

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Overzicht activiteiten verduurzaming bestaande Zaanse woningvoorraad en gemeentelijk vastgoed
Portefeuillehouder	R. Tuijn H. v.d. Laan
Portefeuille	Duurzaamheid en Wonen

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

Op 7 mei 2024 heeft de raad de raadsinformatiebrief (RIB) 'Stand van zaken verduurzaming bestaande woningvoorraad' (8519349) ontvangen. Het afgelopen jaar zijn er diverse ontwikkelingen en initiatieven geweest om de energietransitie in de bestaande Zaanse woningvoorraad te versnellen, zoals dat als ambitie is geformuleerd in hoofdstuk 3 in het coalitieakkoord 'Slagen maken'. Deze RIB geeft een update van alle lopende ontwikkelingen. In een separate RIB heeft u in februari al informatie gehad over de warmtetransitie. Daar gaan we in deze RIB niet verder op in. Verder vertellen we in deze RIB kort iets over energiearmoede (inclusief witgoedregeling) en verduurzaming van gemeentelijk vastgoed. Later dit jaar zullen wij u proactief ook informeren over de voortgang van de realisatie op andere duurzaamheidsthema's.

Toelichting

Deze RIB is als volgt opgebouwd. Allereerst gaan we in op financiële stromen die we voor verduurzaming van de bestaande woningvoorraad vanuit Rijk en provincie hebben verkregen en hoe we daarmee omgaan. Vervolgens gaan we in op allerlei initiatieven om bewoners te ondersteunen of te activeren. Tot slot behandelen we specifieke onderwerpen, zoals hoe om te gaan met de flora- en faunawetgeving bij het toepassen van bijvoorbeeld dak-, gevel- en spouwmuurisolatie.

Financiële stromen vanuit Rijk en provincie

a. Subsidieregelingen woningisolatie (NIP en VHF)

Het Rijk heeft diverse meerjarige regelingen beschikbaar gesteld, waaronder het Nationaal Isolatieprogramma eerste tranche (NIP1) en het Volkshuisvestingsfonds (VHF) voor het energetisch verbeteren van woningen met slechte energielabels. Op basis hiervan zijn twee subsidieregelingen ontwikkeld. Beide subsidieregelingen zijn bestuurlijk vastgesteld met besluit 2024/8628541 na behandeling in de raad.

1. Het NIP voorziet in een aanpak en een financiële regeling voor de isolatie van woningen van eigenaar-bewoners in de hele gemeente Zaanstad met een WOZ-waarde tot € 429.300 (peildatum 1 januari 2022) en met een slecht energielabel (D en slechter) of waar minstens nog twee bouwdelen geïsoleerd dienen te worden (dit zijn voorwaarden vanuit het Rijk). Het streven is dat via deze regeling de komende twee jaar voor zo'n 1.769 woningen minimaal één isolatiemaatregel door de woningeigenaar zelf (doe-het-zelf) of via een erkende aannemer wordt uitgevoerd. Voor deze aanpak heeft het Rijk een vast bedrag aan Zaanstad toegekend, waarmee de subsidieregeling Lokale Aanpak Isolatie Zaanstad 2024 – 2026 is opgesteld. Het subsidieplafond voor deze regeling bedraagt € 3.045.000.

2. De tweede subsidieregeling betreft het Volkshuisvestingsfonds (VHF). Deze voorziet in een isolatieaanpak voor postcodegebieden 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508 en 1541, waarbij eigenaar-bewoners ontzorgd kunnen worden bij het verduurzamen van hun

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

woning met een WOZ-waarde van maximaal de NHG-grens (€ 435.000, peildatum 2024) met 3 labelstappen of 2 labelstappen naar energielabel B. Het streven is om minimaal 650 woningen te verduurzamen. De regeling wordt genoemd Verduurzamen woningen 2024 - 2028. Het subsidieplafond voor deze regeling bedraagt € 4.875.000,--

De bekendmaking van de regelingen was voorzien na het voltooien van een Europese aanbesteding. Dit aanbestedingstraject is eind januari 2025 afgerond met als resultaat alleen de opdrachtverlening voor de doe-het-zelf aanpak. De voorbereidingen daarvan, waaronder afspraken met lokale bouwmarkten, zijn inmiddels in volle gang. Voor de overige onderdelen (financieel advies en de ontzorgingsaanpak) zijn geen complete inschrijvingen ontvangen. Deze onderdelen zijn aansluitend meervoudig onderhands op de markt gezet. We verwachten in april hiervoor partijen te kunnen contracteren, zodat alsnog met deze onderdelen snel een start gemaakt kan worden.

