



centrum
veilig
wonen

Concept Rapport Financiële Werkgroep Corporatie bezit

Versie 1.0, 19 mei 2015 ter bespreking in Werkgroep

19-5-2015

- Inleiding
- Uitgangspunten
- Kostenoverzichten versterken en verduurzamen
- Waardering versterkingsvarianten
- Versterkingsvarianten in relatie tot PGA zones
- Opbrengsten - Financiering
- Discussiepunten

Agenda

Afgelopen maanden heeft overleg plaatsgevonden tussen het ministerie BzK, het ministerie EZ, NAM, het CVW en de corporaties over het herstellen en versterken van woningen in het aardbevingsgebied (de 9 aardbevingsgemeenten). Afgesproken is dat de corporaties en NAM (CVW) starten met een pilot voor het herstellen en versterken van circa 150 (zie bijlage) en daarna circa 1500 woningen. In verband met de pilot wordt een overeenkomst gesloten tussen NAM en de woningcorporaties inzake de planontwikkeling en uitvoering. Hierin worden onder andere de financiële kaders behandeld waarbinnen de woningcorporaties en de NAM afspraken maken omtrent de uitvoeringsplannen. Voor de aansturing van de overeenkomst, waaronder pilot wordt door NAM (CVW) en corporaties een stuurgroep en projectgroep opgezet.

Corporaties, NAM, CVW, ministerie van BZK en EZ delen de opvatting dat we een enorme operatie moeten uitvoeren en het maar één keer goed kunnen doen. Inzet is daarom het herstellen en versterken van corporatiewoningen te combineren met verbeteren en verduurzamen tot "nul op de meter". Daar het nog niet duidelijk is wat kosten zijn verbonden aan de ambitie de woningen te verduurzamen tot "nul op de meter" en hoe deze opgave gefinancierd kan worden wordt besloten een werkgroep in het leven te roepen. De werkgroep wordt gevraagd:

- Inzichtelijk maken wat de kosten en baten zijn van het 'nul op de meter' maken van woningen. Het gaat daarbij niet alleen om directe kosten (bouw- en bijkomende kosten) maar ook om de exploitatie lasten en baten;
- Inzichtelijk te maken wat de financiële stromen zijn op korte en lange termijn ten gevolge van 'nul op de meter';
- Aan te geven welke subsidie mogelijkheden benut kunnen worden;
- Inzichtelijk maken wat de consequenties kunnen zijn voor de huurprijs / woonlasten op korte en lange termijn;

De werkgroep zal de stuurgroep adviseren over de kosten en dekking (kostendragers) voor de pilot en een uitrol voor het verduurzamen (nul op de meter) van woningen in combinatie met het versterken.

Agenda

- Inleiding

Uitgangspunten

- Kostenoverzichten versterken en verduurzamen
- Waardering versterkingsvarianten
- Versterkingsvarianten in relatie tot PGA zones
- Opbrengsten - Financiering
- Discussiepunten

Uitgangspunten kosten versterkingen:

- De uitgewerkte varianten zijn gebaseerd op de resultaten van ingenieursbureaus die typen rijtjeswoningen hebben doorgerekend die representatief zijn voor veel van de woningen in het gebied
- Resultaten zijn besproken met de woningcorporaties. Hierbij zijn ook de mogelijke maatregelen besproken. Deze zijn gebaseerd op een versnelling van 0,34 g, conform de NPR.
- De maatregelen van de drie bureaus kwamen grotendeels overeen met elkaar. De maatregelen zoals gedefinieerd door hen zijn verder uitgewerkt.

Het gaat hierbij om de volgende maatregelen:

1. Versterken van het dak
2. Stalen portaal aanbrengen, inclusief geïsoleerd buitenblad
3. Prefab betonnen gevel, inclusief geïsoleerd buitenblad
4. Stalen kokers binnenzijde rondom kozijnen

Uitgangspunten bij berekeningen: Verduurzamen

Uitgangspunten kosten Verduurzamen:

Er worden 4 varianten uitgewerkt:

- EPC 0,4
- EPC 0
- NOM Ready
- NOM

EPC 0,4

- Goed geïsoleerde warmteschil, warmte weerstand 4 à 5 m²K/W voor de gevel en het dak
- Drieduidige beglazing en kozijnen met een lage warmtedoorgangscoefficient
- Uitstekende luchtdichtheid, 10-waarde, circa 0,7 dm³/s per m²
- I.v.m. lage warmtevraag is een verwarmingssysteem nauwelijks nodig. I.v.m. tapwater veelal ene HR-107 ketel toegepast
- Mechanische toevoer en afvoer met warmterugwinning (balansventilatiesysteem)
- Zonneboiler met een collector van circa 2,5 m² of 2 à 3 PV panelen

EPC 0

- Zeer goed geïsoleerde schil, warmteweerstand 4 à 5 m²K/W
- Driedubbele beglazing en kozijnen met een lage warmtedoorgangscoefficient
- Uitstekende luchtdichtheid, 10-waarde 0,7 dm³/s per m²
- Voor verwarming en warmtapwater een HR-107 of combi warmte pomp
- Mechanische af- en toevoer met warmte terugwinning (balansventilatie)
- Gebruik van zonne-energie: circa 20 à 40 m² PV panelen en/of zonneboiler

NOM Ready

- Zeer goed geïsoleerde schil, warmte weerstand 5 à 6 m²K/W voor de gevel en het dak
- Driedubbele beglazing en kozijnen met een lage warmtedoorgangscoefficient
- Uitstekende luchtdichtheid, 10-waarde 0,7 dm³/s per m²
- Mechanische toe- en afvoer met warmte terugwinning (balansventilatie)
- Handhaven CV ketel en eventueel installatie inregelen op ltv (NOM Ready)
- Isoleren begane grond vloer

NOM

- Zeer goed geïsoleerde schil, warmte weerstand 5 à 6 m²K/W voor de gevel en het dak
- Driedubbele beglazing en kozijnen met een lage warmtedoorgangscoefficient
- Uitstekende luchtdichtheid, 10-waarde 0,7 dm³/s per m²
- Mechanische toe- en afvoer met warmte terugwinning (balansventilatie)
- Voor verwarming en tapwater een combiwarmtepomp (lucht - water of bodem)
- Gebruik van zonne-energie: circa 20 - 24 m² PV-panelen
- Verwijderen gas aansluiting (all electric)
- Isoleren begane grondvloer

- Inleiding
- Uitgangspunten
- Kostenoverzichten versterken en verduurzamen
- Wording versterkingsvarianten
- Versterkingsvarianten in relatie tot PGA zones
- Opbrengsten - Financiering
- Discussiepunten

Agenda

Kosten-overzicht Versterken en Verduurzamen

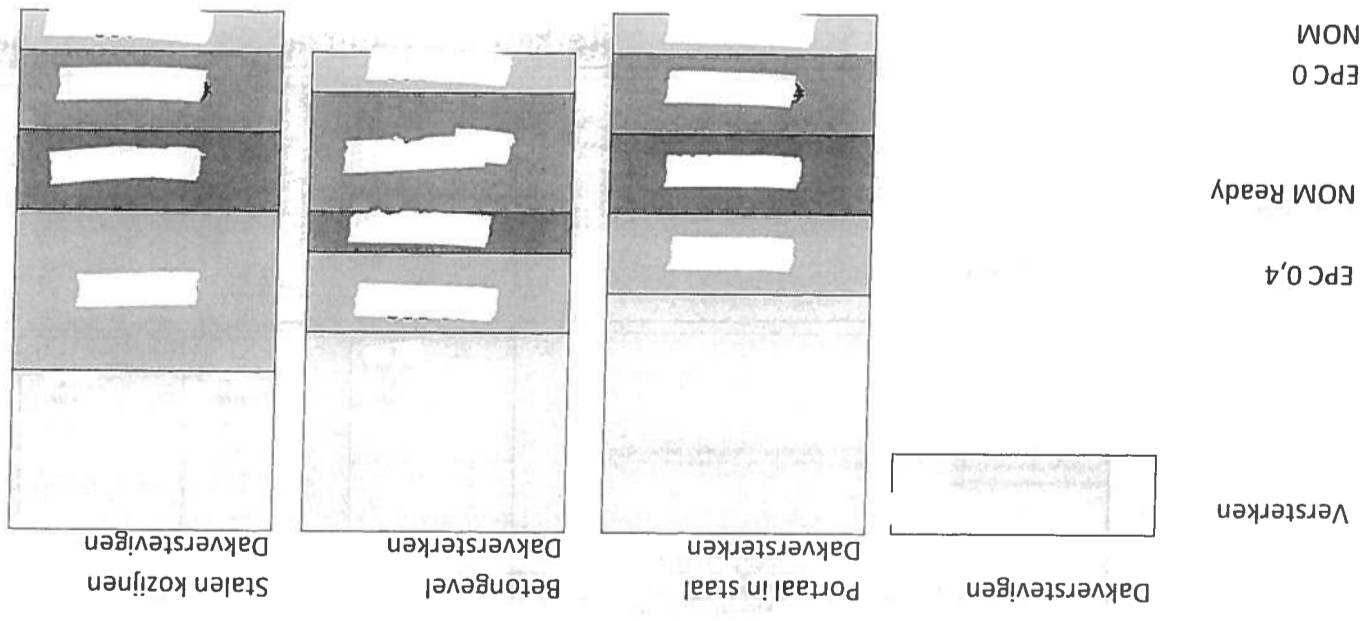
1. Versterken en verduurzamen wat versterkt wordt incl nieuwe buitenkozijnen. Dus geen uitbreiding tot EPC 0 of NOM
2. Idem als 1, echter voorbereid op NOM (=NOM ready) (hogere isolatiewaarden + balansventilatiesysteem)
3. Versterken met alleen minimale verduurzaming in stap 1 (gevel). Alle verduurzaming in stap 2
4. Idem als 3.
5. Idem als 3 (geen verduurzaming)

NB 1: Integratie versterken en verduurzamen wordt nu concreet uitgewerkt met marktpartijen

NB 2: Kostenbesparing a.g.v. innovatie en industrialisatie dient nog verder uitgewerkt te worden met dezelfde marktpartijen

| Scenario's versterken + verduurzamen corporatiebezit | | | | | |
|---|---|---|----------------------------------|--|--------------------------------------|
| Scenario | d.d. 16-4-2015 | | d.d. 16-5-2015 | | |
| | Versterken (Dak + stalen portalen) + verduurzamen | Versterken (Dak + stalen portalen) + verduurzamen + NOM Ready | Dakversterking + stalen portalen | Dakversterking + prefab betonnen gevel | Dakversterking + versterkte kozijnen |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| STAP 1: VERSTERKEN | | | | | |
| TOTAAL VERSTERKEN | | | | | |
| TOTAAL VERDUURZAMEN | | | | | |
| Vergaande industrialisatie mogelijk | ** | ** | | | |
| Technische oplossing van buitenaf grotendeels te realiseren (i.c.m. vergaande prefabricage) | ** | ** | | | |
| Overlast bewoners minimaal | ** | ** | | | |
| Hoge bouwsnelheid mogelijk | ** | ** | | | |
| EPC-SCORE NA STAP 1 (inschatting) | | | | 1 | |
| ENERGIELABEL NA STAP 1 (inschatting) | | | | L | |
| TOTAAL STAP 1: VERSTERKEN (INCL. EVENTUELE VERDUURZAMINGSMAATREGELEN) | € | | € | € | € |
| MEERKOSTEN STAP NAAR EPC 0,4: | | | | | |
| MEERKOSTEN STAP NAAR EPC 0,0: | | | | | |
| STAP 2: VERDUURZAMEN NAAR NIL OP DE METER (nom) | | € | € | € | € |
| TOTAAL STAP 2: VERDUURZAMEN NOM | | € | € | € | € |
| EPC-SCORE NA STAP 2 (inschatting) | | | | | |
| ENERGIELABEL NA STAP 2 (inschatting) | | | | | |
| TOTAAL STAP 1 + 2 | € | € | € | € | € |

Kostenopbouw EPC 0,4 tot Nul op de meter



Agenda

- Inleiding
- Uitgangspunten
- Kostenoverzichten versterken en verduurzamen
- Waardering versterkingsvarianten
- Versterkingsvarianten in relatie tot PGA zones
- Opbrengsten - Financiering
- Discussiepunten

| Versterkingsopties | Industrialisatie | Van buiten af | Overlast minimaliseren | Hoge bouwsnelheid | Synergie met NOM ambitie |
|---|------------------|---------------|------------------------|-------------------|--------------------------|
| 1. Dakversterking | Nvt | -- | - | +- | -- |
| 2. Dak + Stalen portaal en nieuw buitenblad | ++ | ++ | ++ | ++ | ++ |
| 3. Dak + Betonnen prefab gevel | ++ | ++ | + | + | ++ |
| 4. Dak + Stalen kozijnen | -- | -- | -- | +- | -- |

NB:

- Stalen kozijnen van binnenuit; lastig te standaardiseren en industrialiseren
- Integratie met nieuwe buitenkozijnen is makkelijker dan met betonnen blad
- Van binnenuit betekent veel afstemming en coördinatie met bewoners. Dit is beperkend voor bouwsnelheid

Agenda

- Inleiding
- Uitgangspunten
- Kostenoverzichten versterken en verduurzamen
- Waardering versterkingsvarianten
- Versterkingsvarianten in relatie tot PGA zones
- Opbrengsten - Financiering
- Discussiepunten

Versterkingsvarianten in relatie tot PGA zones

| Zonering volgens NPR | ZONE C PGA < 0,20g | ZONE B PGA 0,20-0,30g | ZONE A PGA > 0,30g |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Versterken dak en topgevel | X | | |
| Dak, gevel en stalen frame rond kozijnen | X | X | |
| Dak, gevel en stalen portaal in gevel | X | X | X |
| Dak, gevel en betonnen gevellement | X | X | X |
| Andere variant ntb | ... | ... | ... |

Aandachtspunten

Bovenstaande tabel is gebaseerd op beperkt aantal typologieën

Resultaten afhankelijk van lokale grondgesteldheid

Resultaten afhankelijk van individuele materiaalkarakteristieken

Resultaten afhankelijk van constructieve conditie / staat van onderhoud

Agenda

- Inleiding
- Uitgangspunten
- Kostenoverzichten versterken en verduurzamen
- Waardering versterkingsvarianten
- Versterkingsvarianten in relatie tot PGA zones
- Opbrengsten - Financiering
- Discussiepunten

- Er zijn 4 opbrengsten - financieringsbronnen
1. Subsidies en mogelijke overige bijdragen van de overheid
 2. NAM
 3. Woningcorporaties
 4. Bewoners

Subsidies en overige bijdragen

- STEP: Bijdrage afhankelijk van het label kan deze oplopen tot _____ en _____
- handbreedte zal hebben tussen _____
- FEH:
- Verduurzamingsbijdrage:
- Bekeken dient te worden of EZ nog aanvullende fondsen beschikbaar wil stellen in het kader van verhoging leefbaarheid en verbetering economisch klimaat

NAM

Woningcorporaties

- Woningcorporaties betalen de kosten die samenhangen met het verbeteren van de functionaliteit van de woning.
- Bijdrage uit fondsen die bedoeld zijn om woningen te verbeteren en die mogelijk nu vrij kunnen vallen

Bewoners

- EPV bijdrage ter compensatie van lagere of afwezige energie rekening (wetgeving nog niet van kracht)
- Huurverhoging a.g.v. labelverbetering

Confrontatie kosten en opbrengsten



| | | | | |
|--|----------|----------|----------|----------|
| Versterken | Bedragen | Bedragen | Bedragen | Bedragen |
| NOM in geval van dak versterking en stalen portaal | | | | |
| Subsidie | Bedragen | Bedragen | Bedragen | Bedragen |
| STEP | | | | |
| FEN | | | | |
| Verduurzamingsbijdrage | | | | |
| Overige bijdrage overheid | | | | |
| Sub-totaal | | | | |
| NAM | Bedragen | Bedragen | Bedragen | Bedragen |
| Versterkingsmaatregelen | | | | |
| Verduurzamingsmaatregelen samenhangend met versterking (EPC 0,8) | | | | |
| Bijdrage tot EPC 0,4 | | | | |
| Sub-totaal | | | | |
| Woningcorporaties | Bedragen | Bedragen | Bedragen | Bedragen |
| Onderhoudsbijdrage woningcorporaties | | | | |
| Sub-totaal | | | | |
| Bewoners | Bedragen | Bedragen | Bedragen | Bedragen |
| EPV bijdrage | | | | |
| Huurverhoging | | | | |
| Sub-totaal | | | | |
| Resteerd te financieren | | | | |

Agenda

- Inleiding
- Uitgangspunten
- Kostenoverzichten versterken en verduurzamen
- Waardering versterkingsvarianten
- Versterkingsvarianten in relatie tot PGA zones
- Opbrengsten - Financiering
- Discussiepunten

Samenvattend de belangrijkste discussiepunten:

- Is de toe te passen versterkingsmaatregel afhankelijk van de PGA zone of wordt in het gehele gebied dezelfde versterkingsmaatregelen uitgevoerd
- Is in het gehele gebied dezelfde duurzaamheidsambitie van toepassing of is dit afhankelijk van de PGA zone? Als versterkingsmaatregelen wel afhankelijk zijn van de PGA zones dan leidt dit steeds tot een andere balans tussen kosten voor versterken en verduurzamen
- Is de duurzaamheidsambitie afhankelijk van de "positie: van de woning in het SVB van de corporatie?
- In welke mate wordt er van de bewoners een bijdrage gevraagd (EPV nog niet wettelijk verankerd)? Is het mogelijk om hieruit een fonds te vormen
- Welke bijdrage kunnen de woningcorporaties leveren?
- Zijn er additionele fondsen bij EZ beschikbaar?



FINANCIËEL VERGELIJK VERSTERKEN + NOM

| | VERSTERKEN + LABEL B | TRADITIONEEL |
|---------------------------------|-------------------------|---|
| aanpak | TRADITIONEEL | TRADITIONEEL |
| fase | | |
| bron | A | |
| zachte factoren | | |
| overlast bewoner | 3 maanden | 3 maanden |
| energielasten bewoners | 25% besparing | scenario 0/50/100 % |
| versterken | los v woningverbetering | los v woningverbetering |
| besparingsniveau | Label B | Nul Op De Meter |
| bouwmethode | projectmatig | projectmatig |
| financiële factoren | | |
| KOSTEN / INVESTERING | | |
| Versterken | € 0,00 | € 0,00 |
| l / dak | € | |
| NOM | € 0,00 | € 0,00 |
| TOTAAL | € | € |
| INKOMSTEN | | |
| subsidies | | |
| - NEF | € | € |
| - FEH | € | € |
| - verduurzamingsbijdrage | € | € |
| versterkingsbijdrage | € | € |
| onderhoudsbijdrage corpo's | € | € |
| 50% EPV (NCW) | € | € |
| huurverhoging verbetering (NCW) | € | € |
| TOTAAL | € | € |
| verschil | € | € |
| ALLE BEDRAGEN | | |
| niet inbegrepen: | | |
| | <i>risiko's:</i> | |
| houd rekening met € | j/w | - asbest sanering |
| | | - extreme ZAV's |
| | | - achterstallig onderhoud / schade (verzakte leidingen) |
| niet inbegrepen: | | |
| houd rekening met € | /w | <i>opties:</i> |
| | | - nieuw keuken |
| | | - nieuw badkamer / toilet |
| | | - nultrede |
| | | - zorgunit |
| | | - uitbreiding |

Productspecificatie (grondgebonden woning)

versie 1.0

26-aug-15

bedragen exclusief BTW

| Omschrijving | Specificatie | Kwaliteiten | Volker Wessels | van Wijnen | Ballast Nedam | Geveke | Kooi | Friso |
|---|--------------|---|---|--|--|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • standaard o optie (bijbetaling) x optie (correctie TCO) - niet beschikbaar | | BAM Initieel € versterken € onderhoud € | Initieel € versterken € onderhoud € | Initieel € versterken € onderhoud € | Initieel € versterken € onderhoud € | Initieel € versterken € onderhoud € | Initieel € versterken € onderhoud € | Initieel € versterken € onderhoud € |
| Aandachtspunten | | zware constructie dure berging/uitbouw | laag opwekvermogen geen monitoringsoptie geen vloerisolatie | 120 liter ww laag opwek vermogen geen monitoring | kookenergie wordt onder ge excl 3x25A excl politiekeur | ge ambitie blauwe tabel onduidelijke installatie geen ontwerp | geen pannen en kooktoestel geen netverzwaring veel kopgevel | niet all-electric!!!! geen uitsplitting incompleet aanbod |