verplicht

Scenario I.4 t/m I.8

- * er zijn al 2 isolerende maatregelen in de woning getroffen
- * minimaal nog 2 isolerende maatregel
- * verplicht een mechanisch ventilatiesysteem

Bijlage 6 – Deelnemersovereenkomst SVn en Eemsdelta

DEELNEMERSOVEREENKOMST

Gemeente Eemsdelta

en

**STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING
NEDERLANDSE GEMEENTEN**

DEELNEMERSOVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

1. **GEMEENTE/PROVINCIE** Eemsdelta , hierna te noemen: de
"Deelnemer", te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door G. Beukema
burgemeester.
en
2. **STICHTING STIMULERINGSFONDS VOLKSHUISVESTING NEDERLANDSE
GEMEENTEN**, (ingeschreven in het Handelsregister onder nummer 41042610)
hierna te noemen: "SVn", statutair gevestigd te Hoevelaken en
kantoorhoudende aan de Computerweg 11-13, 3821 AA Amersfoort,

gezamenlijk te noemen 'Partijen'

IN AANMERKING NEMENDE:

- A. De Deelnemer wenst in het kader van haar beleid op het gebied van volkshuisvesting en/of de stedelijke- en plattelandsvernieuwing de daartoe beschikbare middelen op een zo effectief mogelijke wijze in te zetten.
- B. SVn heeft ten doel zorg te dragen voor de verbetering van de kwaliteit van de volkshuisvesting en de stedelijke- en plattelandsvernieuwing in brede zin in Nederland, en wenst daarom de Deelnemer te ondersteunen bij het realiseren van haar doelstelling.
- C. De Deelnemer wenst haar kerntaken op het gebied van volkshuisvesting en/of de stedelijke- en plattelandsvernieuwing op effectieve wijze uit te oefenen door het aangaan van een deelnemersovereenkomst met SVn.
- D. Als onderdeel daarvan zal de Deelnemer gelden aan SVn betalen in de vorm van een lening om deze aan te wenden ten behoeve van de in overweging A omschreven doelstellingen, met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de onderhavige deelnemersovereenkomst (hierna te noemen: de "Overeenkomst").
- E. Deze Overeenkomst betreft een overeenkomst als bedoeld in artikel 9.1 van de statuten van SVn.

- F. SVn is voornemens om met de gelden van de Deelnemer met door de Deelnemer aangedragen derde partijen overeenkomsten van geldlening aan te gaan voor rekening en risico van de Deelnemer (tenzij schriftelijk anders is overeengekomen), zulks teneinde de in artikel 1 van deze Overeenkomst omschreven doeleinden te realiseren.
- G. De Deelnemer ziet de activiteiten van SVn onder deze Overeenkomst als economische activiteiten die vallen binnen de reikwijdte van de 'algemeen belanguitzondering' zoals bedoeld in de huidige Wet Markt & Overheid. De Deelnemer is op de hoogte van de relevante vereisten om van deze uitzondering gebruik te kunnen maken.
- H. SVn staat onder toezicht van de AFM en dient in dat kader te voldoen aan de toezichtrechtelijke wet- en regelgeving. SVn is de aanbieder van het krediet als bedoeld in artikel 2:60 en 2:63 van de Wet op het financieel toezicht.
- I. SVn gaat vergelijkbare deelnemersovereenkomsten als de onderhavige Overeenkomst aan met andere Nederlandse publiekrechtelijke rechtspersonen;
- J. De Deelnemer kwalificeert als 'professionele marktpartij' als gedefinieerd in artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.
- K. De Deelnemer kan eventuele andere diensten afnemen bij SVn, indien en voor zover dit aansluit bij de wensen van de Deelnemer en bij de statutaire doelstelling van SVn. Indien dergelijke diensten worden afgenomen, worden de afspraken terzake van deze diensten opgenomen in een nieuwe Annex.

KOMEN HIERBIJ OVEREEN ALS VOLGT:

Artikel 1 Doel en opzet van de samenwerking

1.1 Dit artikel 1 is door Partijen bedoeld als een omschrijving van het doel en van de opzet van de onderhavige samenwerking. De rechten en verplichtingen die voor Partijen uit de onderhavige Overeenkomst voortvloeien zijn nader omschreven en uitgewerkt in de overige artikelen van deze Overeenkomst en in de bijbehorende Annexen. Op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst zijn dat de volgende Annexen:

- Annex 1: Beheervergoeding (verplicht)
- Annex 2: Digitale SVn-omgeving (verplicht)
- Annex 3: Rekeningen-courant / vergoedingen (verplicht)
- Annex 4: Leeftijdsgrens (facultatief)
- Annex 5: Declaratieproces (facultatief)
- Annex 6: Privacyreglement (ter kennisname)

Na ondertekening van deze Overeenkomst kunnen Partijen aanvullende afspraken maken; deze aanvullende afspraken worden dan in een nieuwe Annex opgenomen.

- 1.2 Alle Annexen waarnaar in deze Overeenkomst wordt verwezen, vormen een integraal en onlosmakelijk deel van deze Overeenkomst, indien van toepassing, na ondertekening door beide Partijen van de desbetreffende Annex. Partijen kunnen de Annexen van tijd tot tijd wijzigen of aanvullende Annexen overeenkomen. Annexen die na het van kracht worden van deze Overeenkomst worden overeengekomen zullen door Partijen worden ondertekend.
- Bij onderlinge strijdigheid tussen een bepaling in deze Overeenkomst en een bepaling in een van de Annexen gaat de Overeenkomst voor, tenzij hierin anders aangegeven of in die Annexen expliciet anders is bepaald.
- 1.3 Het doel van de onderhavige samenwerking is - uit een oogpunt van zorg voor de verbetering van de kwaliteit van de volkshuisvesting en/of de stedelijke- en plattelandsvernieuwing in brede zin in Nederland - om het beleid op het gebied van volkshuisvesting en/of de stedelijke- en plattelandsvernieuwing te ondersteunen door het aangaan van overeenkomsten van geldlening. De opzet is hierbij dat Deelnemer hiervoor gelden ter beschikking wenst te stellen aan SVn, waarbij deze gelden op een zo efficiënt mogelijke wijze worden ingezet ter bevordering van voormelde doelstelling. Ook verleent SVn diensten op het gebied van subsidies. Als de Deelnemer gebruik wenst te maken van deze diensten, zullen Partijen hiertoe een nadere overeenkomst sluiten die als Annex bij deze Overeenkomst zal worden opgenomen.
- 1.4 Met het oog op het in artikel 1.3 omschreven doel zal SVn gelden van de Deelnemer in de vorm van leningen ter beschikking kunnen stellen aan derden ten behoeve van projecten/financieringen die daarvoor als uiteengezet in de informatiemap in aanmerking komen op grond van deze Overeenkomst en met inachtneming van hetgeen ten aanzien van de wijze van verstrekking van deze gelden in deze Overeenkomst is bepaald.
- 1.5 Verwijzingen naar bepalingen in wet- en regelgeving die wijzigen na datum van deze Overeenkomst, zullen voor zover mogelijk gelezen worden als verwijzingen naar de gewijzigde bepalingen in wet- en regelgeving.

Artikel 2 Duur en beëindiging van de Overeenkomst

- 2.1 De Overeenkomst gaat in per de datum van ondertekening door beide Partijen van deze Overeenkomst en wordt aangegaan voor onbepaalde tijd, waarbij een opzegtermijn dient te worden aangehouden van minimaal twaalf (12) maanden. Opzegging dient schriftelijk te geschieden. Partijen kunnen de Overeenkomst gezamenlijk op ieder moment beëindigen.
- 2.2 Partijen treden, zodra de schriftelijke opzegging heeft plaatsgevonden, in nader overleg over de voorwaarden waaronder de Overeenkomst wordt afgewikkeld. In dat kader zullen Partijen direct na opzegging afspraken maken over de overdracht van werkzaamheden aan een opvolgende partij, waaronder ook de overdracht van de overeenkomsten van geldlening die SVn onder deze Overeenkomst is aangegaan met derden als bedoeld in artikel 1.4, zodat na de overdracht de opvolgende partij de wederpartij wordt van deze derden. Binnen uiterlijk zes maanden na de opzegging zullen Partijen een migratieplan opstellen, waarin ten minste de volgende onderwerpen aan bod zullen komen: (i) een beschrijving van de werkzaamheden die SVn verricht onder deze Overeenkomst, (ii) een beschrijving van alle overeenkomsten die SVn met derden heeft gesloten in verband met de uitoefening van haar werkzaamheden onder deze Overeenkomst, waaronder de overeenkomsten van geldlening, (iii) overdracht van relevante administratie, (iv) een plan voor het borgen van kennisoverdracht, (v) een beschrijving van de wijze waarop SVn medewerking zal verlenen aan het voorzetten van de werkzaamheden aan een opvolgende partij en de overdracht van overeenkomsten van geldlening, (vi) een inschatting van de tijd en kosten van het migratieplan. Indien de Deelnemer de Overeenkomst opzegt (tenzij die opzegging het gevolg is van een toerekenbare tekortkoming van SVn) of indien SVn de Overeenkomst opzegt wegens het niet-nakomen van de Overeenkomst door de Deelnemer, komen eventuele redelijke kosten die gepaard gaan met de overdracht voor rekening van die Deelnemer, waarbij interne kosten niet voor vergoeding in aanmerking komen. In alle andere gevallen draagt iedere Partij zijn eigen kosten.
- 2.3 Partijen zullen elkaar de medewerking verlenen die, na een opzegging, noodzakelijk is om de werkzaamheden en leningovereenkomsten over te dragen op een opvolgende partij. SVn zal tot het moment van overdracht aan een opvolgende partij haar werkzaamheden onder deze Overeenkomst voortzetten, met inachtneming van het hiervoor bedoelde migratieplan en met behoud van de continuïteit en kwaliteit van de werkzaamheden voor de Deelnemer, doch tot uiterlijk 6 (zes) maanden na de datum waartegen opgezegd is. De Overeenkomst zal alsdan tot dat moment van kracht blijven en

de Deelnemer blijft tot dat moment aan SVn de vergoedingen verschuldigd als opgenomen in deze Overeenkomst.

- 2.4 Indien de Overeenkomst wordt opgezegd of anderszins eindigt rust op de Deelnemer een verplichting om binnen 6 maanden na de opzegging een geschikte partij voor te dragen die de werkzaamheden en overeenkomsten van geldlening van SVn onder deze Overeenkomst zou kunnen overnemen.
- 2.5 In geval van een fusie/splitsing/herindeling of anderszins van de Deelnemer, zullen de rechten en plichten van de oude Deelnemer(s) onverkort overgaan op respectievelijk moeten worden overgenomen door de nieuwe Nederlandse publiekrechtelijke rechtspersoon/rechtspersonen.

Artikel 3 De gelden

- 3.1 De Deelnemer zal de gelden die hij aan SVn betaalt in de vorm van een lening aan SVn verstrekken. Deze Overeenkomst geldt daartoe als lening-overeenkomst. De Deelnemer bepaalt zelf de hoogte van de bedragen die hij in de vorm van een lening aan SVn betaalt voor aanwending als hierna in artikel 3.2 omschreven. Elke betaling van de Deelnemer aan SVn wordt door SVn in de administratie van SVn bijgeschreven ten name van de Deelnemer op de datum van bijschrijving van de desbetreffende betaling op de rekening van SVn.
- 3.2 SVn zal de op grond van artikel 3.1 betaalde gelden aanwenden voor het aangaan van overeenkomsten van geldlening met derde partijen. Deze derde partijen kunnen natuurlijke personen of juridische entiteiten zijn. SVn is de aanbieder van het krediet aan de desbetreffende derde partijen. SVn zal deze overeenkomsten van geldlening, tenzij schriftelijk anders is overeengekomen, volledig voor rekening van de Deelnemer aangaan. Dit betekent dat SVn uitsluitend verplicht is om de Deelnemer (i) de door hem aan SVn uitgeleende gelden terug te betalen voor zover SVn gelden ontvangt uit hoofde van de overeenkomsten van geldlening die SVn is aangegaan voor rekening van de Deelnemer en (ii) de door SVn ontvangen rente uit hoofde van de overeenkomsten van geldlening die SVn is aangegaan voor rekening van de Deelnemer aan de Deelnemer te betalen.
- 3.3 De Deelnemer is verantwoordelijk voor het doen van betalingen aan SVn ter grootte van de door SVn voor rekening van de Deelnemer op enig moment verstrekte leningen. De Deelnemer is verantwoordelijk voor het monitoren dat hij hiertoe voorafgaand aan het door SVn verstrekken van gelden uit hoofde van de overeenkomsten van geldlening met derde partijen voldoende geld heeft

betaald aan SVn. De Deelnemer kan hiervoor gebruik maken van zijn digitale SVn-omgeving.