In de RIB 'Stand van zaken verduurzaming bestaande woningvoorraad' (8519349) werd al geconstateerd dat inwoners door de bomen het bos niet zien. Waar begin je mee om je huis te verduurzamen? Welke subsidies zijn er voor jouw specifieke geval? En wat zijn de kosten en baten? De twee nieuwe Zaanse subsidieregelingen kunnen bewoners een duwtje in de rug geven, maar kennen ook allerlei voorwaarden, die drempelverhogend kunnen werken. Daarom bekijken we de mogelijkheid om een speciale subsidiechecker te ontwikkelen.

b. NIP 2 (Nationaal Isolatieprogramma 2)

In december 2024 heeft Zaanstad extra middelen ontvangen in het kader van de NIP 2. Bovenop het bedrag van de eerste tranche is € 5.622.795 ontvangen om nog eens 2.375 particuliere woningeigenaren en particuliere eigenaren van woningen binnen een vereniging van eigenaren (VvE's) te stimuleren hun woning te verduurzamen. Daarbij geldt dat deze woningen relatief lage WOZ-waardes (€ 429.300, peildatum 1 januari 2022) en slechte energielabels hebben. Een nadere uitwerking in een subsidieregeling volgt dit jaar. Deze tweede tranche loopt tot en met eind 2027.

c. MEER-subsidie

Najaar 2024 is bekend geworden dat circa 400 Zaanse woningeigenaren kunnen profiteren van middelen uit de rijksregeling 'Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen' (MEER) waarvoor Zaanstad zich in een samenwerkingsverband heeft aangemeld. Zaanstad voert hierin niet de regie, maar maakt deel uit van een consortium waar ook woningcorporatie Parteon in participeert.

Doel van deze MEER-aanpak is om de verduurzaming grootschaliger aan te pakken door gelijksoortige woningen ('contingenten') gestandaardiseerd onder handen te nemen. De voorbereidingen voor deze aanpak worden momenteel getroffen.

d. Energiebesparingsprogramma woningen Noord-Holland

In 2024 heeft de provincie Noord-Holland 475.000 euro aan Zaanstad ter beschikking gesteld voor procesondersteuning bij energiebesparing in de bestaande woningvoorraad voor een periode tot en met 2026. Eenzelfde bedrag heeft Zaanstad toegevoegd vanuit het Duurzaamheidsfonds. In 2024 zijn de meeste uitgaven gegaan naar de WoonWijzerWinkel (zie verderop in deze RIB over het nieuwe fysieke energieloket dat sinds eind oktober 2024 in Wormerveer is gevestigd). Het geld wordt verder besteed aan uiteenlopende communicatieve uitingen.

Initiatieven om bewoners te ondersteunen en activeren

Er zijn diverse initiatieven (geweest) om bewoners te informeren, ondersteunen en te activeren bij het verduurzamen van hun woning. Grotendeels zijn dat activiteiten met andere partijen in de stad.

a. Opening WoonWijzerWinkel Zaanstreek

Op 25 oktober 2024 is de WoonWijzerWinkel geopend aan Marktplaats 5 in Wormerveer, het fysieke energieloket voor inwoners van Zaanstad (en Wormerland). Met financiële ondersteuning van beide gemeenten en de provincie Noord-Holland is deze winkel tot stand gekomen. Binnen 5 jaar moet de winkel op eigen benen staan. In deze winkel kunnen inwoners terecht voor onafhankelijk advies. Ook kan de WWW helpen bij het aanvragen en beoordelen van offertes. Verder is er een showroom met diverse isolatiematerialen, zonnepanelen en warmtepompen. Maandelijks is er overleg met WoonWijzerWinkel. Zo vindt er afstemming plaats met het Duurzaam Bouwloket, dat ook nog in 2025 de online ondersteuning aan inwoners in Zaanstad biedt. Dit jaar gebruiken we als overgangperiode om te ervaren of de online ondersteuning vanuit Duurzaam Bouwloket toegevoegde waarde biedt aan het fysieke loket.

b. Actieweek 'Steek ook energie in je woning'

