

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Project Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie

Gevraagd besluit

1. Akkoord te gaan met de uitvoering van het project Volkshuisvestingsfonds (VHF) sloop/nieuwbouw en renovatie inhoudende gemeente Zaanstad in samenwerking met eigenaar-bewoners en Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV (BKZ) 200 particuliere woningen vallend binnen de postcodes 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541 naar minimaal energielabel B te brengen door de sloop/nieuwbouw van ca. 100 woningen, de renovatie van ca. 100 woningen en het sociaal maken van maximaal 100 van de in totaal 200 particuliere woningen;
2. Akkoord te gaan met de bekostiging van Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV (BKZ) voor € 3 miljoen (200 woningen x € 15.000) en deze voor de renovatiewoningen (100 woningen x € 15.000 = € 1,5 miljoen) te dekken uit de Volkshuisvestingssubsidie (subsidie VHF) en voor de sloop/nieuwbouw woningen (100 woningen x € 15.000 = € 1,5 miljoen) te dekken uit de bestaande programmabudget Verbetering kwaliteit bestaande woningvoorraad en dit volledige bedrag beschikbaar te stellen aan BKZ;
3. Akkoord te gaan met het uitvoeringsplan bestaande uit:
 - a. de regeling Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie 2023 – 2031, inhoudende een regeling die het mogelijk maakt om bij de in beslispoint 1 genoemde particuliere woningen van eigenaar-bewoners de eventuele onrendabele toppen te dekken en waarbij de volgende verdeling geldt:
 - i. Maximale subsidie van € 64.010 voor de onrendabele top van een sloop/nieuwbouw woning en deze te dekken uit de subsidie VHF;
 - ii. Maximale subsidie van € 66.910 voor de onrendabele top van een renovatiewoning en deze te dekken uit de subsidie VHF;
 - iii. Maximale subsidie van € 13.975,50 voor de onrendabele top van een sociaal gemaakte woning en deze te dekken uit de subsidie VHF.
 - iv. Het genoemde plafond per woning kan hoger zijn wanneer dit noodzakelijk is voor sloop/nieuwbouw of renovatie en hiermee de gemiddelde subsidiebijdrage per woning binnen het betreffende blok de hier genoemde maxima niet overschrijdt.
 - b. de overeenkomst tussen Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV (BKZ) en de gemeente Zaanstad met de daarbij behorende bijlagen 1 - 6, inhoudende de opdracht aan BKZ om in samenwerking met de gemeente Zaanstad en de betreffende eigenaar-bewoners het in beslispoint 1 genoemde ten uitvoer te brengen en waarbij BKZ € 5.989,50 per sociaal gemaakte woning bijdraagt;
4. Akkoord te gaan met een kredietfaciliteit van € 30 miljoen tegen een vaste rente van 2,5% aan BKZ (voor de gehele looptijd van het project van 10 jaar) en 30 jaar na uitvoeringsperiode voor het verwerven van grond en waarde aandeel (aandeel opstal) in de betreffende woningen;
5. Kennis te nemen van het Aanwijzingsbesluit Aanwijzing Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) inzake het project Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de [referendumverordening](#) is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

Eigenaar-bewoners van particuliere woningen in de postcodegebieden 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541 met een slecht energielabel en een funderingsprobleem kunnen een genereus aanbod van de gemeente krijgen om hun woning te verbeteren. Het project VHF sloop/nieuwbouw en renovatie start in de Rosmolenwijk in het najaar 2023 en richt zich op de eigenaar-bewoners van particuliere woningen die zelf het geld niet kunnen opbrengen voor de woningverbetering die hard nodig is.

Het doel van het project is om uiterlijk 2031 in totaal 200 woningen met een slecht energielabel (E,F,G) en een funderingsprobleem op te knappen en naar minimaal energielabel B te brengen door een bloksgewijze aanpak van renovatie (inclusief funderingsherstel) of door sloop/nieuwbouw.

De gemeente Zaanstad heeft hiervoor in 2021 een aanvraag ingediend bij het rijk voor middelen uit het Volkshuisvestingsfonds en € 16,6 mln subsidie verkregen. Als voorwaarde vanuit het rijk legt Zaanstad hier zo'n € 3,8 mln aan eigen middelen bij.

Indien de eigenaar-bewoner geen financiële mogelijkheden heeft om de woning te verduurzamen en de slechte fundering aan te pakken, kan BKZ de grond en een stukje woning van de eigenaar-bewoner aankopen (BKZ-erfpachtmodel). Hiermee ontstaat er financiële ruimte om de woning aan te pakken. De eigenaar-bewoner kan op termijn de grond en het stukje van de woning weer terugkopen. Onder aan de streep heeft hij daarna een goede een duurzame woning en draagbare netto woonlasten.

Om de gronden en een stukje van de woning aan te kopen van de eigenaar-bewoner, verstrekt de gemeente een lening (krediet) aan BKZ van € 30 mln.

Aanleiding

In juni 2021 is een aanvraag ingediend bij het Rijk voor middelen uit het Volkshuisvestingsfonds ten behoeve van de woningkwaliteit in Zaandam Oost. In het kader van de aanvraag is een samenhangend programma van maatregelen opgesteld dat gericht is op het renoveren en verduurzamen van vooral de woningvoorraad van eigenaar-bewoners in Zaandam Oost, het vernieuwen van de openbare ruimte en het versterken van de veiligheid en leefbaarheid in het gebied.

Na honorering van de aanvraag op het Volkshuisvestingsfonds heeft het college van de gemeente Zaanstad het Uitvoeringsplan VHF Zaandam Oost besloten en vervolgens de raad de besteding van de gelden. Daarmee kon een start worden gemaakt met opstellen van het uitvoeringsplan voor het project VHF sloop/nieuwbouw en renovatie bestaande uit de regeling VHF sloop/nieuwbouw en renovatie 2023 – 2031 en de overeenkomst tussen Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. (BKZ) en de gemeente Zaanstad. Het project gaat na besluitvorming in het najaar van 2023 van start.

Beoogd resultaat

Uitvoering van het project VHF sloop/nieuwbouw en renovatie (200 woningen naar minimaal energielabel B in het betreffende postcodegebied) zoals beschreven in het uitvoeringsplan bestaande uit de regeling VHF sloop/nieuwbouw en renovatie 2023 – 2031 en de overeenkomst tussen Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. en de gemeente Zaanstad.

Kader

- Statuten Betaalbare Koopwoningen Zaanstad Holding BV - 2005/41657
- Statuten Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV (2006)
- Bestuursopdracht aan Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV - 2012/154880

- Beleidsrichtlijn 'Toezicht en handhaving funderingen' – 2012/27013
- Raadsbesluit Pilot Duurzaam Funderingsherstel - 2017/31746
- Afwegingskader sloop/nieuwbouw of renovatie – 2018/32392
- Nota Financiering gemeente Zaanstad (2019/13179)
- Raadsinformatiebrief Project Dwarsstraten Rosmolenwijk, Zaandam – 2021/2746
- Raadsinformatiebrief Herijking pilot Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad - 2021/2790
- Raadsinformatiebrief Definitieve aanvraag Volkshuisvestingsfonds Zaandam Oost 2021/8989
- Raadsinformatiebrief Gewijzigde aanvraag Volkshuisvestingsfonds Zaandam Oost – 2021/12712
- Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting, d.d. 11 maart 2021, nr. 2020-0000687420
- Beschikking regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting – Zaandam Oost Volkshuisvestingsfonds, kenmerk 2021-0000672478
- Uitvoeringsplan Volkshuisvestingsfonds Zaandam Oost - 2021/29330
- Raadsbesluit Uitvoeringsplan Volkshuisvestingsfonds Zaandam Oost- 2021/29331
- B&W-besluit Uitvoering Pilot Versterken en Verduurzamen Assendelft 2021/2518
- Coalitieakkoord Slagen Maken - 2022/12836
- Nieuw Plan van Aanpak Verbetering Kwaliteit Bestaande Woningen 2023-2026 “Werken aan woningkwaliteit” (z7351985 in besluitvorming)

Argumenten en afwegingen

Het project VHF sloop/nieuwbouw en renovatie is een 10-jaar durend project (2022 – 2031) waar via het Volkshuisvestingsfonds in de postcodegebieden 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507 en 1508 en 1541, 100 woningen sloop/nieuwbouw en 100 woningen gerenoveerd kunnen worden. Van het totaal aantal van deze woningen kunnen er 100 woningen een extra bijdrage (“sociaal maken”) ontvangen uit het VHF via het Duurzaam Funderingsmodel Zaanstad (DFZ-model). Het project richt zich op de bouwkundig slechtste woningvoorraad, bestaande particuliere woningen met energielabels E, F en G, met een funderingsprobleem van eigenaar-bewoners. Deelname aan het project is vrijwillig.

De beschikking van het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) omvat meer dan alleen de wijken in Zaandam Oost, namelijk ook wijk 21 Oude Haven (postcodes 1505, 1506 en 1507), wijk 22 Zaandam West (postcode 1506), wijk 23 Nieuw West (postcode 1507), wijk 16 Zaandam Noord (postcode 1508) en wijk 31 Oud Koog aan de Zaan en wijk 32 Westerkoog (postcode 1541). In de stukken van VHF sloop/nieuwbouw en renovatie wordt daarom niet meer gesproken over Zaandam Oost, maar over het postcodegebied vallend binnen de regeling VHF sloop/nieuwbouw en renovatie. Zaandam Oost wordt gebruikt als er verwezen wordt naar de aanvraag in 2021 op het Volkshuisvestingsfonds.

Met de financiële bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds kan een doorbraak op woningblokniveau worden gecreëerd. Daarmee is sprake van een multipliereffect, door één eigenaar-bewoner te ondersteunen, kunnen – afhankelijk van woningblokgrootte- meerdere eigenaren die wel in staat zijn tot herstel overgaan tot verduurzaamde renovatie of sloop/nieuwbouw.

Planning

Jaar	Aantal woningen eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders in sloop/nieuwbouw of verduurzaamde renovatie
2022 *)	0
2023	0 - 5
2024	15 - 20
2025	30

2026	30
2027	40
2028	40
2029	40
2030	0
2031	0

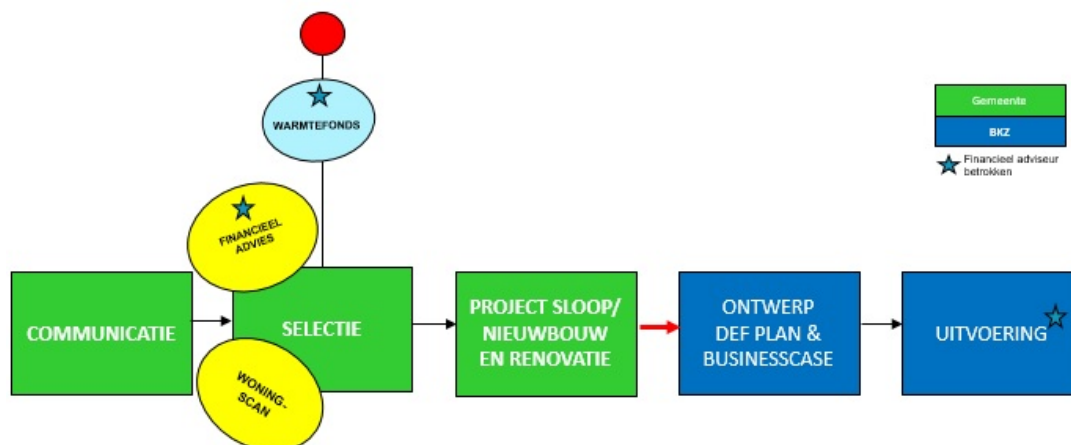
**) Opzetten regeling en voorbereiding sloop/nieuwbouw Eendrachtstraat 40 en 42, Zaandam en verduurzaamde renovatie woningblok Molenstraat, Zaandam. Een aantal woningen wordt gereed gemaakt als modelwoning.*

De opgave in beeld

De Zaanse woningvoorraad omvat in totaal een kleine 70.000 woningen. Hiervan is het merendeel koopwoning (55%). De overige woningen zijn in eigendom bij woningcorporaties (37%) en particuliere verhuurders (8%). Van het totaal aantal woningen is ongeveer de helft vooroorlogs. Deze woningen liggen verspreid over de verschillende oude kernen van Zaanstad en hebben veelal een slechte of matige energetische kwaliteit en een funderingsprobleem.

Het project sloop/nieuwbouw en renovatie richt zich op particuliere woningen van eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders in de oude kernen binnen het postcodegebied van de regeling, waarvan we zien op basis van meetgegevens¹ en energielabels² dat er zich slechte woningen bevinden (energielabels E, F en G). Het project richt zich als eerste op de Rosmolenwijk. Hier zien we significante aantallen slechte woningen terug. Vervolgens richt het project zich op andere delen binnen het postcodegebied van de regeling waar de slechtste voorraad zich bevindt.

Organisatie en hoofdproces



Stappenplan grof (van links naar rechts in schema)

- Het Funderingsloket, onderdeel van het programma Verbetering kwaliteit bestaande woningvoorraad, benadert eigenaar-bewoners in het postcodegebied van de regeling binnen de geldende privacyregels.
- Dossiers worden voorlopig geselecteerd voor de subsidieregeling en/of deelname aan het project op basis van het technisch en financieel advies.
- Indien funderingsherstel binnen 10 jaar aan de orde is, dan moet dit bij renovatie worden meegenomen.
- Gespikkeld bezit (particuliere en huurwoningen door elkaar in een woningblok)? De betrokken procesmanager van de gemeente neemt contact op met de betreffende

¹ Zaanse Monitoring systeem (ZAMO)

² [Energietabels van gebouwen \(juli 2022\) | Nationale Energie Atlas](#)

woningcorporatie en/of particuliere verhuurder. Gekeken wordt of de eigenaar-bewoner kan aansluiten bij de eventuele plannen van en uitvoering via de woningcorporatie. De woningcorporaties zijn uitgesloten van de regeling, maar kunnen wel mee in de (dan gezamenlijke) uitvoering van het werk. Hiertoe sluit de gemeente een separate overeenkomst. Particuliere verhuurders kunnen wel deelnemen aan het project via de regeling, maar zijn uitgesloten van de VHF-subsidie.

- Het Funderingsloket stelt uitvoeringsklare woning(blok)dossiers op en draagt het dossier over aan BKZ.
- BKZ stelt een voorlopige businesscase op en na voorlopige acceptatie doet de eigenaar-bewoner, via de financieel adviseur, bij de gemeente een subsidieaanvraag.
- BKZ verwerft namens de eigenaar-bewoner(s) een aannemer. Bij een woningblok is dat een (1) aannemer.
- BKZ stelt een definitieve businesscase en plan op en maakt de casus eventueel sociaal (onrendabele top afdekken via een extra subsidie uit het VHF).
- BKZ beheert per dossier een depot en regelt een deel van de betalingen. De eigenaar-bewoner of particuliere verhuurder is opdrachtgever aan de aannemer. BKZ regelt namens hen toezicht op het uitvoeringswerk.
- De eigenaar-bewoner vult via de financieel adviseur de subsidieaanvraag op de regeling aan. Er wordt door BKZ een eindverantwoording opgesteld en de gemeente stelt een vaststellingsbeschikking op.
- Via de aannemer krijgt de gerenoveerde woning een definitief energielabel, afgegeven door een erkende energieadviseur (bij nieuwbouw is dit A of A++, bij renovatie moet dit (minimaal) B zijn).

Niet geselecteerd voor het project?

Indien een woning binnen het postcodegebied van de regeling niet voldoet aan de criteria van de regeling, dan is verduurzaming van de woning waarschijnlijk goed mogelijk via een ander spoor. Bijvoorbeeld via de hypotheek (alleen geldend voor postcodes 1501, 1502, 1503, 1504 en 1505) en de lening (voor heel Zaanstad) van het Nationaal Warmtefonds. Deze deelnemende postcodes zijn gerelateerd aan de wijkaanpak en/of straks via het VHF (deel)project Verduurzaming woningbezit. Hier worden middelen beschikbaar gesteld, aanvullend op bestaande regelingen, om 650 woningen een minimaal energielabel B te laten halen. Een regeling hiervoor is in de maak en wordt medio 2023 in besluitvorming gebracht.

Ook voor woningen buiten het postcodegebied van de regeling kunnen duurzaamheidsstappen worden ingezet door de eigenaar zelf. Het Funderingsloket verstrekt hiertoe via de Zaanstad funderingssite een handzaam te volgen beslisboom en doorgeleiding naar vervolgstappen.

Inzet en rol BKZ

BKZ is de kwartiermaker en procesmanager in de uitvoeringsfase van het project en zorgt ervoor dat de aannemer in opdracht van de eigenaar-bewoner of particuliere verhuurder de bestaande woning volgens plan en planning naar minimaal energielabel B brengt of sloopt en nieuw bouwt. BKZ heeft businesscases ontwikkeld om de berekeningen op woning en woningblok niveau te kunnen maken. BKZ zet hiervoor het ontwikkelde DFZ-model in.

Inpending door BKZ via VHF is mogelijk

Één of meerdere woningen in een woningblok binnen het postcodegebied van de regeling kunnen worden aangekocht door BKZ (inpending). Dit kan plaatsvinden om sloop/nieuwbouw of renovatie van het hele blok mogelijk te maken. Hiertoe kan een VHF-bijdrage ter afdekking van een onrendabele top worden aangewend. Separate besluitvorming vindt dan plaats via het college. De woningen worden door BKZ na uitvoering binnen een bepaalde tijd verkocht (uiterlijk einddatum project).

Businesscases

Er is een bedrag per bestaande woning voor een verduurzaamde renovatie of een sloop/nieuwbouw. BKZ heeft een aantal scenario's uitgewerkt om een indicatie te geven wat met deze budgetten kan worden gedaan. Onder andere kunnen de kosten (maximaal 50% en voor een bepaalde periode) voor een tijdelijke woning tijdens de renovatie of sloop/nieuwbouw in de businesscase worden meegenomen. De scenario's zijn als bijlage 6 opgenomen bij de overeenkomst tussen Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. (BKZ) en de gemeente.

Risico marktontwikkelingen

De woningmarkt bevindt zich in een onrustige periode. Stijgende rente en bouwkosten dragen ertoe bij dat de kans bestaat dat veel bouwprojecten door ontwikkelaars worden stil gelegd. In het DFZ model is de eigenaar-bewoner zelf opdrachtgever. In het DFZ model wordt gerekend met de rente op het moment van uitwerking. In de verkenningen die nu zijn uitgewerkt, is al gerekend met de huidige rentestand en de bouwkosten die op dit moment bekend zijn. Wanneer zich in beiden weer veranderingen voordoen, zal de businesscase weer opnieuw bekeken moeten worden. Investerings vinden pas plaats vlak voor het aangaan van verplichtingen en uitvoering.

Voorbeeld DFZ model

Het DFZ model bestaat uit 2 aparte financiële stromen: enerzijds de kant van de bewoner en anderzijds de kant van BKZ in combinatie met de VHF subsidie. Beiden komen samen in de businesscase van BKZ.

De eigenaar-bewoner: Een eigenaar-bewoner heeft een huidige hypotheek van € 120.000. Daarnaast zijn de kosten voor sloop/nieuwbouw € 265.000. Bewoner heeft dus nodig € 385.000. Omdat de eigenaar-bewoner op zijn inkomen maar € 167.757 kan financieren, komt hij € 217.243 tekort. Om dit bedrag te dekken, koopt BKZ de grond van de eigenaar-bewoner in voor een bedrag gelijk aan 35% van waarde van woning en grond na sloop/nieuwbouw.

Stel dat deze waarde € 350.000 is, dan koopt BKZ de grond in voor 35%, zijnde € 122.500. Het tekort van € 217.243 wordt hiermee verlaagd naar € 94.743.

De eigenaar-bewoner is daarna nog voor 100% eigenaar van de woning, maar BKZ is eigenaar van de grond. De eigenaar-bewoner hoeft de eerste 10 jaar ook geen vergoeding (canon) voor de grond te betalen. De erfpacht mag altijd worden afgekocht.

Omdat er nog steeds een tekort is, koopt BKZ ook maximaal 35% van de woning (waardeaandeel BKZ) in voor een bedrag van € 79.625. Het tekort wordt hiermee verlaagd naar € 15.118. Er wordt vervolgens door BKZ en de gemeente gekeken naar het financiële resultaat over het gehele aan te pakken woningblok. Bij de andere eigenaren in het woningblok hoeft geen tekort te zijn. Hierdoor kan het dus zijn dat dit tekort wegvalt tegen een positief resultaat over het geheel. Er wordt voor de financiële uitvoerbaarheid gekeken naar verevening (het overschot van de subsidie van de ene bewoner wordt gebruikt voor een andere bewoner) binnen het woningblok of eventueel zelfs naar maatwerk verevening over meerdere woningblokken heen. De eigenaar-bewoner betaalt nooit een jaarlijkse vergoeding voor dit waardeaandeel en pas na 20 jaar gaat BKZ toetsen of het inkomen afname van dit waardeaandeel mogelijk maakt. De eigenaar-bewoner mag ook altijd zelf verzoeken om het waardeaandeel af te nemen. Deze rekensom wordt gedaan voor alle woningen in een blok individueel. Vervolgens worden alle tekorten van het woningblok opgeteld.

BKZ en Subsidie: Wanneer BKZ de grond en een deel van de stenen koopt, leidt dit voor BKZ tot aankoop, rente en exploitatiekosten. Deze kosten voor BKZ worden gedekt door de ontvangen VHF Subsidie.

Businesscase: Het kan zijn dat of de financiële stroom van de bewoners, of de financiële stroom van BKZ en subsidie, of beiden alsnog leidt tot een negatief resultaat op woningblok

niveau. Op dat moment wordt er samen met de gemeente verkend of er een mogelijkheid is voor maatwerk, of dat het blok wordt afgewezen.

Eendrachtstraat 40/42 Zaandam -> modelwoning sloop/nieuwbouw

Na de pilot Versterken en Verduurzamen Assendelft is gestart met een haalbaarheid-onderzoek naar de sloop/nieuwbouw van twee-onder-een-kap woningen in de Eendrachtstraat, Zaandam. Het zijn voormalige woningen uit het project Dwarsstraten. De woningen zijn in eigendom van BKZ. Na toetsing op het Afwegingskader sloop/nieuwbouw of renovatie is besloten een aanvraag Omgevingsvergunning in te dienen voor sloop/nieuwbouw. De nieuwe duurzame en energiezuinige (concept)woningen worden naar verwachting medio 2023 opgeleverd. Een van de woningen zal een bepaalde periode worden ingezet als modelwoning. Hiermee kunnen potentiële kandidaten voor de regeling een goede verbeelding krijgen van zo'n nieuwe woning en daarmee een duurzame, energiezuinige (concept)woning ervaren. De andere woning wordt mogelijk aangeboden voor een andere BKZ doelgroep. Dit wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college.

Stedenbouwkundige richtlijnen Rosmolenwijk om het proces te versnellen

Om snelheid te maken in de uitvoering wordt getracht de nieuwbouw zoveel mogelijk te realiseren binnen het vigerende bestemmingsplan en de 10% afwijkingsregeling. Hiertoe worden stedenbouwkundige richtlijnen voor (een deel van) de Rosmolenwijk opgesteld. In deze richtlijnen worden (veelal reeds besloten of gangbare) uitgangspunten verzameld en voorzien van visuele weergaven met maatvoering van de toekomstige (concept)woningen. Het stuk kan worden gehanteerd door de conceptuele bouwer, maar is niet compleet in relatie tot de aanvullende benodigde toetsingscriteria. Zo moet er voor thema's als parkeren, flora/fauna, bodem, Welstand, cultuurhistorie, duurzaamheid en milieu het actuele beleid van de gemeente worden geraadpleegd en eventuele onderzoeken worden ingezet. Het stuk wordt via separate besluitvorming voorgelegd aan de raad na participatie.

Pilot Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad 2017 - 2021 stopt ..

In 2017 is de gemeente Zaanstad een pilot gestart met het BKZ-model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad (DFZ-model) om bij 2 blokken van 6 woningen de fundering te herstellen. Tegelijkertijd met het herstel zou ook het casco worden aangepakt en energiebesparende maatregelen worden aangebracht. Ondanks grote inspanning heeft de pilot nog niet geleid tot het daadwerkelijk herstellen van de fundering en verduurzaamde cascorenovatie. Na de aanbesteding trok de geselecteerde aannemer zich alsnog terug vanwege de beperkte omvang van het project in een aantrekkelijke bouwmarkt. Na evaluatie is het DFZ-model vereenvoudigd. Vervolgens is er in 2021 een nieuwe aanbesteding gestart. Helaas heeft geen van de benaderde aannemers zich ingeschreven. Daarna is BKZ rechtstreeks met een aannemer in gesprek gegaan om te komen tot een mogelijk uitvoering van de renovatie (met funderingsherstel) en verduurzaming van een woningblok in de Molenstraat in Zaandam. Het betreffende blok bestaat uit drie eigenaar-bewoners en drie door BKZ vanuit de pilot aangekochte woningen. Met de eigenaar-bewoners worden gesprekken gevoerd om te bezien of zij bereid zijn in te stappen in het project VHF sloop/nieuwbouw en renovatie.

.. het model Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad (DFZ) gaat verder in het project.

Dit BKZ-(erfpacht)model kan worden ingezet bij zowel verduurzaamde renovatie als sloop/nieuwbouw. Door nieuwbouw of cascorenovatie in combinatie met de verduurzaming stijgt de marktwaarde én het comfort van de woning, terwijl de energiekosten dalen. Wanneer dit model wordt ingezet bij renovatie van een woning, maakt het onderdeel funderingsherstel deel uit van de berekening van het tekort.

Het college is gevraagd de DFZ-pilot 2017 - 2021 stop te zetten en de woningen uit de pilot (Molenstraat) op laten gaan in het project VHF sloop/nieuwbouw en renovatie. De VHF-bijdrage stelt de eigenaar-bewoners die destijds de kosten van de sloop/nieuwbouw of de renovatie niet of niet voldoende konden opbrengen nu mogelijk wel in staat de woning aan te

pakken. Naast de lessons learned uit de pilot Uitvoering Pilot Versterken en Verduurzamen worden de lessons learned uit de DFZ-pilot meegenomen en geborgd in het project VHF sloop/nieuwbouw en renovatie.

Draagvlak

Het project zal naar verwachting positief worden ontvangen bij de doelgroep die het bedient: eigenaar-bewoners van oudere woningen met een funderingsprobleem die niet of nauwelijks in staat zijn de woning te onderhouden/ te renoveren en/of te verduurzamen.

Inzet Sociaal Wijkteam

Het Wijkteam helpt actief mee om bestaande regelingen, subsidies en projecten onder de aandacht te brengen bij de bewoners in de wijk. Indien de eigenaar-bewoner voorlopig kan worden toegelaten (fase "selectie" in hoofdproces) in het project VHF sloop/nieuwbouw en renovatie en indien aan de orde, kan deze besluiten de expertise van het Wijkteam in te zetten bij bijvoorbeeld schulden en/of sociale-/maatschappelijke problematiek. Dit is voor het vervolgen van en deelname in het project randvoorwaardelijk. Het Wijkteam werkt dan ondersteunend in het project, waar de focus toch meer op de harde kant zit.

De procesmanager van het project zit samen met de wijkmanager aan bij de vergaderingen van de Stuurgroep Rosmolenwijk. In deze groep worden onder andere de projecten van woningcorporaties, de gemeente en ontwikkelaars besproken. De woningcorporaties gaan aan de slag met het verduurzamen van hun bezit. De bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds zien ze als een mogelijke oplossing om de eigenaar-bewoners van particuliere woningen ook mee te krijgen in de uitvoering van hun plannen.

Bijeenkomst 28 september 2022 met de keten

Op 28 september 2022 is er door het programma Verbetering kwaliteit bestaande woningvoorraad in samenwerking met programma Duurzaamheid en Betaalbare Koopwoningen Zaanstad een bijeenkomst Duurzaamheid georganiseerd waarin de beoogde aanpak en samenwerking is gepresenteerd aan (potentieel) intern en extern betrokken partners als de woningcorporaties en duurzaamheidsorganisaties. De hieruit gekomen bijdragen zijn indien aan de orde verwerkt in het uitvoeringsplan, te weten in de Regeling VHF sloop/nieuwbouw en renovatie 2023 – 2031 en de overeenkomst tussen Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad en de gemeente Zaanstad.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Steeds meer inwoners van Zaanstad hebben het moeilijk om de energierekening te betalen. De rijksoverheid voorziet in een aantal regelingen en subsidies om woningen te verduurzamen, een prijsplafond op energie (2023) en een bijdrage in de energienota (november en december 2022). Veel woningen in Zaanstad zijn van lage energetische kwaliteit. Met dit project worden eigenaar-bewoners in het postcodegebied van de regeling VHF sloop/nieuwbouw en renovatie geholpen hun woning te renoveren of te sloop/nieuwbouwen om een betere woning en een betaalbare energierekening te krijgen. Ook zorgen de gerenoveerde en de sloop/nieuwbouw woningen voor minder broeikasgasemissies van de gebouwde omgeving en draagt daarmee bij aan de verduurzaming van de stad.

De opzet van het project sluit aan bij de aangekondigde additionele middelen van het Rijk waaronder middelen vanuit het Nationaal Isolatieprogramma.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft financiële consequenties.

Het totale projectbudget bedraagt € 22,5 mln (excl. aandeel in grond en opstal). Hiervan is € 0,6 mln voor overhead en onderzoekskosten gemeente, € 3,8 mln voor personeelskosten gemeente, € 3 mln voor organisatiekosten (fee) BKZ en € 15,1 mln voor onrendabele top van de woningen.

Dit wordt gedekt voor € 16,6 mln door de subsidie VHF, € 0,6 mln BKZ (eigen inbreng), € 3,8 mln door tijdschrijven op het programma Verbetering kwaliteit bestaande woningvoorraad (uitvoering flexibele inzet) en ook voor € 1,5 mln uit het bestaande programma kwaliteit woningvoorraad (onderdeel risico en herstel funderingen).

Er wordt daarnaast een kredietfaciliteit gecreëerd (voor BKZ) voor het project van € 30 mln tegen 2,5 % voor 30 jaar na oplevering. Hiervan is ongeveer € 28,8 mln voor grond en waarde aandeel in de opstal en € 1,2 mln voor werkkapitaal. Dit betekent wel dat de balanspositie van de gemeente wordt verzwakt. Kortom: de schulden op de balans van de gemeente nemen toe. Het uiteindelijke verstrekte krediet na project van € 28,8 mln wordt afgedekt door het bezit in onroerend goed (grond en waarde aandeel in de opstal).

De exploitatiekosten na het project worden afgedekt via het model BKZ (DFZ-model). De lening voldoet aan de criteria (5 vragen) m.b.t. de nota financiering.

Onrendabele top per woning:

- Zaanstad vergoedt vanuit de VHF middelen voor de onrendabele top bij sloop max. € 64.010 per woning (max. 100 woningen);
- Zaanstad vergoedt vanuit de VHF middelen voor de onrendabele top bij verduurzaamde renovatie max. € 66.910 per woning (max. 100 woningen);
- Zaanstad vergoedt vanuit de VHF middelen voor de onrendabele top bij een sociaal gemaakte woning max. € 13.975,50 per woning (max. 100 woningen en deze maakt onderdeel uit van de bovenstaande 200 woningen);
- BKZ vergoedt uit eigen middelen een eigen bijdrage van max. € 5.989,50 bij per sociaal gemaakte woning (max. 100 woningen en deze maakt onderdeel uit van de bovenstaande 200 woningen).

Voor de woningen wordt er een subsidiebeschikking geleverd aan de eigenaar-bewoners maar financieel afgerekend via (depot) BKZ.

BKZ mag vanuit de maximaal te vergoeden bedragen uit het VHF verevening over de woningen toepassen per geheel blok binnen het project, Over verevening buiten een blok moet afstemming plaatsvinden met de gemeente Zaanstad en hierop akkoord hebben omdat dit ook effect kan hebben op de hoogte van de beschikking aan de eigenaar-bewoners (particuliere woningeigenaren) en het totaal aan verkregen middelen vanuit het VHF dit in globaliteit moet kunnen afdekken (denk aan positieve en negatieve verdeling van de maximaal in te zetten bedragen tussen blokken onderling).

De eigenaar-bewoner van de (VHF) woning van zowel sloop/nieuwbouw als renovatie heeft tijdens de werkzaamheden ook kosten voor een tijdelijke woning. Deze kosten worden voor 50% meegenomen in de businesscase en de eigenaar dient zelf de andere 50% te betalen. Indien de tijdelijke woonkosten niet meer kan worden gedekt binnen de businesscase, dan bestaat de mogelijkheid om de 50% van de tijdelijke woonkosten te lenen bij BKZ tegen 3%. Het aflossen door de eigenaar-bewoner geschiedt dan in 4 jaar. BKZ financiert dit af binnen het werkkapitaal.

Inponding (opkopen) kan ook plaatsvinden onder strikte voorwaarden. Belangrijkste voorwaarde is dat de woningen weer op de particuliere woningmarkt worden verkocht met minimaal label B en extra inpondingskosten binnen de onrendabele top grens blijft.

Facturatie vindt plaats door BKZ aangaande fee (ex btw). M.b.t. de subsidies zal overgegaan worden tot bevoorschotting op verzoek van BKZ van 95% in het bouwdepot bij BKZ. Laatste 5% wordt uitgekeerd als de verantwoording is gedaan door zowel de eigenaar-bewoner als BKZ.

Risico's behorende bij dit voorstel

Er wordt voor ca. € 28,8 mln (komende 9 jaar) aan onroerend goed en waarde aandeel geïnvesteerd gedurende de looptijd van het project. Er bestaat altijd een kans dat het onroerend goed tussentijds minder waard wordt (in de periode 30 jaar na het project). Hier staan voldoende reserves van BKZ binnen de gehele holding tegenover. Maar het risico wordt ook weer verder verlaagd als de woningen weer worden doorverkocht. Dan gaan de betreffende woningen uit het model en wordt de lening verder afgelost aan de gemeente (1 op 1 relatie verkoop en aflossen lening zoals ook in de andere modellen).

Een ander belangrijk risico is dat het gemeentelijk funderingspersoneel beschikbaar blijft gedurende de komende 9 jaar uit het Plan van Aanpak Funderingen. Hiermee wordt de cofinanciering gerealiseerd inzake de € 3,8 mln (zie eerder tijdschrijven op het programma bestaande kwaliteit woningvoorraad).

Er is ook een renterisico. De businesscases en de lening aan BKZ zijn uitgegaan van een rekenrente van 2,5% conform de rekenrente vastgelegd in de programmabegroting 2023. Momenteel is de kapitaalmarktrente flink gestegen en deze ligt momenteel iets boven de 2,5% (op 3%). Er is hier sprake van een momentopname. De lening gaat over een periode van 30 jaar tot 40 jaar. Er bestaat de mogelijkheid dat de rente weer daalt onder de 2,5% in die betreffende periode. Niettemin blijft het een risico die dan binnen de gehele treasury portefeuille moeten worden opgevangen.

Het project voldoet aan de nota financiering 2019.

Juridische consequenties

Met dit besluit stemt het college in en gaat de raad akkoord met het project Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie in de eerder genoemde postcodegebieden. Hiertoe sluit de gemeente Zaanstad een overeenkomst met Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. (onderdeel van Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V., een 100% dochter van de gemeente) voor onder andere toepassing van het DFZ-model en procesbegeleiding van de eigenaar-bewoners. Naast toepassing van het DFZ-model en de procesbegeleiding door Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. wordt met dit besluit tevens een regeling vastgesteld door de raad. Met deze regeling worden kaders vastgesteld die bepalen onder welke voorwaarden eigenaar-bewoners mogen deelnemen aan het project. Omdat er in sommige gevallen ook na toepassing van het DFZ-model een onrendabele top zal bestaan, bevat de regeling voor deze gevallen ook een hoofdstuk omtrent subsidies. Dit hoofdstuk maakt mogelijk dat de gemeente tot de maximale bedragen genoemd onder de financiële consequenties een rechtstreekse subsidie aan de deelnemende eigenaar-bewoner kan verstrekken ter afdekking van de onrendabele top. Zowel het besluit om een eigenaar-bewoner al dan niet te accepteren als deelnemer in het project, als het besluit om een geaccepteerde deelnemer subsidie te verlenen, staat open voor bezwaar en beroep.

DAEB/staatssteun

Hoewel Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad B.V. (DFZ) onderdeel uitmaakt van de 100% dochter van de gemeente Betaalbare Koopwoningen Zaanstad B.V., kan de overeenkomst tussen de Gemeente en DFZ potentieel staatssteun opleveren. Dit omdat DFZ zich volgens Europese regelgeving kenmerkt als zijnde een onderneming en zich potentieel op een commerciële markt begeeft. De steun van de gemeente bestaat dan voornamelijk uit de fee van € 15.000,- per herstelde woning die de gemeente aan DFZ betaalt en DFZ dus niet in rekening hoeft te brengen bij de eigenaar-bewoner. Omdat er in dit geval echter sprake is van marktfalen kan de gemeente dit specifieke project in Postcodegebied 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541 aanwijzen als Dienst van Algemeen Economisch Belang, waarna de steun geoorloofd is op grond van het Europese DAEB-Vrijstellingsbesluit.

Voorwaarden toepassing DAEB-Vrijstellingsbesluit

In de eerste plaats is het vrijstellingsbesluit enkel van toepassing op ondernemingen die een jaarlijks compensatiebedrag ontvangen van minder dan € 15 miljoen. Voorts is met name van belang dat de gemeente in een overheidsbesluit of contract vastlegt:

- Dat de uitvoering van het project een DAEB is en dat DFZ de uitdrukkelijke opdracht wordt gegeven deze openbare dienstverlening uit te oefenen. De precieze aard en duur van de openbare dienstverplichting, de betrokken onderneming en het betrokken grondgebied dienen te worden vermeld.
- Welke parameters gelden bij de vaststelling van de hoogte van de compensatie. De compensatie mag niet hoger zijn dan hetgeen nodig is om de kosten van de uitvoering van de openbare dienstverplichting te dekken. In het onderhavige geval zou de compensatie bestaan uit leningen met een rente van 2,5% en een fee van € 15.000,- per herstellende woning.
- Welke regeling geldt voor terugbetaling van eventuele overcompensatie.

Een aantal van bovengenoemde voorwaarden is al vervuld (o.a. in de statuten van BKZ Holding B.V.). Om aan het vrijstellingsbesluit te voldoen dient het DFZ-model en de fee per herstellende woning nog wel uitdrukkelijk als DAEB te worden gekwalificeerd en dient transparant te worden gemaakt wat de hoogte is van de DAEB-vergoeding. In bijgaand aanwijzingsbesluit (zie bijlage) wordt voldaan aan deze voorwaarden.

Wet Markt en Overheid

De Wet Markt en Overheid is niet van toepassing aangezien de uitvoering van de dienst wordt aangewezen als Dienst van Algemeen Belang. Hiermee valt de eventuele steun onder het Staatssteunrecht en is de Wet Markt en Overheid niet van toepassing.

DAEB en aanbesteding DFZ

Op zich geldt het aanbestedingsrecht ook voor diensten die worden aangewezen als diensten van Algemeen Economisch Belang. Gemeente Zaanstad is echter 100% aandeelhouder van BKZ B.V. (en indirect van de daaronder hangende dochtermaatschappijen) en houdt via toezicht op deze B.V. o.a. door benoeming van de Raad van Commissarissen. Hierdoor is sprake van quasi-inbesteding bij het aanwijzen van DFZ als uitvoerder van de DAEB en hoeft geen aanbestedingsprocedure plaats te vinden.

Subsidie van gemeente aan eigenaar-bewoner

Naast de toepassing van het DFZ-model, waarbij de gemeente werkkapitaal in de vorm van leningen verstrekt aan DFZ en tevens een fee per woning betaalt, bestaat er in sommige gevallen een geldstroom tussen gemeente en eigenaar-bewoner in de vorm van een subsidie ter afdekking van de onrendabele top van een businesscase. Deze subsidie kent geen risico op staatssteun, aangezien het hier geen steun aan ondernemingen betreft maar rechtstreeks aan eigenaar-bewoners, niet zijnde ondernemingen (art. 107 lid 1 Verdrag betreffende de Werking Europese Unie). Deze subsidies worden volgens het reguliere subsidieproces verstrekt, met dien verstande dat de uitbetaling plaatsvindt in een VHF-depot waaruit de rekeningen worden betaald.

Privacywetgeving

In het kader van het algemeen belang worden persoonsgegevens verwerkt van eigenaar-bewoners. Om precies te zijn financiële gegevens die noodzakelijk zijn voor toetsing en verlening van een VHF-financiering en het DFZ-model voor sloop/nieuwbouw of renovatie. Voor dit proces is de checklist privacy doorlopen. Er worden geen overbodige gegevens verwerkt en gedeeld. Gegevens worden met het oogmerk vertrouwelijk geregistreerd en 10 jaar bewaard en encrypted verstuurd tussen de financieel adviseurs (waarmee een verwerkingsovereenkomst is afgesloten) en gemeente Zaanstad/BKZ. Tevens worden de gegevens beveiligd opgeslagen (pilot Microsoft Office 365). Er wordt nog beoordeeld of een DPIA benodigd is.

Aanbesteding financieel adviseur

Voor de inzet van de financieel adviseur voor de opdracht financiële toetsing, subsidie-ondersteuning en begeleiden van de aanvragen financieringen in het kader van het Volkshuisvestingsfonds (VHF) project Sloop/nieuwbouw en renovatie en de aanvraag voor een hypotheek van het Nationale Warmtefonds wordt een meervoudig onderhandse aanbesteding uitgezet. Er worden maximaal 3 financieel adviseurs geselecteerd voor een periode van 4 jaar.

Communicatie/vervolgtraject

Vanuit oogpunt van uitvoerbaarheid en eerlijke kansen bieden, ligt het voor de hand om gefaseerd en per wijk de eigenaar-bewoners welke binnen de scope vallen (nog niet herstelde fundering en slecht energetisch label) per brief te informeren over de regeling, met als bijlage een beslisboom waarin mensen zelf kunnen bepalen of zij in aanmerking komen. Er wordt een digitale toolbox opgesteld waarin alle informatie over het project en verduurzaming van de woning wordt gegeven. Verder worden er informatiebijeenkomsten en inloopspreekuren in wijkcentra georganiseerd.

Als de nieuwbouwwoningen in de Eendrachtstraat 40 en 42 in Zaandam gereed gemaakt zijn, kan in een woning rondleidingen worden georganiseerd om mensen een gevoel te kunnen geven hoe de nieuwbouw er uit kan zien. Een van de (BKZ-)woningen in de Molenstraat kan na uitvoering tijdelijk fungeren als modelwoning voor een verduurzaamde, gerenoveerde woning.

Na besluitvorming in het college is een persbericht uitgestuurd. Voor de raadsleden wordt voor besluitvorming in de raad een werkbezoek georganiseerd waarin door het projectteam en andere relevante betrokkenen dieper wordt ingegaan hoe het project is georganiseerd en gefinancierd, op wie het project zich richt en de voorgenomen aanpak.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de uitvoering van het project Volkshuisvestingsfonds (VHF) sloop/nieuwbouw en renovatie inhoudende gemeente Zaanstad in samenwerking met eigenaar-bewoners en Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV (BKZ) 200 particuliere woningen vallend binnen de postcodes 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541 naar minimaal energielabel B te brengen door de sloop/nieuwbouw van ca. 100 woningen, de renovatie van ca. 100 woningen en het sociaal maken van maximaal 100 van de in totaal 200 particuliere woningen;
2. Akkoord te gaan met de bekostiging van Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV (BKZ) voor € 3 miljoen (200 woningen x € 15.000) en deze voor de renovatiewoningen (100 woningen x € 15.000 = € 1,5 miljoen) te dekken uit de Volkshuisvestingssubsidie (subsidie VHF) en voor de sloop/nieuwbouw woningen (100 woningen x € 15.000 = € 1,5 miljoen) te dekken uit de bestaande programmabudget Verbetering kwaliteit bestaande woningvoorraad en dit volledige bedrag beschikbaar te stellen aan BKZ;
3. Akkoord te gaan met het uitvoeringsplan bestaande uit:
 - a. de regeling Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie 2023 – 2031, inhoudende een regeling die het mogelijk maakt om bij de in beslispoint 1 genoemde particuliere woningen van eigenaar-bewoners de eventuele onrendabele toppen te dekken en waarbij de volgende verdeling geldt:
 - i. Maximale subsidie van € 64.010 voor de onrendabele top van een sloop/nieuwbouw woning en deze te dekken uit de subsidie VHF;
 - ii. Maximale subsidie van € 66.910 voor de onrendabele top van een renovatiewoning en deze te dekken uit de subsidie VHF;
 - iii. Maximale subsidie van € 13.975,50 voor de onrendabele top van een sociaal gemaakte woning en deze te dekken uit de subsidie VHF.
 - iv. Het genoemde plafond per woning kan hoger zijn wanneer dit noodzakelijk is voor sloop/nieuwbouw of renovatie en hiermee de gemiddelde subsidiebijdrage per woning binnen het betreffende blok de hier genoemde maxima niet overschrijdt.
 - b. de overeenkomst tussen Duurzaam Funderingsherstel Zaanstad BV (BKZ) en de gemeente Zaanstad met de daarbij behorende bijlagen 1 - 6, inhoudende de opdracht aan BKZ om in samenwerking met de gemeente Zaanstad en de betreffende eigenaar-bewoners het in beslispoint 1 genoemde ten uitvoer te brengen en waarbij BKZ € 5.989,50 per sociaal gemaakte woning bijdraagt;
4. Akkoord te gaan met een kredietfaciliteit van € 30 miljoen tegen een vaste rente van 2,5% aan BKZ (voor de gehele looptijd van het project van 10 jaar) en 30 jaar na uitvoeringsperiode voor het verwerven van grond en waarde aandeel (aandeel opstal) in de betreffende woningen;
5. Kennis te nemen van het Aanwijzingsbesluit Aanwijzing Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) inzake het project Volkshuisvestingsfonds sloop/nieuwbouw en renovatie.

In de vergadering van- 2023

De griffier,

De voorzitter,