- 3.4 SVn zal één of, in afstemming met de Deelnemer, meer rekeningen-courant openen op naam van de Deelnemer ten behoeve van de betalingen uit hoofde van deze Overeenkomst. Op iedere rekening-courant kan sprake zijn van (i) een positief (credit) saldo of (ii) een negatief (debet) saldo:
- (i) Er is een positief (credit) saldo op een rekening-courant als de Deelnemer gelden aan SVn heeft verstrekt en deze gelden door SVn op de rekening-courant zijn gecrediteerd in overeenstemming met artikel 3.7 en als gevolg daarvan het saldo van de rekening-courant boven nul (0) ligt.
 - (ii) Er is een negatief (debet) saldo van een rekening-courant als SVn het saldo heeft gedebiteerd in overeenstemming met artikel 3.6 en als gevolg daarvan het saldo van de rekening-courant onder nul (0) ligt. De Deelnemer dient per rekening-courant aan te geven welke limiet hij ten aanzien van het negatieve (debet) saldo op die rekening-courant wenst aan te houden, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.5 en Annex 3. De Deelnemer kan de limieten ieder kwartaal aanpassen, mits de Deelnemer dit uiterlijk een maand voor het einde van het kwartaal aan SVn doorgeeft.
- 3.5 Per rekening-courant wordt een vergoeding berekend over het positieve (credit) saldo of het negatieve (debet) saldo op de wijze zoals beschreven in Annex 3.
- 3.6 Het saldo op iedere rekening-courant zal, voor zover toepasselijk, worden gedebiteerd met de vergoeding zoals bedoeld in artikel 3.5 alsmede met de hoofdsommen van de aan derde partijen door SVn voor rekening van de Deelnemer verstrekte leningen. Tevens is SVn gerechtigd het variabele deel van de beheervergoeding conform Annex 1 (*Beheervergoeding*) op het saldo in mindering te brengen. Daarnaast is SVn gerechtigd andere verplichtingen van de Deelnemer jegens SVn op het saldo van een rekening-courant in mindering te brengen.
- 3.7 Het saldo op iedere rekening-courant zal, voor zover toepasselijk, worden gecrediteerd met de vergoeding zoals bedoeld in artikel 3.5 alsmede met de bedragen die voortvloeien uit gehele of gedeeltelijke aflossingen van de aan derde partijen door SVn voor rekening van de Deelnemer verstrekte leningen inclusief de rente die voortvloeit uit deze leningen, tenzij anders bepaald in de informatiemap. Daarnaast is SVn gerechtigd het saldo op een rekening-courant te crediteren met een bedrag gelijk aan andere verplichtingen van SVn jegens de Deelnemer.

- 3.8 Per de laatste dag van iedere maand wordt per rekening-courant die door SVn ten behoeve van de Deelnemer wordt geadministreerd de vergoeding over die maand berekend op basis van het credit- of debetsaldo van de laatste dag van die maand. De vergoeding wordt op iedere individuele rekening-courant gecrediteerd of gedebiteerd.
- 3.9 De Deelnemer is gerechtigd een creditsaldo op te nemen voor zover er na deze opname ruimte is om de voorziene debiteringen, waaronder de beheervergoeding, te doen plaatsvinden. De Deelnemer mag alleen een creditsaldo opnemen.

Artikel 4 De informatiemap

- 4.1 SVn zal aan de Deelnemer in zijn digitale SVn-omgeving een informatiemap ter beschikking stellen, met daarin onder meer informatie over de processen, producten en productspecificaties van SVn.
- 4.2 De Deelnemer kan een keuze maken uit de producten die worden aangeboden in de informatiemap, welke worden gebruikt voor het verstrekken van geldleningen. De Deelnemer zal zijn keuze tijdig schriftelijk kenbaar maken bij SVn door middel van een aanvraag.
- 4.3 Indien van toepassing, kunnen partijen door ondertekening van de desbetreffende Annexen overeenkomen dat Annex 4 (*Leeftijdsgrens*) en Annex 5 (*Declaratieproces*) van toepassing zijn op de processen, producten en productspecificaties van SVn. Na ondertekening van deze Overeenkomst kunnen Partijen aanvullende afspraken ten aanzien van de processen, producten en productspecificaties van SVn maken; deze aanvullende afspraken worden dan in een nieuwe Annex opgenomen.
- 4.4 SVn kan iedere aanvraag voor het verstrekken van een product (bijvoorbeeld een lening) die een Deelnemer doet op basis van artikel 4.2 weigeren indien de desbetreffende aanvraag naar het oordeel van SVn niet voldoet aan haar doelstelling, strijdig is met wet- of regelgeving of indien verstrekking van een zodanig product naar het oordeel van SVn redelijkerwijs niet van SVn kan worden verlangd.
- 4.5 SVn zal bij belangrijke wijzigingen in de informatiemap de Deelnemer op de hoogte stellen. De laatste versie van de informatiemap is altijd leidend. SVn is te allen tijde gerechtigd de informatiemap eenzijdig aan te passen. Tenzij de aanpassingen nodig zijn als gevolg van dwingende wet- en/of regelgeving en voor zover de aanpassingen betrekking hebben op de karakteristieken van de leningen, gelden zulke eenzijdige aanpassingen niet voor de leningen die op

het moment van de aanpassing reeds zijn verstrekt en zullen zulke leningen onderhevig blijven aan de bestaande wijze/condities. SVn houdt hierbij zo veel als mogelijk rekening met de periode die de Deelnemer nodig heeft om aanpassingen door te voeren.

Artikel 5 Beheer en administratie

- 5.1 SVn zal het beheer en de administratie van de leningenportefeuille alsmede de administratie van het saldo en de mutaties daarin op grond van artikel 3, deugdelijk uitvoeren.
- 5.2 De Deelnemer kan in zijn digitale SVn-omgeving de administratie inzien.
- 5.3 SVn zal voor haar diensten uit hoofde van de Overeenkomst een beheervergoeding conform Annex 1 (*Beheervergoeding*) in rekening brengen.
- 5.4 SVn is verplicht een jaarlijkse controle van haar balans en staat van baten en lasten door een externe accountant te laten uitvoeren.
- 5.5 Ten minste éénmaal per kwartaal stelt SVn een gespecificeerd mutatieoverzicht van het saldo aan de Deelnemer beschikbaar in de digitale SVn-omgeving. Binnen één maand na afloop van een kalenderjaar wordt door SVn een saldoverklaring voor het voorafgaande kalenderjaar beschikbaar gesteld in de digitale SVn-omgeving. Indien SVn binnen één maand na afgifte van een saldoverklaring geen reactie van de Deelnemer heeft ontvangen, geldt dat de Deelnemer akkoord is met de desbetreffende saldoverklaring.

Artikel 6 Digitale SVn-omgeving

- 6.1 SVn zal voor de Deelnemer een digitale SVn-omgeving beschikbaar houden conform Annex 2 (*Digitale SVn-omgeving*).

Artikel 7 Privacy

- 7.1 Partijen zullen in het kader van deze Overeenkomst persoonsgegevens met elkaar delen. Er is hier sprake van onafhankelijke verwerkingsverantwoordelijkheid in de zin van de huidige privacy wetgeving. Partijen zullen zich bij het verwerken van deze gegevens houden aan de geldende privacy wetgeving. Indien nodig zullen hierover nadere afspraken worden gemaakt.
- 7.2 Het Privacyreglement zoals dit geldt op de datum van deze Overeenkomst is opgenomen als Annex 6 bij deze Overeenkomst. SVn is bevoegd het Privacyreglement gedurende de looptijd van deze Overeenkomst eenzijdig te wijzigen.

- 7.3 De Deelnemer bevestigt ervan op de hoogte te zijn dat SVn data kan delen met derden (inclusief media en andere deelnemers dan de Deelnemer) over de bij SVn aangevraagde of door SVn verstrekte overeenkomsten van geldlening, waaronder ook de overeenkomsten van geldlening uit hoofde van deze Deelnemersovereenkomst, mits deze informatie geen persoonsgegevens bevat.

Artikel 8 Aansprakelijkheid

- 8.1 SVn is aansprakelijk voor schade van de Deelnemer, indien en voor zover komt vast te staan dat deze schade het rechtstreekse gevolg is van een toerekenbare tekortkoming, grove schuld of opzet van SVn in de uitoefening van haar taken uit hoofde van deze Overeenkomst. De aansprakelijkheid voor alle schadeveroorzakende gebeurtenissen per kalenderjaar is beperkt tot het bedrag dat uitgekeerd wordt onder de verzekering van SVn ten aanzien van het schadeveroorzakende doen of nalaten, vermeerderd met het eigen risico onder die verzekering. Deze maximering geldt niet (i) in het geval van een toerekenbare tekortkoming van SVn die te wijten is aan opzet of grove schuld van SVn, of (ii) indien SVn niet langer een aansprakelijkheidsverzekering aanhoudt die ten minste dekking biedt tot een bedrag van EUR 2.000.000 per jaar voor alle Deelnemers of indien SVn niet langer premies betaalt die verschuldigd zijn voor de aansprakelijkheidsverzekering. SVn zal steeds na afloop van een kalenderjaar nagaan of zij in dat kalenderjaar aansprakelijk was jegens meerdere Deelnemers, en zo ja, of de totaal te vergoeden schade hoger is dan het bedrag dat door de verzekering gedekt wordt. Indien dat het geval is, zal SVn de totale door de verzekeraar in dat kalenderjaar gedane uitkering(en) pro rata verdelen over de desbetreffende Deelnemers. Dat betekent dat SVn altijd pas na het einde van een kalenderjaar waarin vastgesteld wordt dat SVn aansprakelijk is en de verzekering voor die aansprakelijkheid een uitkering heeft gedaan, zal overgaan tot betaling van schadevergoeding.

Artikel 9 Slotbepalingen

- 9.1 Wijzigingen en/of aanvullingen van de Overeenkomst komen Partijen gezamenlijk schriftelijk overeen, met dien verstande dat SVn gerechtigd is deze Overeenkomst eenzijdig te wijzigen indien een wijziging in de relevante wet- en regelgeving of een wijziging in beleid of interpretatie door een toezichthouder daartoe aanleiding geeft.
- 9.2 Ingeval een bepaling van deze Overeenkomst nietig of niet afdwingbaar is, blijft de rest van deze Overeenkomst van kracht voor zover, gegeven de strekking

en het doel van deze Overeenkomst, die rest niet onverbrekkelijk verbonden is met de nietige of afdwingbare bepaling. Partijen zullen hun uiterste best doen overeenstemming te bereiken over een nieuwe bepaling die, gegeven de strekking en het doel van deze Overeenkomst, zo weinig mogelijk afwijkt van de nietige of onafdwingbare bepaling.

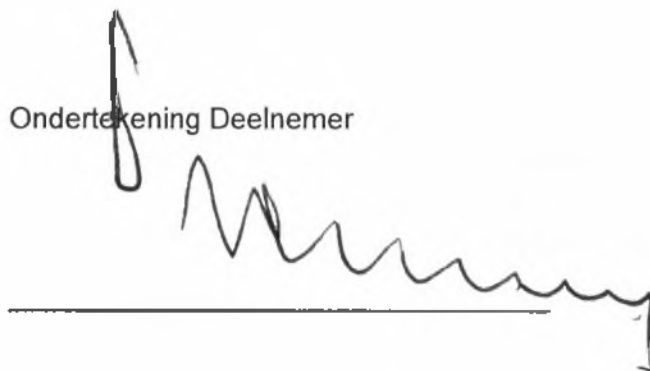
- 9.3 Anders dan als bedoeld in artikel 2.5, mag geen van de Partijen deze Overeenkomst overdragen (contractsoverneming) of een of meer van haar rechten uit hoofde van deze Overeenkomst overdragen of bezwaren zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.
- 9.4 Deze Overeenkomst bevat de gehele overeenkomst tussen Partijen met betrekking tot de daardoor bestreken onderwerpen en vervangt alle eerdere overeenkomsten en afspraken die tussen de Deelnemer en SVn zijn gesloten, voor zover aanwezig.

Artikel 10 Rechts- en forumkeuze

- 10.1 Op deze Overeenkomst, alsmede op alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien, daarvan het gevolg zijn of daarmee verband houden, is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
- 10.2 Alle geschillen verband houdende met de totstandkoming, de uitleg, de uitvoering of beëindiging van deze Overeenkomst, dan wel overeenkomsten die daaruit voortvloeien, daarvan het gevolg zijn of daarmee verband houden, worden beslecht door de Rechtbank Midden-Nederland (locatie Utrecht).

Datum 22-11, 2021

Ondertekening Deelnemer



Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten



S.B. Vos-van Daatselaar



B. van der Weerd

Annex 1 Beheervergoeding (verplicht)

SVn zal voor haar diensten uit hoofde van de Overeenkomst een beheervergoeding een (beheer)vergoeding in rekening brengen. Deze (beheer)vergoeding zal bestaan uit een vast en een variabel deel.

Het variabele deel bestaat uit een percentage van 0,5% op jaarbasis berekend over de geaggregeerde uitstaande bedragen uit hoofde van de leningen die door SVn aan derde partijen voor rekening van de Deelnemer zijn verstrekt per de laatste dag van iedere maand (op basis van hetgeen op die datum in de administratie van SVn is weergegeven). De beheervergoeding wordt gedebiteerd op de rekening(en)-courant van de Deelnemer. Als er BTW verschuldigd is over de variabele beheervergoeding, dan zal het bedrag van de variabele beheervergoeding verhoogd worden met de BTW.