Van 25 oktober tot en met 2 november 2024 vond de actieweek 'Steek ook energie in je woning' plaats. Deze week was een gezamenlijk initiatief van gemeente, klimaatburgemeesters, Zaanse Energie Koöperatie (ZEK), de Zaanse wooncorporaties, Rabobank, WoonWijzerWinkel en Duurzaamheidscafé de Saen. De betrokken partijen stonden met een kraam vol informatiemateriaal en gadgets op de markten in Zaanstad, er waren (inspiratie)avonden over warmtepompen (georganiseerd door ZEK en Duurzaamheidscafé de Saen) en klimaat (met als gastspreker Helga van Leur), de Duurzame Huizenroute vond plaats en er is een Energiemagazine breed verspreid. Hoewel niet elke activiteit even drukbezocht was, is er toch een behoorlijk publiek bereikt, met name op de markten. Daaruit bleek dat veel mensen willen isoleren of al een eerste isolatiemaatregel hebben toegepast, maar vaak niet weten hoe ze daarin verdere stappen kunnen zetten. Deze mensen kunnen nu goed terecht bij de WoonWijzerWinkel.

c. Buurkracht

Het door de gemeente ingehuurde bureau Buurkracht is begin 2024 begonnen met een driejarig traject om duurzame bewonersinitiatieven te stimuleren en ondersteunen. Het eerste jaar (2024) is gesubsidieerd door het Rijk. Verdeeld over heel Zaanstad gaan teams van inwoners, ondersteund door buurtbegeleiders van Buurkracht- aan de slag met onder meer woningverduurzaming, klimaatadaptatie en het creëren van draagvlak voor energietransitie. Begin 2025 zijn in 10 wijken buurtteams aan de slag gegaan. Het betreft: Westerkooog, Westzaan, Assendelft-Zuid, Assendelft-Noord, Krommenie-West (2 teams), Nieuw West (2 teams), Zaandam-Noord, Zaandam-West, Oud Kooog aan de Zaan en Rooswijk.

d. Samenwerkingsafspraken met woningcorporaties

In de Samenwerkingsovereenkomst 2024 -2027 hebben de zes woningcorporaties die in Zaanstad actief zijn, het Huurdersoverleg Zaanstreek en de gemeente Zaanstad meerjarige ambities afgesproken. Daarin is ook aandacht voor duurzaamheid. Zo wordt de inzet van de Fixbrigade gecontinueerd en gaan partijen door met het geven van bespaartips.

Daarnaast zijn onder andere de volgende afspraken gemaakt:

- Conform de Nationale Prestatieafspraken is isolatie gratis voor huurders wanneer een complex wordt aangepakt;
- Sociale huurwoningen met energielabel E, F of G zijn door corporaties uiterlijk eind 2028 verduurzaamd;

Specifiek groepen/onderwerpen

a. Verenigingen van Eigenaren (VvE's)

Zaanstad kent 650 VvE's. Landelijk gezien lopen VvE's achter met het verduurzamen van hun woningen. Met name de interne besluitvorming bij VvE's is complex, terwijl ook de kennis

over wet- en regelgeving en over verduurzaming vaak ontbreekt. Dat is de reden dat de gemeente speciaal voor VvE's eind 2023 een aantal cursussen heeft aangeboden. Deze zaten allemaal vol en zullen in 2025 worden herhaald, zolang er vraag naar is. Maar er is meer nodig. De regelingen die de gemeente begin 2025 lanceert (NIP1/VHF, zie eerder in deze RIB) om verduurzaming aantrekkelijker te maken, zijn beperkt toegankelijk voor VvE-woningen. Dit komt doordat deze regelingen gericht zijn op individuele maatregelen, terwijl verduurzaming bij VvE's meestal gezamenlijk moet worden aangepakt, rekening houdend met de splitsingsakte. Met de introductie van NIP2 kunnen ook collectieve maatregelen worden gefinancierd (bij VvE's die aan de NIP-eisen voldoen).

De gemeente wil individuele VvE's gericht gaan ondersteunen, als aanvulling op het bestaande, landelijke aanbod. Binnenkort komt er vanuit gemeente Zaanstad een regeling die procesondersteuning gaat bieden aan VvE's die aan de NIP-voorwaarden voldoen.

b. Gespikkeld bezit Peldersveld

In Peldersveld gaat woningbouwcorporatie Rochdale in samenwerking met BAM een aantal huurwoningen grondig renoveren en isoleren. Tussen de huurwoningen bevinden zich 74 particuliere woningen, dit wordt gespikkeld bezit genoemd. Rochdale biedt de mogelijkheid dat de particuliere eigenaren mee kunnen liften bij het project. De gemeente ziet dit als een pilot, mede om ervaring op te doen met het intensief ontzorgen van bewoners bij het isoleren van woningen, zoals voorzien bij de VHF-subsidieregeling (zie eerder in deze RIB). In februari en maart zijn er informatiebijeenkomsten geweest voor zowel huurders als eigenaren. Deze zijn goed bezocht waarbij ruim een derde van de particuliere eigenaren aangaf interesse te hebben in het aanbod van Rochdale en BAM, met ondersteuning vanuit de gemeente.

c. Energiearmoede

Zoals vorig jaar gemeld in de raadsinformatiebrief 8517547 heeft de Gemeente Zaanstad in mei 2024 een nieuw plan opgesteld om energiearmoede aan te pakken. Dit nieuwe plan loopt van 2024 tot 2028. Het plan is door het college op 14 mei 2024 goedgekeurd. Er is vanuit de zogeheten SPUK-regeling €5,9 miljoen beschikbaar om maatregelen uit te voeren. Een deel van deze middelen gaat naar woningcorporaties om huurders te ondersteunen. Een ander deel gaat naar diverse activiteiten, waaronder ook de Energy Race bij basisscholen.

Energiearmoede betekent dat huishoudens een laag inkomen hebben en hoge energiekosten en mogelijk ook nog in een slecht geïsoleerd huis wonen. In Zaanstad hebben ongeveer 6000 huishoudens hier mee te maken. Woningeigenaren met een maximum-verzamelinkomen van 140% van het wettelijk minimum hebben in het kader van de NIP-subsidieregeling recht op meer subsidie tot een max van € 4000,- voor isolatiemaatregelen om de energierekening te verlagen.

Het doel is om het aantal huishoudens met energiearmoede te verminderen. Hoewel we als gemeente op een aantal factoren geen invloed hebben (bijvoorbeeld de prijs van energie), proberen we de huishoudens in energiearmoede zo goed mogelijk te helpen. Dat doen we door

1. Woningen te verbeteren.

De gemeente werkt samen met Klimaatroute en de woningcorporaties om kleine, energiebesparende maatregelen in huizen aan te brengen. De energiecoaches van Klimaatroute hebben sinds oktober 2024 bijna 400 woningen in de gebouwen de Perim en de Brandaris energiezuiniger gemaakt.

2. Armoede aan te pakken: financiële regelingen en ondersteuning bieden.

Dankzij de Energiezuinige Witgoedwissel hebben 985 huishoudens met een laag inkomen een waardebon van 600 euro. Zij kunnen daarmee een energiezuinige koelkast of wasmachine aanschaffen. In een RIB later dit jaar wordt hier nader op ingegaan.

3. Energy Race

Op 3 maart zijn 12 Zaanse basisschoolklassen weer begonnen met de Energyrace. De leerlingen uit groep 8 gingen met elkaar de strijd aan om zoveel mogelijk energie te besparen en zo voor hun klas punten te verdienen. De Energy Race maakt energie besparen leuk en leerzaam. In de eerste week kregen de leerlingen een gastles over hoe energie gemaakt wordt, over energieverbruik en -besparing. Daarna gingen ze enthousiast aan de slag met het maken van posters en filmpjes en probeerden ze ook buurtbewoners bij de Energy Race te betrekken. Buurtbewoners konden bijvoorbeeld advies krijgen van energiecontract coaches. De race duurde tot 3 april en de winnende klas gaat op een leuke en leerzame excursie. Op het moment van schrijven is nog niet bekend welke klas de Energy Race heeft gewonnen.

4. Advies geven over energiecontracten.

Gemeente Zaanstad heeft een contract met GezondVerzekerd. Inwoners van Zaanstad kunnen bij adviseurs van GezondVerzekerd gratis hun energiecontract laten doorlichten. Soms past het contract bijvoorbeeld niet meer bij de huidige gezinssamenstelling of levenssituatie.

d. Natuurinclusief isoleren, soortenmanagementplan (SMP)

Sinds zomer 2023 is - na een uitspraak van de Raad van State - duidelijk dat bepaalde isolerende maatregelen aan woningen alleen toegestaan zijn als ze geen ecologische schade veroorzaken. Bovendien is er gedegen ecologisch onderzoek nodig om die schade uit te sluiten. De financiële gevolgen hiervan zijn voor veel woningeigenaren niet op te brengen, waardoor deze vormen van isolatie stagneerden. Lang bleef onduidelijk welke aanpak het Rijk (en afgeleid daarvan de provincie als bevoegd gezag) voor ogen had om deze impasse te doorbreken. Op nationaal niveau is nu een hoofdrichting gekozen, die per provincie verder is uitgewerkt en die door gemeenten (en hun partners) moet worden vertaald in een lokaal geschikte (gebiedsgerichte) aanpak.