Voor het beschikbaar stellen van een basis dienstenpakket wordt een vaste vergoeding in rekening gebracht afhankelijk van de omvang (aantal inwoners) van de Deelnemer. Onder de basisdienstverlening valt redelijke assistentie bij bijvoorbeeld het helpen opstellen van verordeningen en toewijzingen, het geven van presentaties voor colleges, commissies en de raad, het geven van input voor een woon- of duurzaamheidsvisie, informatievoorziening over de financieringsoplossingen, begeleiding tijdens het besluitvormingsproces, publicaties met betrekking tot beleidsthema's en het verstrekken van rapportages. Ook het gebruiksrecht op de digitale SVn-omgeving of een beroep kunnen doen op een relatiemanager valt onder deze basisdienstverlening. Assistentie buiten deze basisdienstverlening kan door SVn separaat in rekening worden gebracht.

De vaste beheervergoeding wordt conform onderstaande staffel eenmaal per jaar in het derde kwartaal gefactureerd (te vermeerderen met BTW) aan de Deelnemer waarbij het aantal inwoners per 1 januari van dat jaar leidend is.

Gemeenten tot 25.000 inwoners	€ 2.000 (ex btw)
Gemeenten tussen de 25.000 en 50.000 inwoners	€ 3.000 (ex btw)
Gemeenten tussen de 50.000 en 100.000 inwoners	€ 3.750 (ex btw)
Gemeenten tussen de 100.000 en 150.000 inwoners	€ 5.000 (ex btw)
Gemeenten groter dan 150.000 inwoners en provincies	€ 6.000 (ex btw)

SVn is bevoegd de variabele en vaste (beheer) vergoeding jaarlijks per 1 januari te verhogen met het verschil tussen (i) de CBS consumentenprijsindex alle huishoudens per ultimo september in het voorgaande kalenderjaar en (ii) de CBS consumentenprijsindex alle huishoudens per ultimo september in het kalenderjaar voorafgaand aan dat kalenderjaar. Het percentage bij de variabele beheervergoeding wordt bij het indexeren afgerond tot 4 cijfers achter de komma. Voor de vaste vergoeding wordt er afgerond op hele euro's.

Datum 18-11-2021

Ondertekening Deelnemer

Ondertekening SVn

S.B. Vos-van Daatselaar

B. van der Weerd

Annex 2 digitale SVn-omgeving (verplicht)

De Deelnemer krijgt door ondertekening van deze Annex toegang tot zijn digitale SVn-omgeving.

De digitale SVn-omgeving houdt in:

- Toegang tot en gebruik van de digitale SVn-omgeving.
- Op basis van de verhouding tussen de door de Deelnemer aan SVn betaalde gelden, en de door SVn met derde partijen aangegane overeenkomsten van geldlening, kan er in de verhouding tussen de Deelnemer en SVn sprake zijn van een positief (credit) of negatief (debet) saldo. Dit saldo wordt door SVn per rekening-courant weergegeven in de digitale SVn-omgeving van de Deelnemer.

Er wordt door SVn bijgehouden welke medewerkers van de Deelnemer beveiligingsmiddelen en een controlecode hebben ontvangen. Indien de Deelnemer een of meerdere medewerkers wenst te verwijderen of toe te voegen, dient hij een e-mail te sturen aan relatiemanagement@svn.nl en het daarna van SVn ontvangen formulier in te vullen en aan SVn te retourneren. Pas vanaf het moment dat SVn de wijziging schriftelijk aan de Deelnemer heeft bevestigd, is SVn gebonden aan deze wijziging.

Voor het gebruik van de digitale SVn-omgeving gelden de Voorwaarden Digitale SVn-omgeving (bijlage 1 bij deze Annex).

De Deelnemer verklaart door ondertekening van deze Annex 2 dat:

- hij de Voorwaarden Digitale SVn-omgeving (bijlage 1 bij deze Annex) en het Privacyreglement (Annex 6 bij de Deelnemersovereenkomst) heeft ontvangen en gelezen
- de door de Deelnemer aan SVn verstrekte gegevens te allen tijde kloppen
- de door de Deelnemer doorgegeven medewerkers bevoegd zijn om namens de Deelnemer de gegevens in de digitale SVn-omgeving in te zien en namens de Deelnemer, waar toepasselijk, handelingen te verrichten in de digitale SVn-omgeving
- binnen de digitale SVn-omgeving alle medewerkers dezelfde rechten en bevoegdheden hebben per rekening-courant, tenzij de Deelnemer expliciet bij SVn anders heeft aangegeven en dit ook behoort tot de mogelijkheden bij SVn



- hij deze Annex 2 inclusief de Voorwaarden in de bijlage voor het gebruik van de Digitale SVn-omgeving accepteert, en dat de Deelnemer en diens Medewerkers deze te allen tijde zullen naleven.

Datum 10-11-2021

Ondertekening Deelnemer

Ondertekening SVn

S.B. Vos-van Daatselaar

B. van der Weerd

Bijlage 1 bij Annex 2 – de Voorwaarden Digitale SVn-omgeving

Voorwaarden Digitale SVn-omgeving

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

1 Definities

SVn

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, statutair gevestigd te Hoevelaken en kantoorhoudende aan de Computerweg 11-13 te 3821 AA Amersfoort, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 41042610.

Deelnemer

De Nederlandse gemeente of provincie waarmee SVn een deelnemersovereenkomst heeft gesloten, of de organisatie waarmee SVn een samenwerkingsovereenkomst heeft gesloten.

Medewerker

De door de Deelnemer aangewezen medewerker van de Deelnemer die bevoegd is om namens de Deelnemer gebruik te maken van de digitale SVn-omgeving.

Digitale SVn-omgeving

De online omgeving waarin de Deelnemer informatie ontvangt over onder andere de door hem gestorte gelden en verstrekte leningen.

Annex 2 - digitale SVn-omgeving

De annex met voorwaarden voor het gebruik van de digitale SVn-omgeving, als aanvaard door de Deelnemer

2 Toegang tot de digitale SVn-omgeving

Uitsluitend door de Deelnemer aangewezen Medewerkers hebben toegang tot de digitale SVn-omgeving van de Deelnemer. De Deelnemer is er voor verantwoordelijk dat er altijd minimaal één medewerker toegang heeft tot de digitale SVn-omgeving.

Binnen de digitale SVn-omgeving hebben alle Medewerkers dezelfde rechten en bevoegdheden per rekening-courant, tenzij de Deelnemer expliciet bij SVn anders heeft aangegeven en dit ook behoort tot de mogelijkheden bij SVn. Iedere Medewerker wordt geacht bevoegd te zijn namens Deelnemer gebruik te maken van de digitale SVn-omgeving, de daarin getoonde gegevens in te zien en wijzigingen door te geven. SVn is niet verplicht dit te controleren.

Voor toegang tot de digitale SVn-omgeving krijgt de Medewerker een beveiligingsmiddel, bestaande uit een gebruikersnaam en een wachtwoord waarmee de Medewerker kan inloggen. Dit beveiligingsmiddel is strikt persoonlijk.

Indien en zodra voor de digitale SVn-omgeving twee-factor-authenticatie is ingevoerd, ontvangt elke Medewerker naast bovengenoemd beveiligingsmiddel tevens een controlecode op het bij SVn bekende telefoonnummer.

De Deelnemer heeft toegang tot de digitale SVn-omgeving zolang de deelnemersovereenkomst tussen de Deelnemer en SVn van kracht is.

3 Informatie in de digitale SVn-omgeving

De Deelnemer is ervoor verantwoordelijk dat de door hem verstrekte gegevens (waaronder de door Medewerkers in de digitale SVn-omgeving verstrekte gegevens en/of aangebrachte wijzigingen) volledig, correct en up-to-date zijn. Indien gegevens wijzigen, dient de Deelnemer SVn daar via het daarvoor bestemde formulier per e-mail van op de hoogte te stellen. De Deelnemer dient ten minste ieder half jaar te controleren of de lijst met Medewerkers juist en volledig is.

In de digitale SVn-omgeving kan de Deelnemer het saldo zien van de verhouding tussen de Deelnemer en SVn op basis van de door Deelnemer aan SVn betaalde gelden en de door SVn met derde partijen aangegane overeenkomsten van geldlening.

Ook worden via de digitale SVn-omgeving diverse rapportages verstrekt. Daarnaast kan de Deelnemer, afhankelijk van de door de Deelnemer gevoerde producten, aanvullende gegevens zien.

Wanneer dit tussen SVn en de Deelnemer is overeengekomen, kan de Deelnemer in de digitale SVn-omgeving ook aanvragen goedkeuren of afkeuren.

Indien in de toekomst functionaliteiten worden toegevoegd aan de digitale SVn-omgeving van de Deelnemer zijn deze Voorwaarden digitale SVn-omgeving ook van toepassing op deze functionaliteiten.

4 Wat kan de Deelnemer in de digitale SVn-omgeving

Als de Deelnemer is ingelogd in de digitale SVn-omgeving heeft hij toegang tot de in de digitale SVn-omgeving getoonde informatie. Daarnaast kan hij in de digitale SVn-omgeving het formulier downloaden waarmee hij Medewerkers kan aan- of afmelden voor het gebruik van de digitale SVn-omgeving namens de Deelnemer, en waarmee hij gegevens van Medewerkers kan wijzigen.

5 Veiligheid

Veel gegevens in de digitale SVn-omgeving zijn persoonlijk en privacygevoelig. Het is belangrijk dat hier zorgvuldig mee wordt omgegaan. Daarom gelden in ieder geval de volgende regels voor het gebruik van de digitale SVn-omgeving:

- **Houd beveiligingsmiddelen geheim**

De gebruikersnaam, het wachtwoord en de controlecode die door SVn aan Medewerkers worden verstrekt zijn strikt persoonlijk en mogen niet aan anderen worden verstrekt, bijvoorbeeld voor gedeeld gebruik. Medewerkers dienen er ook voor te zorgen dat niemand mee kan kijken als de codes worden ingetoetst. De Deelnemer en/of Medewerker mogen nimmer een derde toegang geven tot de digitale SVn-omgeving en zijn ervoor verantwoordelijk dat hun inloggegevens niet in handen van een derde komen.

- **Controleer de gegevens in de digitale SVn-omgeving regelmatig**

Controleer regelmatig de informatie in de digitale SVn-omgeving op onjuistheden of onregelmatigheden. Wanneer er gegevens niet kloppen, dient de Deelnemer SVn daar direct per e-mail van op de hoogte te stellen.

- **Meld incidenten direct aan SVn**

De Deelnemer dient direct per e-mail contact op te nemen met SVn in de volgende gevallen:

- een Medewerker weet of vermoedt dat iemand anders toegang heeft tot zijn inlogcodes;

- het telefoonnummer dat is gekoppeld aan het account van een Medewerker is niet meer in het bezit van de medewerker. Bijvoorbeeld omdat de Medewerker een nieuwe telefoon of een nieuw telefoonnummer heeft.
- **E-mailadres**
Een Medewerker kan uitsluitend gebruik maken van de digitale SVn-omgeving met zijn/haar zakelijke e-mailadres bij de Deelnemer dat aangemeld is bij SVn voor gebruik in de digitale SVn-omgeving. Een Medewerker zal hiervoor nooit een privé-emailadres gebruiken.

De Deelnemer en diens Medewerkers zullen al datgene doen wat nodig is om hun gebruik van de digitale SVn-omgeving veilig te laten plaatsvinden, zonder dat derden hiertoe toegang hebben en zonder dat er potentiële veiligheidsrisico's ontstaan.

SVn kan te allen tijde inlogcodes van de Deelnemer of van een Medewerker al dan tijdelijk blokkeren, bijvoorbeeld:

- als hij/zij vermoedt dat misbruik wordt gemaakt van de inlogcodes
- bij (een vermoeden van) fraude
- wanneer er een aantal keer een verkeerde code is ingevoerd. In dat geval dient de Medewerker contact op te nemen met SVn om zijn of haar account opnieuw in te stellen
- als de desbetreffende Medewerker gedurende een half jaar geen gebruik heeft gemaakt van zijn of haar inlogcode.

6 Aansprakelijkheid

In aanvulling op artikel 8 van de Deelnemersovereenkomst, is SVn niet aansprakelijk voor schade die - direct of indirect - ontstaat als gevolg van:

- het (tijdelijk) niet beschikbaar of bereikbaar zijn of gebrekkig functioneren van de digitale SVn-omgeving,
- een storing in de infrastructuur (zoals bijvoorbeeld elektriciteitsvoorzieningen),
- een storing in de (tele)communicatieverbindingen (zoals bijvoorbeeld verbindingen voor (mobiele) telefonie en voor (mobiel) internet),
- onjuist gebruik van de digitale SVn-omgeving, waaronder bijvoorbeeld het niet opvolgen van de door SVn gegeven instructies, en

- een storing in de apparatuur, hulpmiddelen, programmatuur of dienstverlening van derden.

De Deelnemer is gebonden aan en verantwoordelijk voor handelingen die Medewerkers verrichten in de digitale SVn-omgeving.

De Deelnemer is zelf verantwoordelijk voor de beslissingen die hij neemt op basis van de informatie die beschikbaar is in de digitale SVn-omgeving.

7 Wijzigingen doorgeven

Wijzigingen kunnen door een Medewerker namens de Deelnemer per e-mail aan relatiemanagement@svn.nl aan SVn worden doorgegeven. Vervolgens dient het daarna van SVn ontvangen formulier ingevuld te worden en aan SVn geretourneerd te worden. Pas vanaf het moment dat SVn de ontvangen wijziging schriftelijk heeft bevestigd, is SVn gebonden aan deze wijziging. De Deelnemer is gebonden aan wijzigingen die op deze manier door Medewerkers zijn doorgegeven.

8 Privacy

SVn verwerkt persoonsgegevens van mensen met wie zij een relatie wil krijgen, heeft of heeft gehad. Deze gegevens kan SVn gebruiken voor de doelen zoals omschreven in haar Privacyreglement en Cookiereglement. Meer informatie hierover staat in het Privacyreglement en Cookiereglement op svn.nl.

9 IE-rechten

Deze voorwaarden strekken niet tot overdracht van intellectuele eigendomsrechten. Gedurende de looptijd van 'Annex 2: digitale SVn-omgeving', stelt SVn de digitale SVn-omgeving op basis van een gebruiksrecht aan de Deelnemer ter beschikking voor zover dit noodzakelijk is voor het overeengekomen gebruik en de toegang tot de digitale SVn-omgeving. Dit gebruiksrecht is niet-exclusief, niet-overdraagbaar, niet-verpandbaar en niet-sublicentieerbaar. De vergoeding voor het gebruiksrecht is verdisconteerd in de beheervergoeding zoals opgenomen in Annex 1.

10 Wijzigen Voorwaarden

SVn heeft het recht deze voorwaarden en Annex 2: digitale SVn-omgeving eenzijdig te wijzigen indien er een wijziging plaatsvindt in de diensten in de digitale SVn-

omgeving, bijvoorbeeld bij toevoegen van nieuwe functionaliteiten of nieuwe producten aan de digitale SVn-omgeving, of in het geval het gaat om een noodzakelijke wijziging in geval van een wijziging in wet- of regelgeving. SVn zal de Deelnemer minimaal 30 dagen voor de ingangsdatum van de wijziging hiervan op de hoogte stellen.

11 Slotbepalingen

Bij eventuele strijdigheid tussen deze Voorwaarden en Annex 2: digitale SVn-omgeving, gaat het in Annex 2: digitale SVn-omgeving bepaalde boven deze Voorwaarden.

Annex 3 – REKENINGEN-COURANT / VERGOEDINGEN (verplicht)

- 1.1 Bij een positief (credit) saldo op een rekening-courant heeft de Deelnemer recht op een vergoeding van SVn over het saldo ter grootte van 1-maands Euribor min 25 basispunten. Indien 1-maands Euribor min 25 basispunten een negatieve waarde oplevert, heeft SVn het recht om een vergoeding bij de Deelnemer over het saldo in rekening te brengen dat gelijk is aan de positieve waarde van 1-maands Euribor. Indien 1-maands Euribor positief is, maar 1-maands Euribor min 25 basispunten negatief is, zal SVn geen vergoeding in rekening zal brengen of betalen. Bij een negatief (debet) saldo is de Deelnemer een vergoeding aan SVn verschuldigd over het saldo ter grootte van 1-maands Euribor plus 25 basispunten (met een minimum van nul). Voor de berekening van de vergoeding wordt gerekend met een maand van 30 dagen en een jaar van 360 dagen. Voor de berekening van de vergoeding worden de saldi van de verschillende rekeningen-courant niet op gesaldeerde basis meegenomen, maar wordt de vergoeding per rekening-courant berekend en gedebiteerd of gecrediteerd.
- 1.2 Bij een negatief (debet) saldo van meer dan EUR 500.000,-- ten aanzien van de verschillende rekeningen-courant op gesaldeerde basis, is de Deelnemer een additionele vergoeding van 250 basispunten op jaarbasis verschuldigd aan SVn bovenop de vergoeding zoals in artikel 1.1 van deze Annex is omschreven over het bedrag dat EUR 500.000,-- overschrijdt.
- 1.3 SVn kan bij een debetsaldo van meer dan EUR 1.000.000,-- (voor het gehele door de Deelnemer aan SVn verschuldigde bedrag) te allen tijde jegens de Deelnemer aanspraak maken op algehele en onverwijlde voldoening van het gehele debetsaldo.
- 1.4 Voor zover deze Annex of de Overeenkomst verwijst naar 'Euribor', geldt het volgende:
- 1.4.1 Indien er naar het oordeel van SVn sprake is van een materiële aanpassing van Euribor, wanneer Euribor niet langer bestaat, niet meer door SVn gebruikt mag worden dan wel is vervangen door een gelijksoortige basisrente, of wanneer Euribor naar het oordeel van SVn niet meer betrouwbaar of representatief is of om een andere reden niet langer geschikt is om in deze Overeenkomst te

gebruiken, of als de SVn goede gronden heeft om aan te nemen dat een dergelijke gebeurtenis zich binnen zes maanden zal voordoen, dan kan SVn een alternatief voor Euribor (de "Vervangende Basisrente") aanmerken, waarbij het uitgangspunt is dat SVn zich inspant het nadeel voor de Deelnemer bij de overgang zo beperkt mogelijk te houden.

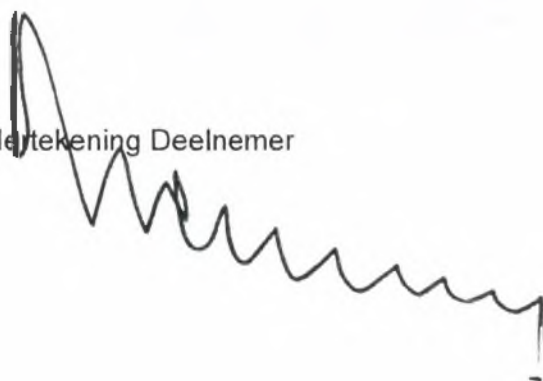
1.4.2 Indien de Vervangende Basisrente naar het oordeel van SVn daar aanleiding toe geeft, kan SVn de wijzigingen in de Overeenkomst doorvoeren die zij nodig of wenselijk acht om de Vervangende Basisrente te kunnen toepassen en om eventuele verschillen tussen Euribor en de Vervangende Basisrente te beperken (waaronder de mogelijke toepassing van een aanvullende opslag). Daarnaast kan SVn deze Annex, inclusief dit onderdeel (ii), aanpassen om voortaan te laten zien op de Vervangende Basisrente.

1.4.3 Indien SVn een Vervangende Basisrente heeft aangemerkt zal zij de Deelnemer daarover informeren alsmede over de aanverwante wijzigingen die door SVn zullen worden doorgevoerd en per wanneer de Vervangende Basisrente en die wijzigingen door SVn zullen worden toegepast.

1.4.4 In het toepassen van deze Annex is SVn voornemens zich te baseren op instructies of aanbevelingen vanuit centrale banken, toezichthouders of andere relevante organisaties en hetgeen naar het oordeel van SVn in de markt gebruikelijk is.

Datum 18-11-2024

Ondertekening Deelnemer



Ondertekening SVn



S.B. Vos-van Daatselaar



B. van der Weerd

ANNEX 4 - Leeftijdsgrens (facultatief)

SVn verstrekt, tenzij anders schriftelijk is overeengekomen, voor rekening en voor risico van de Deelnemer overeenkomsten van geldlening aan derde partijen; SVn stelt als voorwaarde voor haar consumptieve leningen dat een aanvrager van een lening op het moment van aanvragen niet ouder mag zijn dan 75 jaar; De Deelnemer heeft aangegeven van deze leeftijdsgrens te willen afwijken voor: alle consumptieve

- ☐ Blijversleningen
☐ Duurzaamheidsleningen
☒ Stimuleringsleningen
(meerdere antwoorden mogelijk)

In het geval er sprake is van een consumptieve lening zoals hierboven aangegeven die wordt verstrekt met gelden van de Deelnemer (hierna te noemen: "de Lening"), zal SVn, in afwijking van hetgeen hierover in de desbetreffende productvoorwaarden is opgenomen, geen leeftijdsgrens hanteren.

SVn zal niet langer een leeftijdscontrole uitvoeren op de hiervoor genoemde leningen. Indien de Deelnemer besluit de leeftijdsgrens niet geheel los te laten, maar een afwijkende leeftijdsgrens te hanteren, is de Deelnemer zelf verantwoordelijk voor de controle hiervan.

Indien een lening wordt verstrekt aan een aanvrager van een lening die op het moment van aanvragen ouder is dan 75 jaar, is SVn gerechtigd bij overlijden geen verdere actie te ondernemen om de resterende hoofdsom en de nog verschuldigde rente en kosten ten aanzien van de lening te innen.

Deze afspraken zijn van toepassing op aanvragen voor een lening die worden aangevraagd vanaf de datum van ondertekening van deze Annex bij de deelnemersovereenkomst door beide partijen.

De Deelnemer kan te allen tijde besluiten om de leeftijdsgrens van 75 jaar weer te hanteren. Hij dient SVn hier schriftelijk van op de hoogte te stellen. De aanvullende afspraken zoals in deze Annex zijn vermeld, komen dan te vervallen met ingang van de datum waarop SVn de Deelnemer geïnformeerd heeft dat zij de leeftijdsgrens weer heeft geïmplementeerd.

Datum

18.11.2021

Ondertekening Deelnemer

Ondertekening SVn

S.B. Vos-van Daatselaar

B. van der Weerd

Deelnemersovereenkomst

Pagina 25 van 33

Annex 6 – Het Privacy reglement (ter kennisname)

Privacyreglement

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) verwerkt persoonsgegevens. In dit Privacyreglement leest u hoe wij omgaan met uw persoonsgegevens of de persoonsgegevens van uw medewerkers.

Van wie verwerkt SVn persoonsgegevens?

Wij verwerken persoonsgegevens van mensen met wie wij (en/of het fonds waarvan SVn fondsmanager is) een klantrelatie willen krijgen, hebben of hebben gehad. Dat zijn bijvoorbeeld persoonsgegevens van:

- (voormalig) Klanten en hun vertegenwoordigers.
- Personen die aan een bedrijf of organisatie verbonden zijn waar wij een klantrelatie mee willen krijgen, hebben of hebben gehad.
- Bezoekers van onze website.
- Andere personen waar we contact mee hebben.

Waarvoor verwerkt SVn uw persoonsgegevens?

1. Om een klantrelatie met u of uw bedrijf aan te kunnen gaan (zelf of via een fonds)

Als u (of uw bedrijf) klant wilt worden of een nieuw product wilt afnemen, zijn persoonsgegevens van u nodig. Zo vragen wij een kopie van uw legitimatiebewijs om uw identiteit vast te stellen en te controleren. Ook moet onderzoek worden gedaan om te beoordelen of een klant kan worden geaccepteerd of dat een krediet kan worden verstrekt. Hiervoor kunnen we onder andere vragen om informatie over uw inkomen, uw uitgaven, de waarde van uw woning en uw burgerlijke staat. Ook kunnen we gegevens over u gebruiken die van anderen, bijvoorbeeld van Bureau Krediet Registratie (BKR) worden verkregen. Ten aanzien van BKR en consumenten geldt dat uw persoonsgegevens en de gegevens uit de overeenkomst aan BKR worden verstrekt om een check te kunnen doen ten behoeve van klant acceptatie. Indien niet aan een betalingsverplichting wordt voldaan kan dit leiden tot een melding van een achterstand bij BKR die ook door andere BKR deelnemers kan worden gezien. Op www.bkr.nl kunt u meer informatie vinden over de verwerking van uw persoonsgegevens en uw rechten.

Ook als u voor uw werk contact heeft met SVn kunnen wij uw persoonsgegevens verwerken. Bijvoorbeeld om vast te stellen of u uw bedrijf mag vertegenwoordigen. Ook kunnen uw persoonsgegevens worden gebruikt om uw eventuele vragen te beantwoorden.

2. Om de relatie met u te onderhouden en om een overeenkomst of opdrachten uit te kunnen voeren

Als u klant bij ons bent, willen wij u goed van dienst zijn. Hiervoor verwerken wij persoonsgegevens. Wij gebruiken bijvoorbeeld uw naam en contactgegevens om contact met u te onderhouden en om een overeenkomst waarbij u of uw bedrijf partij is uit te kunnen voeren. Ook kunnen we (telefoon)gesprekken opnemen voor kwaliteitsbewaking en trainings-, coachings- en beoordelingsdoeleinden.

Wanneer u een hypotheek met Nationale Hypotheekgarantie heeft en uw woning verkoopt met een restschuld, delen wij uw gegevens ook met uw andere geldverstrekkers en Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen met als doel het kunnen indienen van een verliesdeclaratie.

3. Om fraude te voorkomen en te onderzoeken

Uw persoonsgegevens kunnen ook worden verwerkt om fraude te voorkomen en te onderzoeken. Hiervoor kunnen incidentenregisters en waarschuwingssystemen van de financiële sector worden geraadpleegd en kunnen hierin persoonsgegevens worden vastgelegd die ook voor andere deelnemers opvraagbaar zijn. Ook kunnen openbare bronnen worden geraadpleegd, zoals openbare registers, kranten en het internet. Hiermee willen wij uw en onze belangen en die van de financiële sector beschermen.

Het geheel aan verwerkingen ten aanzien van het Incidentenregister waaraan wij (respectievelijk indien van toepassing het fonds waarvan SVn fondsmanager is) deelnemen heeft tot doel het ondersteunen van activiteiten gericht op het waarborgen van de veiligheid en de integriteit van de financiële sector, daaronder mede begrepen (het geheel van) activiteiten die gericht zijn:

- op het onderkennen, voorkomen, onderzoeken en bestrijden van gedragingen die kunnen leiden tot benadeling van de branche waar wij respectievelijk het

fonds deel van uitmaken, van de economische eenheid (groep) waartoe wij respectievelijk het fonds behoren, wij zelf respectievelijk het fonds, alsmede van cliënten en medewerkers van ons respectievelijk het fonds;

- op het onderkennen, voorkomen, onderzoeken en bestrijden van oneigenlijk gebruik van producten, diensten en voorzieningen en/of (pogingen) tot strafbare of laakbare gedragingen en/of overtreding van (wettelijke) voorschriften, gericht tegen de branche waar wij respectievelijk het fonds deel van uitmaken, van de economische eenheid (groep) waartoe wij respectievelijk het fonds behoren, wij zelf respectievelijk het fonds, alsmede van cliënten en medewerkers van ons respectievelijk het fonds; en
- op het gebruik van en de deelname aan waarschuwingssystemen.

4. Om te voldoen aan wettelijke verplichtingen

Op grond van wet- en regelgeving moeten we bepaalde persoonsgegevens van klanten vastleggen en soms ook verstrekken aan instanties of toezichthouders. Bijvoorbeeld aan de Belastingdienst, de Autoriteit Financiële Markten, de Nederlandsche Bank, de Autoriteit Persoonsgegevens en de Europese Centrale Bank. Ook moeten persoonsgegevens worden bewaard conform wettelijke bewaarplichten.

5. Voor de ontwikkeling en verbetering van onze producten en diensten

Om u goed van dienst te blijven zijn, zijn wij voortdurend bezig met de ontwikkeling en verbetering van onze producten en diensten. Bijvoorbeeld door middel van klantonderzoek. Soms worden hiervoor persoonsgegevens verwerkt. Bijvoorbeeld als u een vraag stelt over een product. Ook gebruiken wij soms persoonsgegevens voor het testen van onze geautomatiseerde systemen.

6. Voor het uitvoeren van promotie- en marketingdoeleinden

Ook worden persoonsgegevens verwerkt voor marketingactiviteiten. U kan bijvoorbeeld per post, telefoon of e-mail worden geïnformeerd over producten en diensten.

Wilt u niet (meer) benaderd worden voor marketingactiviteiten dan kunt u altijd contact met ons opnemen. Onze contactgegevens vindt u onderaan dit Privacyreglement.

Grondslagen voor de gegevensverwerkingen

Wij verwerken uw gegevens voor het overgrote deel als onderdeel van het uitvoeren van de overeenkomst die we met u hebben gesloten. Ook moeten wij soms uw gegevens verwerken als gevolg van een wettelijke verplichting waar wij aan moeten voldoen. Daarnaast verwerken wij uw gegevens voor bepaalde gerechtvaardigde belangen zoals:

- voor kwaliteitsbewaking en trainings-, coachings- en beoordelingsdoeleinden,
- ter voorkoming van fraude,
- om de veiligheid en de integriteit van de financiële sector te waarborgen,
- voor de ontwikkeling en verbetering van onze producten en diensten, of
- voor marketingactiviteiten.

Voor bepaalde verwerkingen vragen wij om uw toestemming. In deze gevallen heeft u altijd het recht om uw toestemming in te trekken ten aanzien van toekomstige verwerkingen.

Hoe gaat SVn om met uw gegevens?

Uw persoonsgegevens worden zorgvuldig en niet langer bewaard dan noodzakelijk is voor het doel waarvoor zij zijn verwerkt of om aan wettelijke bewaarplichten te voldoen. Alleen medewerkers die hier voor hun functie toegang toe moeten hebben kunnen uw persoonsgegevens gebruiken. Ook hebben onze medewerkers een geheimhoudingsplicht.

Met wie deelt SVn uw gegevens?

Naast de hierboven genoemde instanties, delen wij voor zover op uw situatie van toepassing uw persoonsgegevens ook met de fondsen waarvan SVn fondsmanager is ten behoeve van de in dit privacyreglement genoemde doeleinden. Ook brengen wij rapportages uit aan de financiers van deze fondsen. Op dit moment zijn dat de volgende fondsen:

- Nationaal Warmtefonds
- Energiefonds Den Haag

- Fonds Ruimte en Economie Den Haag
- Fûns Skjinne Fryske Enerzjy
- Stadshavens Ontwikkelingsfonds
- Fonds Duurzaam Funderingsherstel
- Duurzaamheidsfonds VvE's Den Haag
- BNG Duurzaamheidsfonds

Wij delen gegevens als we dat wettelijk verplicht zijn, en om fraude en witwassen te voorkomen. Bijvoorbeeld met de Belastingdienst, de Autoriteit Financiële Markten, de Nederlandsche Bank, de Autoriteit Persoonsgegevens, de Europese Centrale Bank en andere financiële instellingen.

Indien uw lening mogelijk wordt gemaakt door een gemeente, provincie of woningcorporatie, worden uw persoonsgegevens in het kader van uw aanvraag ook gedeeld met de gemeente respectievelijk de provincie waar u woont of de betreffende woningcorporatie.

Daarnaast worden uw gegevens gedeeld met derde partijen als wij opdrachtnemers inschakelen voor bepaalde werkzaamheden. Bijvoorbeeld onze IT-leverancier voor hosting, onderhoud en support van ons IT-systeem. Of voor het verzorgen van drukwerk en het uitvoeren van klantonderzoek. Er wordt samengewerkt met opdrachtnemers die passende beveiligingsmaatregelen treffen om uw persoonsgegevens te beschermen. Zij hebben een geheimhoudingsverplichting. Zij mogen uw persoonsgegevens niet gebruiken voor hun eigen marketingactiviteiten. Mocht sprake zijn van een opdrachtnemer buiten de EU in een land dat geen soortgelijke privacybescherming biedt als de EU dan zal voor passende waarborgen worden gezorgd om uw persoonsgegevens te beschermen.

Als u een lening of krediet bij ons heeft, geven wij uw gegevens in bepaalde gevallen ook door aan BKR. Bijvoorbeeld de hoogte van de lening of betalingsachterstanden. Ook delen we persoonsgegevens met notariskantoren, deurwaarders, curatoren en makelaars/taxateurs wanneer we zekerheden moeten uitwinnen.

Verwijzingen en links

Op onze website staan links naar andere externe websites. Ook wordt vanaf externe websites naar onze website verwezen en wordt ons logo gebruikt op externe websites. Dit Privacyreglement geldt niet voor die websites. Wij zijn niet verantwoordelijk voor de inhoud van die websites en de manier waarop daar met uw

persoonsgegevens wordt omgegaan. Wij adviseren u altijd te controleren op welke manier deze websites met uw persoonsgegevens omgaan.

Regels bij het verwerken van persoonsgegevens

Wij houden ons aan de geldende wet- en regelgeving voor de bescherming van persoonsgegevens. Bijvoorbeeld aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Ook houden we ons bij het sturen van commerciële berichten per e-mail of telemarketing aan de Telecommunicatiewet.

Passende technische en organisatorische maatregelen worden getroffen om persoonsgegevens te beschermen tegen verlies of tegen enige vorm van onrechtmatige verwerking.

Rechten ten aanzien van persoonsgegevens

Wilt u weten welke persoonsgegevens bij ons als verwerkingsverantwoordelijke bekend zijn? Dit kunt u ons altijd vragen. Als uw persoonsgegevens niet kloppen of onvolledig zijn, kunt u ons vragen om deze gegevens aan te passen of aan te vullen. Als u vindt dat uw gegevens verwijderd of qua verwerking beperkt moeten worden, of als u bezwaar heeft tegen een verwerking dan wel uw gegevens wilt overdragen, dan kunt u dit ook aan ons doorgeven. Onze contactgegevens vindt u onderaan dit Privacyreglement.

Cookies

Onze websites maken gebruik van cookies. Hierop is ons Cookiereglement (zoals beschikbaar op onze websites) van toepassing.

Wijzigingen van het Privacyreglement

We kunnen dit Privacyreglement eenzijdig aanpassen, bijvoorbeeld bij een wijziging van de wet of vanwege ons beleid. Raadpleeg daarom regelmatig het Privacyreglement op onze website. Hier vindt u altijd de meest recente versie. De laatste wijziging was op 22 juli 2020.

Vragen of klachten

Als u een vraag of klacht heeft over dit Privacyreglement of over hoe wij omgaan met uw persoonsgegevens, dan kunt u contact opnemen met:

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
ter attentie van de functionaris gegevensbescherming

Postbus 40

3800 AA Amersfoort

088 253 9400

U kunt ook contact opnemen met onze functionaris voor gegevensbescherming via
privacy@svn.nl.

Overigens heeft u daarnaast ook het recht om een klacht in te dienen bij de Autoriteit
Persoonsgegevens

(<https://autoriteitpersoonsgegevens.nl/nl/zelf-doen/privacyrechten/klacht-over-gebruik-persoonsgegevens>)

Bijlage 7 – Begroting Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta

BEGROTING TOTAAL VOLKSHUVESTINGSFONDS EEMSDelta														Toelichtingen	
jaar	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	EIND				
startdatum	8-7-2021	1-1-2022	1-1-2023	2-1-2024	1-1-2025	1-1-2026	1-1-2027	2-1-2028	1-1-2029	1-1-2030	8-7-2031	Totalen			
KOSTEN															
Proceskosten															
Projectleiding	€ 0	€ 85.500	€ 85.500	€ 85.500	€ 42.750	€ 42.750	€ 42.750	€ 42.750	€ 42.750	€ 42.750	€ 42.000	€	555.000	in de eerste jaren 0,6 en daarna 0,3	
Marketingcommunicatie	€ 0	€ 28.500	€ 28.500	€ 28.500	€ 28.500	€ 14.250	€ 14.250	€ 14.250	€ 14.250	€ 14.250	€ 14.250	€	156.750	eerste jaren daarna 0,2 en laatste jaren 0,1	
backoffice en ondersteuning	€ 0	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€	270.000	webpagina's, backoffice ondersteuning, monitoring door Energieloket, eerste jaren stelpost 30.000, daarna 15.000	
Organiseren aanbod en advies	€ 0	€ 30.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€	150.000	stelpost voor aanbesteding, organisatie inkoopacties etc. te delen met Midden-groningen en evt duurzaamheidsteam?	
Inrichten en beheer subsidie	€ 0	€ 10.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 30.000	€ 20.000	€ 10.000	€	220.000	stelpost afhankelijk van uiteindelijk gekozen partij	
Out of pocket	€ 0	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€ 10.000	€	70.000	printen van communicatiemiddelen etc.	
Onvoorzien	€ 0	€ 42.250	€ 60.000	€ 60.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 40.000	€ 35.000	€ 30.000	€ 0	€	387.250	controle en beschikking, onvoorziene zaken	
Subtotaal	€ 0	€ 236.250	€ 264.000	€ 264.000	€ 201.250	€ 187.000	€ 187.000	€ 187.000	€ 127.750	€ 112.750	€ 42.000	€	1.809.000	mag maximaal 10% van bijdrage vanuit Rijk zijn, bedrag in indiening is 1.809.000	
Deelplan 1 - Renovatie 714 grondgebonden koopwoningen															
10% risico/maatwerk	€ 0	€ 0	€ 65.675	€ 197.024	€ 262.699	€ 262.699	€ 262.699	€ 131.350	€ 65.675	€ 65.675	€ 65.675	€ 0	€	1.313.496	voor onvoorziene zaken en voorgefinanciering ISDE
Adviesbudget	€ 0	€ 0	€ 64.260	€ 192.780	€ 257.040	€ 257.040	€ 257.040	€ 128.520	€ 64.260	€ 64.260	€ 64.260	€ 0	€	1.285.200	voor afmelden label, begeleiding bewoner en financieel advies
Renovatiebudget	€ 0	€ 0	€ 752.590	€ 2.257.770	€ 3.010.360	€ 3.010.360	€ 3.010.360	€ 1.505.180	€ 752.590	€ 752.590	€ 752.590	€ 0	€	15.051.802	voor treffen van maatregelen
Inponden	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 200.000	€ 250.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	450.000	op basis van 9 woningen
Openbare ruimte	€ 0	€ 0	€ 0	€ 264.000	€ 264.000	€ 264.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	792.000	ca. 1000 euro per waning begroot
Subtotaal	€	- €	- €	882.525	€ 2.911.575	€ 3.994.099	€ 4.044.099	€ 3.530.099	€ 1.765.050	€ 882.525	€ 882.525	€	- €	18.892.497	
Deelplan 2 - Renovatie 450 koopappartementen															
Risico/maatwerk (10%)	€ 0	€ 0	€ 32.275	€ 96.824	€ 129.098	€ 129.098	€ 129.098	€ 64.549	€ 32.275	€ 32.275	€ 32.275	€ 0	€	645.491	voor onvoorziene zaken
Renovatiebudget	€ 0	€ 0	€ 414.958	€ 1.244.875	€ 1.659.833	€ 1.659.833	€ 1.659.833	€ 829.916	€ 414.958	€ 414.958	€ 414.958	€ 0	€	8.299.165	subsidie opengesteld 2023-2025, maar naar verwachting lopen declaraties langer door
Subtotaal	€	- €	- €	447.233	€ 1.341.698	€ 1.788.931	€ 1.788.931	€ 1.788.931	€ 894.466	€ 447.233	€ 447.233	€	- €	8.944.655	
Deelplan 3 - Transformatie 15 winkelpanden															
Waarde huidige opstallen	€ 0	€ 0	€ 656.250	€ 656.250	€ 656.250	€ 656.250	€ 656.250	€ 656.250	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	3.937.500	
Sloop en bouwkosten	€ 0	€ 0	€ 450.000	€ 450.000	€ 450.000	€ 450.000	€ 450.000	€ 450.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	2.700.000	
bijkomende kosten	€ 0	€ 0	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 112.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	675.000	
rente	€ 0	€ 0	€ 24.375	€ 24.375	€ 24.375	€ 24.375	€ 24.375	€ 24.375	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	146.250	
overdracht	€ 0	€ 0	€ 52.500	€ 52.500	€ 52.500	€ 52.500	€ 52.500	€ 52.500	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	315.000	
BTW	€ 0	€ 0	€ 0	€ 118.125	€ 118.125	€ 118.125	€ 118.125	€ 118.125	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	708.750	
Subtotaal	€	- €	- €	1.413.750	€ 1.413.750	€ 1.413.750	€ 1.413.750	€ 1.413.750	€ 0	- €	- €	- €	€	8.482.500	
KOSTEN TOTAAL															
	€	- €	€ 236.250	€ 3.007.508	€ 5.931.023	€ 7.398.031	€ 7.433.781	€ 6.919.781	€ 4.260.265	€ 1.457.508	€ 1.442.508	€ 42.000	€	38.128.653	
OPBRENGSTEN															
Deelplan 1 - Renovatie 714 grondgebonden koopwoningen															
Opbrengsten woningeigenaar	€ 0	€ 0	€ 225.777	€ 677.331	€ 903.108	€ 903.108	€ 903.108	€ 451.554	€ 225.777	€ 225.777	€ 225.777	€ 0	€	4.515.540	woningeigenaar draagt 30% bij aan maatregelen
Deelplan 2 - Renovatie 450 koopappartementen															
Opbrengsten VvE's/eigenaren	€ 0	€ 0	€ 124.487	€ 373.462	€ 497.950	€ 497.950	€ 497.950	€ 248.975	€ 124.487	€ 124.487	€ 124.487	€ 0	€	2.489.749	VvE en/of appartementseigenaar draagt 30% bij aan maatregelen
Deelplan 3 - Transformatie 15 winkelpanden															
Waarde na transformatie	€ 0	€ 0	€ 767.045	€ 767.045	€ 767.045	€ 767.045	€ 767.045	€ 767.045	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	4.602.273	
Cofinanciering (mede)overheden															
Provincie Groningen - Restant pilotfase	€ 0	€ 0	€ 6.396	€ 19.188	€ 25.584	€ 25.584	€ 25.584	€ 12.792	€ 6.396	€ 6.396	€ 6.396	€ 0	€	127.922	restant pilotfase Beatrixflat
Provincie Groningen - Uitvoeringsfase	€ 0	€ 0	€ 133.750	€ 401.250	€ 535.000	€ 535.000	€ 535.000	€ 267.500	€ 133.750	€ 133.750	€ 133.750	€ 0	€	2.675.000	budget uitvoeringsfase sloop en koop Rijkswegflats
Provincie Groningen - Project Hoogwatum	€ 0	€ 0	€ 4.500	€ 13.500	€ 18.000	€ 18.000	€ 18.000	€ 9.000	€ 4.500	€ 4.500	€ 4.500	€ 0	€	90.000	restant project Hoogwatum
Verkoop 4 appartementen Rijksweg	€ 0	€ 0	€ 0	€ 500.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	500.000	verwachte netto opbrengst ult verkoop reeds aangekochte woningen
Delfzijl - sloop en bouwkosten bijdrage	€ 0	€ 0	€ 0	€ 116.667	€ 116.667	€ 116.667	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	350.000	
Delfzijl - bijkomende kosten bijdrage	€ 0	€ 0	€ 0	€ 225.000	€ 225.000	€ 225.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	675.000	
Bestemmingsreserve Volkshuvestingsfonds	€ 0	€ 0	€ 582.078	€ 1.500.000	€ 1.500.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€	3.582.078	
Bijdrage Rijk															
Totaal toegekend	€ 0	€ 236.250	€ 1.163.474	€ 1.337.579	€ 2.809.676	€ 4.345.426	€ 4.173.093	€ 2.503.399	€ 962.597	€ 947.597	€ 42.000	€	€	18.521.090	toegekend budget, dekt financieel tekort
OPBRENGSTEN TOTAAL															
	€	- €	€ 236.250	€ 3.007.508	€ 5.931.023	€ 7.398.031	€ 7.433.781	€ 6.919.781	€ 4.260.265	€ 1.457.508	€ 1.442.508	€ 42.000	€	38.128.653	
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															
<i> </i>															

8. Subsidiebeschikking Volkshuisvestingsfonds ministerie van BZK

20 JULI 2021



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Gemeente Eemsdelta
t.a.v. College van burgemeester en wethouders
Postbus 15
9900 AA APPINGEDAM

www.rijksoverheid.nl

Kenmerk
2021-0000358303

Uw kenmerk

Bijlage(n)
1

Datum **15 JUL 2021**
Betreft Toekenning aanvraag Volkshuisvestingsfonds 'Eemsdelta'

Geacht college van burgemeester en wethouders,

In mei 2021 heeft u voor Eemsdelta een aanvraag ingediend voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds. Met deze brief deel ik u mee dat uw aanvraag voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Regeling specifieke uitkering herstructurering Volkshuisvesting ("Regeling") en dat ik uw aanvraag heb goedgekeurd voor een bijdrage. De voorwaarden waaronder ik de door u aangevraagde bijdrage verstrek, treft u aan in de beschikking die als bijlage bij deze brief is gevoegd en hiervan onderdeel uitmaakt.

De onafhankelijke toetsingscommissie heeft alle ingediende deelplannen beoordeeld op basis van het beoordelingskader uit de Regeling. Eemsdelta heeft op basis van deze beoordeling een voldoende gescoord en de toetsingscommissie heeft daarom positief geadviseerd over een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds voor dit deelplan. Dit advies heb ik overgenomen op basis van artikel 7, vijfde lid van de Regeling.

Ik wens u veel succes met de realisatie van het toegekende deelplan en dank u voor uw inspanningen om te komen tot een verbetering van de leefbaarheid en woonkwaliteit en verduurzaming in kwetsbare gebieden.

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
Namens deze,

drs. M.R. Schurink
Secretaris-generaal

Datum

Kenmerk

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beschikking schriftelijk bezwaar worden gemaakt door degene wiens belang rechtstreeks bij deze beschikking betrokken is. Daartoe moet binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift worden ingediend bij de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, t.a.v. Volkshuisvestingsfonds, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en ten minste te bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van deze beschikking alsmede de reden(en) waarom de beschikking niet juist wordt gevonden. Verzocht wordt bij het bezwaarschrift een kopie van deze beschikking en eventueel andere op de zaak betrekking hebbende stukken te voegen. Het bezwaar schort de werking van deze beschikking niet op.



Datum
15 JUL 2021
Kenmerk
2021-0000358302

BESCHIKKING

Datum: **15 JUL 2021**
Betreft: Beschikking regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting -
Eemsdelta

Geacht college van burgemeester en wethouders,

Het Rijk kent u met deze beschikking een specifieke uitkering toe in het kader van de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting binnen de randvoorwaarden zoals opgenomen in artikel 1 en artikel 2 van de regeling. Deze specifieke uitkering wordt toegekend voor de herstructurering van woningen en leefomgeving in Eemsdelta. Specifieke uitkeringen zijn middelen uit 's Rijks kas die onder voorwaarden worden verstrekt. In het vervolg van deze beschikking wordt u over deze voorwaarden geïnformeerd.

VERSTREKT DOOR
Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TOEGEKEND AAN
College van B&W van de gemeente Eemsdelta

DATUM
14 juli 2021

KENMERK
2021-0000052215

TYPE
Specifieke uitkering

NAAM
Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting

CODERING
C47

BEDRAG
€ 18.521.090,00 exclusief btw, daarnaast wordt er een afdracht gedaan aan het BTW-compensatiefonds. Deze afdracht is gebaseerd op de raming die de gemeente in de aanvraag heeft opgegeven.

Periode
8 juli 2021 tot en met 31 december 2031

BASIS VAN DE VERSTREKKING
Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting

Datum

Kenmerk

2021-0000358302

Financiële-verhoudingswet

BELEIDSDOELSTELLING

Met de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting, waar ook aan gerefereerd is met de term 'Volkshuisvestingsfonds', wordt de financiële slagkracht van gemeenten versterkt waardoor ze met een gezamenlijke aanpak de negatieve spiraal in kwetsbare gebieden kunnen doorbreken. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het verbeteren van de woonkwaliteit en leefbaarheid in een duurzame en veilige woonomgeving middels fysieke ingrepen.

Met deze beschikking wordt de gemeente in staat gesteld om de volgende deelplannen uit te voeren:

- Deelplan 1: Eemsdelta

De realisatie van het, in de aanvraag opgegeven, herstructureringsprogramma is randvoorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage. Zoals vermeld in de regeling onder artikel 3.c en in de toelichting, wordt de bijdrage alleen verstrekt voor maatregelen die nog niet anderszins van dekking voorzien zijn. In bijlage 1 is een uitgebreidere toelichting opgenomen van de herstructureringsactiviteiten, de toegekende bijdrage en het deelgebied.

WIJZE VAN BETALING

De uitkering zal zo spoedig mogelijk worden uitgekeerd. Het bedrag zal worden gestort op bankrekeningnummer NL50 BNGH 0285 1814 91 t.n.v. gemeente Eemsdelta.

FINANCIELE-VERHOUDINGSWET

U dient het beschikte bedrag jaarlijks uiterlijk op 15 juli van de jaren volgend op het begrotingsjaar te verantwoorden, zoals geregeld in de Financiële verhoudingswet, artikel 17a.

VERANTWOORDING

U verantwoordt via het systeem van single information, single audit (sis), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking sis. Bij niet tijdig indienen van de verantwoordingsinformatie, treedt het maatregelenbeleid van het ministerie van BZK in werking. Er volgt opschorting van uitbetaling van de algemene uitkering via gemeentefonds totdat de verantwoordingsinformatie is ontvangen, tot een maximum van 26 weken. Het ministerie van BZK kan meer context over de status van de aanvraag opvragen middels (jaarlijkse) gesprekken met de aanvragende partij. Daarnaast kan u gevraagd worden om conform de regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (artikel 13) tussentijds informatie aan te leveren over de voortgang van het deelplan en specifiek over die activiteiten en gegevens die nodig zijn voor beleidsontwikkeling en onderzoek. Uw medewerking wordt dan ook verwacht bij het monitoren en evalueren van de effecten van de uitgevoerde activiteiten. Door monitoring en evaluatie toets ik de doelmatigheid van de regeling, en kan ik waar gewenst u verder ondersteunen bij de uitvoering van uw plannen.

VASTSTELLING

De bijdrage wordt uiterlijk vastgesteld op 31 december van het jaar waarin de eindverantwoording is aangeleverd. Doch uiterlijk 15 juli 2032.

Datum

Kenmerk

2021-0000358302

TERUGVORDERINGBELEID

De minister vordert terug:

- a. voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;
- b. indien de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
- c. voor zover het daadwerkelijke financiële tekort minus de vereiste cofinanciering per deelplan lager is dan de uitkering;
- d. voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed, bijvoorbeeld door besteding aan zaken die buiten de scope van artikel 2 van de Regeling vallen of bij besteding aan woningen buiten de opgegeven postcodegebieden;
- e. voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is.
- f. voor zover u niet voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (waaronder de vereiste van 30% cofinanciering).

Indien de realisatie in aantallen per herstructureringsactiviteit afwijkt van de aanvraag kan de minister op basis van de wijzigingen besluiten om de uitkering aan te passen.

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, stelt de minister de uitkering op een lager bedrag vast als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

VERDEELSYSTEMATIEK

Verdeling van het totaalbudget vindt plaats volgens de criteria zoals opgenomen in de regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting.

INDICATOREN

De volgende indicatoren worden uitgevraagd per deelplan:

- ☐ Deelplannaam - aard van de controle; N.V.T
- ☐ Aantal woningen waarvan de herstructurering gestart is in jaar T - aard van de controle; N.V.T
- ☐ Aantal woningen waarvan de herstructurering gestart is t/m Jaar T - aard van de controle; N.V.T
- ☐ Aantal volledig gerealiseerde geherstructureerde woningen (inclusief labelstappen) (t/m Jaar T) - aard van de controle; N.V.T
- ☐ Besteding (jaar T) per deelplan - zelfstandige uitvoering - aard van controle; R
- ☐ Cumulatieve besteding (t/m jaar T) per deelplan - inclusief uitvoering door derden vanaf sisa 2022 - aard van controle; R voor gemeentelijk deel en P voor uitvoering derden
- ☐ Totale opbrengsten (Jaar T) per deelplan - zelfstandige uitvoering - aard van controle; R
- ☐ Cumulatieve opbrengsten (t/m jaar T) per deelplan - inclusief uitvoering door derden vanaf sisa 2022 - aard van controle; R
- ☐ Cumulatieve cofinanciering (t/m jaar T) per deelplan - aard van controle; R
- ☐ Zelfstandige uitvoering Ja/ Nee - aard van controle; n.v.t.
- ☐ Eindverantwoording Ja/ Nee - aard van de controle: n.v.t.

Indien voorzien is dat, bijvoorbeeld, de volgende omstandigheden zich voor gaan doen dient u mij per ommekeer te informeren:

Datum

Kenmerk

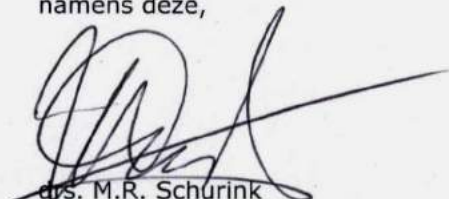
2021-0000358302

- aanpassing van de herstructureringsactiviteiten, bijvoorbeeld wijzigingen van herstructureringsactiviteit of significante afwijkingen in het aantal woningen per herstructureringsactiviteit ten opzichte van de aanvraag;
- significante wijziging van het gebied waarin de herstructureringsactiviteiten plaatsvinden;
- wanneer voorzien wordt dat de eerste noodzakelijke onomkeerbare stappen niet binnen twee jaar na toekenning van de uitkering opgestart kunnen worden.

Voor inhoudelijke vragen over dit besluit of vragen over de mate waarin geplande activiteiten in de beschikking passen kunt u contact opnemen via volkshuisvestingsfonds@rvo.nl

Voor vragen over de verantwoordingsprocedure kunt u contact opnemen via postbusibi@minbzk.nl

Hoogachtend,
De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
namens deze,



drs. M.R. Schurink
Secretaris-generaal

Overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht kan tegen deze beschikking schriftelijk bezwaar worden gemaakt door degene wiens belang rechtstreeks bij deze beschikking betrokken is. Daartoe moet binnen zes weken na de dag van verzending van deze beschikking een bezwaarschrift worden ingediend bij de minister van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, t.a.v. Volkshuisvestingsfonds, Postbus 20011, 2500 EA Den Haag. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en ten minste te bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van deze beschikking alsmede de reden(en) waarom de beschikking niet juist wordt gevonden. Verzocht wordt bij het bezwaarschrift een kopie van deze beschikking en eventueel andere op de zaak betrekking hebbende stukken te voegen. Het bezwaar schort de werking van deze beschikking niet op.

Datum

Kenmerk

2021-0000358302

Bijlage 1 – beschrijving herstructureringsactiviteiten

Algemene gegevens

Deelnemende gemeente(n): Eemsdelta

Financieel tekort €24.712.090

Gevraagde bijdrage: €18.521.090

Deelgebied: Eemsdelta, postcodes 9934; 9933; 9936; 9902; 9901; 9915; 9987

Cofinanciering: 30%

Algemene omschrijving van de activiteiten

De aanvraag heeft betrekking op 1 deelplan in gemeente Eemsdelta. Er worden binnen de aanvraag 783 woningen geherstructureerd en 9 woningen ingepond. Daarnaast worden ingrepen in de openbare ruimte gedaan.

Renovatie

Aantal geplande woningen: 714

Financieel tekort: € 14.376.957

% van financieel tekort renovatie tov totaal tekort: 58,2%

Opgevoerde kosten openbare ruimte: € 792.000

Korte toelichting activiteiten: Energieprestatie woningen wordt verbeterd en woningen worden levensloopbestendig gemaakt.

Aantal ingeponde woningen: 0

Sloop-nieuwbouw

Aantal geplande woningen: 54

Financieel tekort: € 6.454.906

% van financieel tekort sloop-nieuwbouw tov totaal tekort: 26,1%

Opgevoerde kosten openbare ruimte: nvt

Korte toelichting activiteiten: 54 zeer slechte appartementen slopen, er komen 18 kavels voor terug die worden vrijgegeven aan de particuliere markt.

Aantal ingeponde woningen: 9

Transformatie

Aantal geplande woningen: 15

Financieel tekort: € 3.880.227

% van financieel tekort transformatie tov totaal tekort: 15,7%

Opgevoerde kosten openbare ruimte: nvt

Korte toelichting activiteiten: er worden 15 transformatieprojecten opgevoerd. Het betreffen allemaal winkelpanden, een deel van deze panden is niet meer in bedrijf, een deel is nog wel in bedrijf. Deze worden getransformeerd naar woningen.

Aantal ingeponde woningen: 0

Bijlage 9 – Toezegging BZK op labelaanpak

Josien Kruizinga

Van: Josien Kruizinga
Verzonden: dinsdag 17 mei 2022 11:31
Aan: 'Hoomans, Heero'
CC: 'volkshuisvestingsfonds@minbzk.nl'; 'Volkshuisvestingsfonds'
Onderwerp: RE: Vragen over Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta kenmerk: 2021-0000052215

Dag Heero,

Bedankt voor de telefonische toelichting en deze schriftelijke bevestiging. Wij zullen alles in overeenstemming met onderstaand verantwoorden. Daarnaast, zoals telefonisch afgesteld, stellen wij voor om samen met jullie een jaar na start uitvoering de resultaten en eventuele onvoorziene afwijkingen (zoals niet behaalde labelstappen als gevolg van technische beperkingen bij de woning, denk aan spouwvervuiling) te bespreken. Fijn om ook te horen dat juist deze kwetsbare doelgroep niet de dupe hiervan zal worden en in onzekerheid zit over eventuele terugvordering.

Tot slot zal ik contact zoeken zodra wij een opzet hebben voor de inrichting van de regeling, zoals je vroeg. Dan kan dit ook gedeeld worden met andere gemeentes.

Met vriendelijke groet,

Josien Kruizinga
Projectleider Volkshuisvestingsfonds
Werkzaam maandag t/m donderdag



josien.kruizinga@eemsdelta.nl

06 31525511

Op www.eemsdelta.nl staan de bezoekadressen en openingstijden van de gemeentehuizen.

Het postadres is Postbus 15, 9900 AA Appingedam

Dit bericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten.

Als u niet de geadresseerde bent en onbedoeld dit bericht heeft gekregen, neem dan contact op met de afzender.

Verwijder het e-mailbericht uit uw 'Postvak IN' en daarna ook uit de map 'Verwijderde e-mails'.

Van: Hoomans, Heero <Heero.Hoomans@minbzk.nl>
Verzonden: dinsdag 17 mei 2022 11:17
Aan: Josien Kruizinga <josien.kruizinga@eemsdelta.nl>
CC: 'volkshuisvestingsfonds@minbzk.nl'; 'Volkshuisvestingsfonds' <volkshuisvestingsfonds@rvo.nl>
Onderwerp: RE: Vragen over Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta kenmerk: 2021-0000052215

Dag Josien,

Het verantwoorden van de labels aan de hand van het doorrekenen van voorbeeldwoningen is toegestaan bij het bepalen van de energielabel voordat er maatregelen worden genomen.

Nadat er maatregelen zijn genomen is het wel verplicht om een definitief label per woning te overhandigen.

Afwijking van de labelstappen is in principe niet toegestaan, wel kunnen er bepaalde gevallen zijn waardoor de labelstappen (onvoorziën) technisch niet worden behaald. Mocht dit voorkomen dan worden wij hier graag op de hoogte van gesteld.

Bij het opstellen van jullie regeling goed om hier rekening mee te houden zodat de labelstappen wel randvoorwaardelijk zijn voor het ontvangen van een bijdrage, maar niet automatisch leiden tot een terugvordering als onvoorzien (vanwege technische issues) de energielabels niet behaald kunnen worden.

Groet,
Heero

Van: Volkshuisvestingsfonds <volkshuisvestingsfonds@rvo.nl>

Verzonden: dinsdag 17 mei 2022 08:29

Aan: Hoomans, Heero <Heero.Hoomans@minbzk.nl>; Heeringa, Ijsbrand <Ijsbrand.Heeringa@minbzk.nl>; 'volkshuisvestingsfonds@minbzk.nl'

Onderwerp: FW: Vragen over Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta kenmerk: 2021-0000052215

Ha Heero en Ijsbrand,

Onderstaande herinnering van gemeente Eemsdelta ontvangen. Kunnen jullie vandaag hierop reageren naar de gemeente?

Groet,
Jerry

Van: Josien Kruizinga <josien.kruizinga@eemsdelta.nl>

Verzonden: maandag 16 mei 2022 11:09

Aan: Volkshuisvestingsfonds <volkshuisvestingsfonds@rvo.nl>

Onderwerp: RE: Vragen over Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta kenmerk: 2021-0000052215

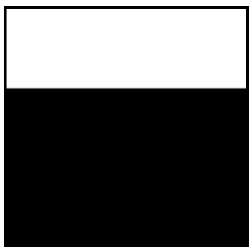
Goedemorgen,

Tot op heden heb ik nog geen reactie ontvangen op onderstaand verzoek voor schriftelijke bevestiging. Zou ik die mogen ontvangen?

Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

Josien Kruizinga
Projectleider Volkshuisvestingsfonds
Werkzaam maandag t/m donderdag



josien.kruizinga@eemsdelta.nl
06 31525511

Op www.eemsdelta.nl staan de bezoekadressen en openingstijden van de gemeentehuizen.

Het postadres is Postbus 15, 9900 AA Appingedam

Dit bericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten.

Als u niet de geadresseerde bent en onbedoeld dit bericht heeft gekregen, neem dan contact op met de afzender.

Verwijder het e-mailbericht uit uw 'Postvak IN' en daarna ook uit de map 'Verwijderde e-mails'.

Van: Josien Kruizinga

Verzonden: donderdag 28 april 2022 13:45

Aan: 'volkshuisvestingsfonds@rvo.nl' <volkshuisvestingsfonds@rvo.nl>

Onderwerp: FW: Vragen over Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta kenmerk: 2021-0000052215

Goedemiddag,

Vorige week hadden wij telefonisch contact over onderstaande punten.
Daarin werden de volgende antwoorden gegeven – in blauw:

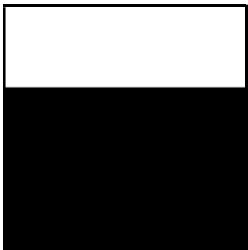
Ik heb aan de hand hiervan nog welk twee vervolgvragen t.a.v. vraag 1 en 2:

- 1. Is de door mij voorgestelde onderbouwing van de labelstappen (door het doorrekenen van labels van enkele voorbeeldwoningen en hanteren van maatregelen conform de standaard) afdoende in jullie optiek of moet er een EPA rapport komen per woning? Nogmaals: het doorrekenen van ruim 700 woningen in Vabi/het voorzien van een EPA advies is kostbaar en draagt niet bij aan het uiteindelijke resultaat, vandaar mijn vraag. – Antwoord: Het verantwoorden van de labels aan de hand van het doorrekenen van voorbeeldwoningen is toegestaan. Het is geen vereiste dat elke woning voorzien wordt van een definitief label en een EPA advies krijgt.*
- 2. Wat is ervoor nodig om het budget voor de openbare ruimte wel toe te wijzen aan verbetering van tuinen/groendaken mbt klimaatadaptatie? Of is dit in geen geval mogelijk? Het zou alsnog passen binnen de bredere doelstelling van het VHF (verbetering van woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming in kwetsbare gebieden), het draagt bij aan de verduurzaming en klimaatadaptatie binnen de gemeente, aan de verbetering van woonkwaliteit in kwetsbare gebieden en het betreft enkel 3% van het begrootte budget (8 ton op 26,5 miljoen). Ik neem aan dat, zoals bij andere gelden, een lichte afwijking van begroting is toegestaan? – Antwoord: dit is niet toegestaan. Het budget is echt bedoeld voor de openbare ruimte niet voor klimaatadaptatie/verduurzaming/groen in bredere zin.*

Zou ik hier nog een schriftelijke bevestiging van mogen? Dat heb ik nodig voor onze interne administratie. Bij voorbaat dank!

Met vriendelijke groet,

Josien Kruizinga
Projectleider Volkshuisvestingsfonds
Werkzaam maandag t/m donderdag



josien.kruizinga@eemsdelta.nl

06 31525511

Op www.eemsdelta.nl staan de bezoekadressen en openingstijden van de gemeentehuizen.

Het postadres is Postbus 15, 9900 AA Appingedam

Dit bericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten.

Als u niet de geadresseerde bent en onbedoeld dit bericht heeft gekregen, neem dan contact op met de afzender.

Verwijder het e-mailbericht uit uw 'Postvak IN' en daarna ook uit de map 'Verwijderde e-mails'.

Van: Josien Kruizinga

Verzonden: woensdag 30 maart 2022 14:33

Aan: 'Volkshuisvestingsfonds' <Volkshuisvestingsfonds@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Vragen over Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta kenmerk: 2021-0000052215

Goedemiddag,

Hartelijk dank voor de spoedige reactie en de antwoorden.

Graag ontvang ik bericht zodra de kennis en expertise voor VHF is opgezet, mooi initiatief!

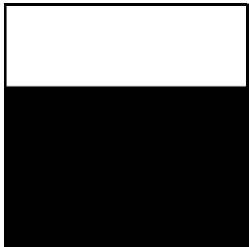
Ik heb aan de hand hiervan nog welk twee vervolgvragen t.a.v. vraag 1 en 2:

1. Concreter: Is de door mij voorgestelde onderbouwing van de labelstappen (door het doorrekenen van labels van enkele voorbeeldwoningen en hanteren van maatregelen conform de standaard) afdoende in jullie optiek of moet er een EPA rapport komen per woning? Nogmaals: het doorrekenen van ruim 700 woningen in Vabi/het voorzien van een EPA advies is kostbaar en draagt niet bij aan het uiteindelijke resultaat, vandaar mijn vraag.
2. Helder. Dan mijn vervolgvraag: wat is ervoor nodig om dit budget wel daaraan toe te wijzen? Of is dit in geen geval mogelijk? Het zou alsnog passen binnen de bredere doelstelling van het VHF (verbetering van woonkwaliteit, leefbaarheid en verduurzaming in kwetsbare gebieden), het draagt bij aan de verduurzaming en klimaatadaptatie binnen de gemeente, aan de verbetering van woonkwaliteit in kwetsbare gebieden en het betreft enkel 3% van het begrootte budget (8 ton op 26,5 miljoen). Ik neem aan dat, zoals bij andere gelden, een lichte afwijking van begroting is toegestaan?

Bedankt voor de aanvullingen! Dit helpt in de concretisering van de plannen.

Met vriendelijke groet,

Josien Kruizinga
Projectleider Volkshuisvestingsfonds
Werkzaam maandag t/m donderdag



josien.kruizinga@eemsdelta.nl
06 31525511

Op www.eemsdelta.nl staan de bezoekadressen en openingstijden van de gemeentehuizen.

Het postadres is Postbus 15, 9900 AA Appingedam

Dit bericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten.

Als u niet de geadresseerde bent en onbedoeld dit bericht heeft gekregen, neem dan contact op met de afzender.

Verwijder het e-mailbericht uit uw 'Postvak IN' en daarna ook uit de map 'Verwijderde e-mails'.

Van: Volkshuisvestingsfonds <Volkshuisvestingsfonds@minbzk.nl>

Verzonden: dinsdag 29 maart 2022 14:42

Aan: Josien Kruizinga <josien.kruizinga@eemsdelta.nl>

CC: Volkshuisvestingsfonds <Volkshuisvestingsfonds@minbzk.nl>

Onderwerp: RE: Vragen over Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta kenmerk: 2021-0000052215

Beste Josien,

Hieronder een reactie op jullie vragen.

Ik vertrouw erop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Team Volkshuisvestingsfonds

Van: Josien Kruizinga <josien.kruizinga@eemsdelta.nl>

Verzonden: dinsdag 22 maart 2022 12:00

Aan: Volkshuisvestingsfonds <volkshuisvestingsfonds@rvo.nl>

Onderwerp: RE: Vragen over Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta kenmerk: 2021-0000052215

Goedemorgen,

Zoals zojuist telefonisch afgestemd hierbij de vragen die wij (Eemsdelta en deels ook namens 't Hogeland en Midden-Groningen) hebben m.b.t. het Volkshuisvestingsfonds:

1. **Moeten labelstappen/minimaal label B per woning geverifieerd worden of gaat het over het geheel aan woningen?** Achtergrond voor deze vraag is: a) Jullie hebben zelf natuurlijk het beleidsstuk opgesteld over de standaard- en streefwaarden. In principe zou dat (sturen op netto warmtebehoefte) natuurlijk leidend moeten zijn in de toepassing van maatregelen en niet de labels. B) Het calculeren in Vabi/theoretisch verifiëren van labels per woning is kostbaar en leidt niet tot andere maatregelen/een betere oplossing (je komt immers altijd minimaal uit op de in het beleidsstuk genoemde maatregelen voor de standaard en bent daarbij gebonden aan de technische haalbaarheid van de betreffende woning). Dat terwijl we er natuurlijk naar zouden moeten streven om zoveel mogelijk van het geld te laten resulteren in verduurzaamde woningen en minimaal in proces en dat waar we het investeren in het proces, de nadruk vooral op begeleiding in de financiering van kwetsbare doelgroepen ligt. **Wij zouden dus willen voorstellen om labelstappen aan te tonen op enkele woningtypes en daarmee vast te stellen dat met de voorgestelde maatregelen de woningen minimaal 3 labelstappen/minimaal label B krijgen en dat we met de keuze van de maatregelen vooral sturen op de standaard (netto warmtebehoefte → isolatie en ventilatie eerst).** (zie bijlage voor beleidsstuk)

In de SISA verantwoording moet aangetoond worden hoeveel labelstappen er gemaakt zijn, daarbij kunnen we ook om aanvullende onderbouwing/informatie vragen. Het is aan jullie om op een consistente manier aan te tonen en te onderbouwen dat de benodigde labelstappen gerealiseerd zijn (minimaal 3 labelstappen of naar label B).

2. In de aanvraag van Eemsdelta is 1000 euro per woning gereserveerd voor de openbare ruimte. Nu komen we in de uitwerking erachter dat we met dat budget juist veel kunnen doen aan klimaatadaptatie/reductie drinkwaterverbruik/leefbaarheid door in de aanpak maatregelen voor te stellen voor ontstenen voortuin/regenwateropslag/groendak etc. **Kunnen wij de post voor 1000 euro per woning voor openbare ruimte toepassen voor aanpak voortuinen e.d.?**

In principe niet, omdat de aanpak voortuinen geen onderdeel is van de openbare ruimte.

3. **Is er een voorbeeld beschikbaar van een andere gemeente / vergelijkbaar project voor een subsidieverordening en zou dat gedeeld kunnen worden?** Het is zonde als we allemaal dubbelwerk doen en ik weet dat de Groninger gemeentes hier in ieder geval behoefte aan hebben. Uiteindelijk zullen de verordeningen vergelijkbare elementen bevatten en ook dit bespaart weer procesgeld.

Op dit moment nog niet, wel zijn we bezig om kennis/expertise mbt volkshuisvesting op te zetten

4. **Binnen twee jaar moet de uitvoering starten. Wordt onder uitvoering verstaan start openstellen subsidie voor eigenaren of is dat de oplevering van de eerste woning?** Achtergrond van deze vraag is tweeledig: 1) gezien de huidige situatie willen wij ons als eerste focussen op de 'lastigste' doelgroep: mensen in de bijstand/onder armoedegrens/lage inkomens. Hierbij zal in alle waarschijnlijkheid de begeleiding intensiever zijn en de doorlooptijd tot realisatie van de maatregelen langer zijn. Toch is dit de doelgroep bij uitstek die past bij dit fonds; 2) de bouw is overvraagd en levertijden van materialen nemen ook toe. Tijden tussen tekenen offerte en uitvoering liggen al snel op 6 maanden op langer.

Het gaat om onomkeerbare stappen. Hierbij kan gedacht worden aan het tekenen van een (samenwerkings)overeenkomst, de eerste schop in de grond, de eerste bewoners uitgekocht of de bewonersparticipatie gestart.

Het openstellen van een subsidie valt hier ook onder.

Tot zover de vragen tot nu toe. Ik kan me voorstellen dat het handiger is hierover telefonisch contact te hebben. Ik ben bereikbaar op onderstaand nummer en kijk uit naar de antwoorden!

Bij voorbaat dank voor de verheldering/uitwisseling!

Met vriendelijke groet,

Josien Kruizinga
Projectleider Volkshuisvestingsfonds
Werkzaam maandag t/m donderdag



josien.kruizinga@eemsdelta.nl

06 31525511

Op www.eemsdelta.nl staan de bezoekadressen en openingstijden van de gemeentehuizen.

Het postadres is Postbus 15, 9900 AA Appingedam

Dit bericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten.

Als u niet de geadresseerde bent en onbedoeld dit bericht heeft gekregen, neem dan contact op met de afzender.

Verwijder het e-mailbericht uit uw 'Postvak IN' en daarna ook uit de map 'Verwijderde e-mails'.

Van: Josien Kruizinga

Verzonden: donderdag 17 maart 2022 13:47

Aan: 'volkshuisvestingsfonds@rvo.nl' <volkshuisvestingsfonds@rvo.nl>

Onderwerp: Vragen over Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta kenmerk: 2021-0000052215

Goedemiddag,

Vanuit mijn functie om de beschikking voor het volkshuisvestingsfonds voor gemeente Eemsdelta uit te werken in op te starten, heb ik nog enkele vragen over de criteria en verantwoording.

Is het mogelijk hier een keer een half uur telefonisch/via teams over uit te wisselen?

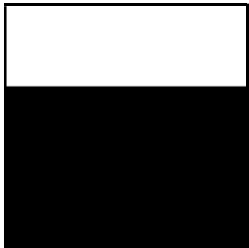
Bij voorbaat dank voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,

Josien Kruizinga

Projectleider Volkshuisvestingsfonds

Werkzaam maandag t/m donderdag



josien.kruizinga@eemsdelta.nl

06 31525511

Op www.eemsdelta.nl staan de bezoekadressen en openingstijden van de gemeentehuizen.

Het postadres is Postbus 15, 9900 AA Appingedam

Dit bericht is alleen bedoeld voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke informatie bevatten.

Als u niet de geadresseerde bent en onbedoeld dit bericht heeft gekregen, neem dan contact op met de afzender.

Verwijder het e-mailbericht uit uw 'Postvak IN' en daarna ook uit de map 'Verwijderde e-mails'.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert Duurzaam, Agrarisch, Innovatief en Internationaal ondernemen.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is gezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.

De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is toegezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen. De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message. The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) stimuleert Duurzaam, Agrarisch, Innovatief en Internationaal ondernemen.

Dit bericht kan informatie bevatten die niet voor u is bestemd. Indien u niet de geadresseerde bent of dit bericht abusievelijk aan u is gezonden, wordt u verzocht dat aan de afzender te melden en het bericht te verwijderen.

De Staat aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade, van welke aard ook, die verband houdt met risico's verbonden aan het elektronisch verzenden van berichten.

This message may contain information that is not intended for you. If you are not the addressee or if this message was sent to you by mistake, you are requested to inform the sender and delete the message.
The State accepts no liability for damage of any kind resulting from the risks inherent in the electronic transmission of messages.

Bijlage 10 - Format rapportage geprioriteerde projecten Eemsdelta

VOORTGANGSRAPPORTAGE GEPRIORITEERDE PROJECTEN		
Naam Project		

Samenvatting: Geef met een kleur de status aan.				
	Algemeen	Geld	Tijd	Risico's
Huidige status				
Vorige status				

1. Algemeen	
Stand van zaken	

2. Geld (excl. btw)	
a. Beschikbaar budget	
b. Werkelijke kosten t/m	
c. Restant budget	
d. Prognose nog te maken kosten	
e. Verwacht projectresultaat	
Toelichting:	

3. Tijd				
Projectfase		realisatie		
Oorspronkelijke planning		Start		Einde
Huidige (bijgestelde) planning		Start		Einde
Belangrijke mijlpalen:	11-11-2021			
	12-11-2021			
Toelichting:				

4. Risico's			
Top 3 grootste 'actuele' risico's:			
	Risico-omschrijving	Impact	Status beheersing
1			
2			
3			
Toelichting:			