Sindsdien is Zaanstad samen met de Zaanse woningcorporaties Parteon, ZVH en Rochdale, Arcadis en ecologisch adviesbureau Van der Goes & Groot in gesprek met de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord om te komen tot een aanpak. Deze houdt in dat de gemeente een ecologisch onderzoek laat uitvoeren voor alle relevante bebouwing binnen de gemeente en op basis van dit onderzoek afspraken maakt die worden vastgelegd in een soortenmanagementplan (SMP). Inmiddels is het eerste gebiedsdekkend deelonderzoek voor Zaandam-Oost, Wormerveer en Krommenie afgerond. Op basis van dit onderzoek hebben Parteon, ZVH en Rochdale eind oktober 2024 een ontheffing op de Wet Natuurbescherming ontvangen van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord. Deze ontheffing geldt dus voorlopig alleen voor het bezit van de drie woningcorporaties in deze specifieke gebieden. Het doel is om na verder onderzoek tot een stadsdekkende aanpak te komen.

Naar verwachting kunnen particulieren (in de hele stad) vanaf najaar 2026 gebruikmaken van een gebiedsgerichte ontheffing onder het SMP. Vooralsnog zijn zij aangewezen op de methodiek van het Natuurvriendelijk Isoleren (NVI), die in de loop van 2024 door het Rijk is ontwikkeld. Deze methode houdt kortweg in dat eigenaren van een grondgebonden particuliere woning hun huis kunnen isoleren, mits zij dit op natuurvriendelijke manier laten doen door een gecertificeerde aannemer en mits vervangende verblijfsplaatsen voor beschermde diersoorten worden getroffen.

e. Verduurzaming gemeentelijk vastgoed

Gemeente Zaanstad voert energiebesparende en opwekkende maatregelen uit om het eigen vastgoed te verduurzamen. Hierbij gaat het om kantoren, locaties van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland (VrZW), culturele panden, gymzalen, grotere sportaccommodaties en zwembaden.

De huidige doelstelling is om tot minimaal label A of hoger voor al het permanent beheerde vastgoed te komen, met uitzondering van de uitrukposten van de VrZW en de gymlocaties.

Voor de gymlocaties geldt minimaal label B. Door verbeterde technieken is het sinds kort mogelijk om ook deze gymlocaties naar minimaal label A te brengen.

Sinds 2021 is de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed in volle gang. Naast de zichtbare maatregelen zoals zonnepanelen worden er ook diverse andere maatregelen genomen. Hierbij gaat het om na-isoleren van daken en gevels en diverse installatietechnische aanpassingen. Deze werkzaamheden zijn gekoppeld aan het reguliere onderhoud. Hiermee wordt voorkomen dat er extra kosten worden gemaakt. Daarnaast volgt Zaanstad de ontwikkeling van de nieuwe technieken op de voet. Naar verwachting hebben wij eind 2026 90% van de voorziene werkzaamheden voor verduurzaming tot uitvoering gebracht.

Financiële en Juridische consequenties

Deze raadsinformatiebrief heeft geen financiële en juridische consequenties.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Aanpak/uitvoering

In de loop van het voorjaar 2025 komen er twee subsidieregelingen waarmee het voor particuliere eigenaren extra aantrekkelijk wordt om hun huis te isoleren. Hieraan geeft de gemeente, in medewerking met onder andere Duurzaam Bouwloket en WoonWijzerWinkel, extra aandacht. Ook voor doe-het-zelvers is het mogelijk om subsidie te krijgen. Ondertussen is de gemeente bezig om een speciale regeling voor VvE's te ontwikkelen. Met woningcorporaties wordt samengewerkt om huurwoningen te verduurzamen. De gemeente werkt aan de ontwikkeling van een stadsdekkend soortenmanagementplan om het isoleren van woningen mogelijk te blijven maken zonder natuurwaarden aan te tasten. De verduurzaming van het eigen gemeentelijk vastgoed gaat ondertussen door.

Betreft

Actieve informatievoorziening

Bijgaande stukken

Geen

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J. Hamming, burgemeester

Drs. G. Blom, gemeentesecretaris

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening