Ministerie van Economische Zaken

7.

woningcorporaties),
NAM), . (EZ),
BZK), : (CVW), NCG)

Directoraat-generaal Energie, Telecom & Mededinging
NCG

Behandeld door

verslag

Datum
11 juni 2015

Kenmerk
DGETM-ED

Kopie aan

Bijlage(n)

Omschrijving	Versterkingsopgave woningcorporaties 2015
Voorzitter	
Vergaderdatum en -tijd	9 juni 2015 17.30 tot 19.15 uur
Locatie	Hoetinkzaal
Aanwezig	woningcorporaties), NAM), BZK), , (CVW), NCG)
Afwezig	: (NCG)

Vergaderpunten

1. Opening en mededelingen
heet allen welkom.
schetst het perspectief. Waar komen we vandaan? De oorsprong van dit alles is te vinden in de aardbevingen. En als je toch gaat versterken doe het dan in een keer goed (ook verduurzamen tot aan 'nul op de meter' (NOM)). Vertrekpunt vanuit de woningcorporaties in de raamovereenkomst met de NAM was dat NAM alles ging betalen. Dat wilde NAM niet. Dat vormde de aanleiding voor deze financiële werkgroep. Naar zijn mening deelt de werkgroep de ambitie voor NOM. In de werkgroep zijn achtereenvolgens de verschillende varianten op tafel gelegd. Complimenten voor de inzet van de werkgroep. Met de aanpak van de corporatiewoningen kan de NAM het vertrouwen terugkrijgen en dat straalt ook af op de particuliere sector, waar een vergelijkbare opgave ligt. De woningcorporaties hebben weinig financiële speelruimte door o.a. de verhuurdersheffing en straks ook de Wet op passend toewijzen, waardoor de huren eerder omlaag dan omhoog kunnen gaan. Dhr. Kramer is ook van mening dat de huurders gecompenseerd dienen te worden voor de gevolgen van de aardbevingen.
Als bod van de woningcorporaties legt hij totaal op tafel.
vanuit de corporaties en nog eens vanuit de bewoners via de EPV. (De laatste is 's minder dan waar het rapport van de financiële werkgroep van uitgaat.)

Directoraat-generaal Energie, Telecom & Mededinging
Directie Energie en Duurzaamheid

Ons kenmerk
DGETM-ED / 15064181

2. Versterkingsopgave 2015
De vz checkt of de uitkomsten van de financiële werkgroep olv : door iedereen worden gedeeld. merkt naar aanleiding hiervan op dat er naar zijn mening sprake is van te hoge kosten. Eventuele schaaleffecten gebaseerd op ervaringen opgedaan met Energiesprong/Stroomversnelling zitten nog onvoldoende in het rapport.

Als vertrekpunt van de discussie wordt de variant 2B genomen (dakversterking + gevel en betonnen gevelelementen, zwaarst belaste gebied (pga > 0,3g)). Totale kosten:
Vervolgens uitgaand van een 50/50 verdeling van de kosten tussen NAM en de woningcorporaties, waarbij de voordelen/subsidies ten gunste komen aan de woningcorporaties, ziet het plaatje er mogelijk als volgt uit:

- Geen/gedeeltelijke BTW bij NAM als opdrachtgever
- Inzet van de EPV
- Inzet subsidies (STEP en Waardevermeerdering)
- Inzet reserveringen onderhoud corporaties
Totaal:

Genoemde dekkingsmogelijkheden worden in mindering gebracht op het deel dat corporaties betalen: - (= 50% van
Daarmee resteert een nog een financieel gat van maximaal
(en mogelijk minder als er nog meer BTW kan worden afgetrokken).

geeft aan dat de NAM bereidt is om een deel van deze kosten voor zijn rekening te nemen als uitruil voor de overige kosten (verhuizing, tijdelijke woonruimte, sanering asbest, etc.). Dit zijn kosten die waren voorzien in de concept-raamovereenkomst tussen de corporaties en NAM. Daar hebben de woningcorporaties beter zicht op en kunnen dat ook beter managen. merkt op dat er dan ook een incentive moet zijn om deze kosten zo laag mogelijk te houden (i.c. de bewoners hoeven maximaal maar een paar dagen hun huis uit).

3. Werkafspraken:
   - Beide partijen gaan huiswerk doen. berekent de potentiële bijdrage voor het tekort van en de woningcorporaties bezien de omvang van de overige kosten;
   - BZK gaat de financieringsmogelijkheden (lening) na, met name in relatie tot het plafond (o.m. WsW);
   - Volgende week komt de financiële werkgroep bij elkaar (mogelijk nog een keer olv Wordt georganiseerd door CVW;
   - Over twee weken komt de stuurgroep bij elkaar om een knoop door te hakken;
   - Er zal een experiment (ca. 50 woningen) worden gestart met een Energiesprongachtige aanpak om zicht te krijgen op mogelijke reducties in kosten;

- De woningcorporaties sturen morgen de brieven naar de bewoners toe, zodat fase 1A van start kan gaan;
- CVW start de voorbereidingen voor fase 1B, woningcorporaties leveren hiertoe de lijst van de aan te pakken woningen aan.

4. Wvttk/rondvraag en sluiting

geeft aan dat de woningcorporaties dit financieel niet lang volhouden. Vanaf volgend jaar moeten de kosten aanzienlijk omlaag. geeft tenslotte aan dat hij alle vertrouwen erin heeft dat de stuurgroep eruit komt de volgende keer. Alleen versterken, waardoor later alsnog moet worden verduurzaamd en de bewoners dus twee keer hun huis uit moeten, is eigenlijk geen optie wat hem betreft.

centrum veilig wonen

Rapport Financiële Werkgroep

Financiering versterking en verduurzamingsopgave woningen woningcorporaties pilotfase 2015

Versie 4.0 25 juni 2015

centrum veilig wonen

Colofon

Naam document
Rapport Financiële Werkgroep; financiering versterking en verduurzamingsopgave woningen woningcorporaties pilotfase 2015

Auteur

Geautoriseerd
Operationeel directeur Centrum Veilig Wonen

Versie
Versie 4.0

Datum
25 juni 2015

centrum veilig wonen

Inhoudsopgave

centrum veilig wonen

1. Inleiding

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 woningen (pilotfase 1A) en daarna circa 1500 woningen (pilotfase 1B). 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 woningcorporaties een stuurgroep en projectgroep opgezet.

Woningcorporaties, 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 was welke kosten zijn verbonden aan de ambitie de woningen te verduurzamen tot 'nul op de meter' en hoe deze opgave gefinancierd kan worden werd 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 exploitatielasten 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 door middel van deze rapportage adviseren over de kosten en opbrengsten voor de pilotfase 1B, betrekking hebbende op verduurzamen (nul op de meter, en de stappen daarnaartoe) in combinatie met het versterken.

De aanleiding voor het gezamenlijk formuleren van 'nul op de meter' als ambitie kent een drietal componenten:

- Als we deze woningen toch versterken dan ontstaat de mogelijkheid meer te doen dan wettelijk vereist is;
- Biedt het aardbevingsgebied een duurzame toekomst;
- Houdt om die reden ook rekening met de consequenties die de krimp in het gebied heeft.

centrum veilig wonen

De opdracht van de financiële werkgroep richt zich op pilotfase 1B. De maatregelen in pilotfase 1A (versterken en verduurzamen tot nog nader te bepalen niveau) zullen door NAM voorgefinancierd worden. In de stuurgroep moet besproken worden of de te maken afspraken met terugwerkende kracht ook voor pilotfase 1A gelden.

Deelnemers van de financiële werkgroep

	Voorzitter
	Ministerie van EZ
	Energiesprong
	Ministerie van BZK
	Ministerie van BZK
	Ministerie van BZK/NCG
	Vertegenwoordiger Woningcorporaties
	Woningcorporatie Wierden & Borgen
	Woningcorporatie Acantus
	NAM
	NAM
	CVW
	CVW
	CVW
	CVW (secretaris)

centrum veilig wonen

2. Stand van zaken en planning van de pilot

Voor 2015 is versterking en verduurzamingsambitie ingedeeld in 2 pilotfases;

- Pilotfase 1A: behelst 150 corporatiewoningen versterken en verduurzamen. Financiering van de maatregelen tot op de nul op de meter wordt door NAM voorgefinancierd (in zone A en B).
- Pilotfase 1B: behelst 1500 corporatiewoningen.

De opgave en selectie marktpartijen:
De opgave in de pilotfase 1A en 1B bedraagt het versterken, verduurzamen en mogelijk verbeteren van 1650 huurwoningen in 2015. Alleen partijen die de opgave inhoudelijk en logistiek aankunnen zijn geselecteerd. Selectie heeft plaats gevonden op basis van o.a. de volgende criteria: innovatief vermogen, ervaring met woningcorporaties, ervaring met grootschalige renovatie/herstructureringsprojecten waar sprake is van een combinatie van maatregelen (bijvoorbeeld methode stroomversnelling), zichtbaar leveren van kwaliteit en tevredenheid bewoners, beschikbaar hebben van logistieke en constructieve capaciteit en niet in de laatste plaats regionale betrokkenheid (Erkenningsregeling CVW).

Het proces:
Om de opgave te realiseren is het noodzakelijk om in fase 1A in co-creatie met marktpartijen te werken aan het realiseren van de opgave. Co-creatie omdat er op dit moment onvoldoende informatie, kennis en ervaring is met betrekking tot bouwkundig versterken in combinatie met verduurzamen en verbeteren van woningen. Op basis van de inzichten en ervaringen die ontstaan in 2015 is de verwachting dat, samen met de geselecteerde marktpartijen, de opgave voor 2016 en verder vorm gegeven kan worden vanuit een sterk innovatief en industrieel proces (als bijvoorbeeld de methode Energiesprong). Om dit mogelijk te maken wordt in deze pilotfase geëxperimenteerd met deze methode.

In de methode ' Energiesprong' wordt geen rekening gehouden met versterkingsmaatregelen. De combinatie versterken en verduurzamen en de daaruit voortkomende complexiteit maakt het niet mogelijk om dit concept gelijk volledig uit te rollen. Dit zal gefaseerd gebeuren.

Bij de Energiesprong worden eenduidige prestatie afspraken gemaakt in combinatie met een volledige productspecificatie. Aan de marktpartijen wordt vervolgens kenbaar gemaakt welke budgetten er op korte en langere termijn beschikbaar zijn voor het realiseren van de ingrepen. De aanbieders worden in principe vrij gelaten om oplossingen aan te dragen waarbij de productspecificatie, de prestatie-eisen en de goedkeuring van het CVW voor wat betreft de versterkingsoplossing leidend zijn.

centrum veilig wonen

Met betrekking tot de budgetten wordt de lat hoog gelegd met een duidleijk perspectief op een industrialisatie- en innovatieroadmap . Op deze manier wordt maximaal geprofiteerd van het innovatieve vermogen van marktpartijen. Het feit dat bij deze pilot versterkingsmaatregelen moeten worden meegenomen leidt ertoe dat er (nog) geen eenduidige prestatie afspraken kunnen worden gemaakt omdat niet duidelijk hoe deze praktisch moeten worden vertaald.

Stand van zaken

Het communiceren met bewoners is opgestart. Woningcorporaties en CVW hebben brieven verzonden, voorlichtingsbijeenkomsten met corporatiemedewerkers hebben plaatsgevonden en bewoners zijn tijdens één inloopavond bijgepraat (Wierden en Borgen).

Aannemers zijn op 8 juni gestart met het inmeten van woningen(digitaal)+. Daarnaast komen zij wekelijks bij elkaar om in de co-creatiefase ideeën en inzichten te delen.

Woningcorporaties, CVW en NAM werken hard aan het daadwerkelijk uitrollen van de samenwerking. Communicatieplannen Plan van Aanpak en projectplannen worden gemaakt en in de uitvoer wordt samengewerkt bij het maken van brieven, informatiefolders.

centrum veilig wonen

3. Kaders

3.1 Wet en regelgeving

Wettelijke eisen bij ingrijpende renovatie.
Het bouwbesluit stelt bij "ingrijpende renovatie" eisen aan de energetische prestatie van de woning. De definitie van deze "ingrijpende verbouwing", en daarbij gestelde eisen, zijn vastgelegd in de het bouwbesluit 2012 en de regeling bouwbesluit 2012. Of aan deze eisen voldaan moet worden hangt dus af van de mate van renovatie en de uitvoering daarvan.

Het bouwbesluit 2012
http://wetten.overheid.nl/BWBR0030461/

De daarbij behorende Regeling bouwbesluit 2012:
http://wetten.overheid.nl/BWBR0031022/

Indien de renovatie van de woning voldoet aan de definities van een "ingrijpende verbouwing" dient de woning na de renovatie aan de eisen aan de isolatiegraad van de schil bij nieuwbouw (in grote lijnen: vloer Rc 3,5, gevel Rc 4,5, dak Rc 6) voldoen, maar niet aan de eisen voor de EPC bij nieuwbouw (0,4).

Normen energieprestatie vanaf 2020
Hoe de energetische eisen voor nieuwbouw woningen er precies voor 2020 uit gaan zien is nog niet bepaald. Ze zullen naar verwachting worden uitgedrukt in een maximale warmtevraag van de woning, liggend tussen de standaarden voor een passief huis en de huidige nieuwbouw praktijk (15 tot 35 kWh/m2). Voorts wordt een bepaalde opwekcapaciteit van (duurzame en lokale) energie voorzien om gebouw-gebonden faciliteiten (niet de apparatuur van de gebruiker) van energie te voorzien.

De eisen zullen naar verwachting niet geformuleerd worden in de vorm van een EPC-eis. De "zwaarte" van de eisen zullen in grote lijnen wel vergelijkbaar zijn met een EPC van 0, met dien verstande dat EPC-eisen doorgaans nauwelijks gehaald kunnen worden met isolatie, maar wel door middel van zonnecellen. Een eis aan de warmtevraag van de woning, zoals verwacht in 2020, zorgt dat er ook stevig geïsoleerd moet worden.

Tussenstap: verwachte normen energieprestatie rond 2018
Het ligt voor de hand dat de aanpassing naar 2020 met een tussenstap gaat in 2018. Dat besluit is nog niet genomen door het kabinet. De verwachting is dat er geen EPC-eis wordt geformuleerd in 2018 waarbij eisen worden gesteld waaraan een

"ingrijpende renovatie" zou moeten voldoen. Het ligt meer voor de hand de huidige Rc-eisen op te schroeven of reeds een eis ten aanzien van de warmtevraag van de woning (kWh/m2) te formuleren, op weg naar 2020.

Huurverhoging bij woning verbetering.
Corporaties mogen bij wet in geval van woningverbeteringen (bijvoorbeeld: keuken, badkamer, toilet, verbeterde isolatie) huurverhoging over de aangebrachte voorzieningen met de huurder overeenkomen. Het aantal punten van het woningwaarderingstelsel bepaalt de maximale huurprijs. De maximale huurprijs is afhankelijk van de energie-index van de woning voor en na renovatie.

In praktijk voeren corporaties deze huurverhoging lang niet altijd door, of hadden zij de ruimte voor de huurverhoging sowieso al. Het overgrote deel van de woningen die corporaties verhuren zitten niet aan de maximale huurprijs die het wettelijke woningwaarderingsstelsel mogelijk maakt. I.v.m. nieuwe regels m.b.t. passend toewijzen is het voor de corporaties van belang de huur ruim beneden de huurtoeslaggrens te houden. Dit is over het algemeen ruim beneden de maximaal redelijke huur. Verder wordt verwezen naar paragraaf 3.2 ' Passend toewijzen' .

Maximale huurprijs en energieprestatievergoeding bij een 'nul-op-de-meter woning'
Het voornemen van het kabinet is om het voor huurder en verhuurder van een 'nul-op-de-meter' woning een energieprestatievergoeding mogelijk te maken. Wetgeving daartoe wordt, naar verwachting, voor de zomer bij de Tweede Kamer ingediend. Naar verwachting zal de vergoeding maximaal 1,40 per m2 per maand kunnen bedragen. Bij een gemiddelde corporatiewoning van 80m2 is dat ongeveer 112 euro per maand. De huidige energielasten van een gemiddelde tussenwoning zijn circa 170 euro. Geen, of een lagere vergoeding overeenkomen kan ook.

Voor een NoM woning kan mogelijk (naast de energieprestatievergoeding) ook een bescheiden huurverhoging worden gerekend via de punten van het WWS. Een eengezinswoning in de hoogste klasse van het WWS (energie-index ≤ 0,6) krijgt maximaal 44 WWS-punten.

Voor een NOM woning zou dat betekenen dat energetische maatregelen die zowel in de EPV als in het energie-index zitten dubbel in rekening worden gebracht. Daarom zullen de WWS-punten voor een NOM-woning lager worden vastgesteld, wat tot een lagere mogelijke huurverhoging leidt. Precieze vaststelling moet nog plaatsvinden per AMvB, maar zal naar verwachting in de buurt van de 32 punten liggen, wat voor woningen uit bijvoorbeeld de jaren '60 een theoretische huurverhoging in de ordegrootte van 70 euro mogelijk maakt.

centrum veilig wonen

In de praktijk wordt door corporaties het Niet-Meer-Dan-Nu principe gehanteerd waarbij de huur plus de EPV plus huurverhoging nooit hoger worden dan de oude huurprijs plus de oude energierekening.

In alle gevallen dient er sprake te zijn van een woning die voldoet aan de bouwfysische eisen.

3.2 Passend toewijzen

Woningcorporaties moeten vanaf januari 2016 voldoen aan de norm voor passend toewijzen. Er geldt geen ingroeitraject. In de nieuwe woningwet is een AMvB opgenomen waarmee corporaties verplicht worden 95 procent van alle huurtoeslaggerechtigden te huisvesten onder de aftoppingsgrens. Deze aftoppingsgrens is voor 1- en 2 persoonshuishoudens € 576,87 en voor 3 of meerpersoonshuishoudens € 618,24. Het grootste deel van de huishoudens bij woningtoewijzing bestaat uit 1- en 2 persoonshuishoudens. Daarnaast zijn de meeste woningzoekenden aangewezen op huurtoeslag.

Door deze maatregel zullen huren van een aantal woningen moeten worden verlaagd (met name tot beneden de € 576,87) of deze woningen moeten worden verkocht. Verkoop biedt in de krimp- en aardbevingsregio, i.v.m. de slechte woningmarktomstandigheden, onvoldoende mogelijkheden. Door het nieuwe beleid m.b.t. passend toewijzen is er onvoldoende ruimte om investeringen (waaronder verduurzamen) te dekken met het vragen van een hogere huur. Een energieprestatievergoeding kan, zoals aangegeven, wel worden ingezet.

3.3 Energiesprong

Het programma Energiesprong is mededeelnemer van de financiële werkgroep. Doel van het, door het ministerie van BZK opgezette, programma is om op grote schaal vraag en aanbod te laten ontstaan voor zogenaamde 'nul op de meter' gebouwen. Dat zijn gebouwen die evenveel energie opwekken als ze gebruiken waardoor ze binnen de geldende condities als energienota loos kunnen worden beschouwd. Daarvoor jaagt het programma de markt aan en benutten ze de kansen die ze in de markt zien ontstaan om de energietransitie in de gebouwde omgeving te versnellen. De filosofie is dat daarvoor een verandering in het proces en de werkwijze in de bouw nodig is: andere uitvraag, beter aanbod en goedkoper aanbod, een sluitende business case voor gebouweigenaren en/of gebruikers en waar nodig aangepaste wet- en regelgeving. Kortom: het creëren van de condities die nodig zijn om in zowel ambitieniveau als aantallen fors te versnellen.

De kennis en methoden die het programma inbrengt in de financiële werkgroep raken de denkwijze van NAM/CVW als het gaat om het optimaal benutten van de markt. Via innovatie naar industrialisatie, versnelling, een kwalitatief goed product en geringe overlast voor bewoners. wat moet leiden tot forse kostendalingen. Daarbij moet op termijn gedacht worden aan kostendaling tot wel 25%, mogelijk 30% t.o.v. traditionele aanpakken.

Als kleinschalige pilot zal de integrale combinatie van versterken en verduurzamen nog relatief duur zijn, vanwege de innovatiekosten. De NOM-prijzen zijn echter al bewezen en getoetst in de markt. De inschatting is dan ook dat NOM aanzienlijk goedkoper is dan de berekeningen vanuit CVW. Het uitzicht op de schaalvergroting en afzetzekerheid geeft uitzicht op goedkopere kosten voor zowel de huidige NOM-prijzen als de versterkingsopties. Er ligt dus een grote potentie dankzij synergie voordelen (versterken + 'nul op de meter')
In de berekeningen die vanuit het programma zijn gekomen heeft nog geen door het CVW goedgekeurde doorrekening plaatsgevonden in combinatie met de mate van versterking op NPR-norm.
Het programma Energiesprong heeft reeds bewezen dat 'de methode Energiesprong' lagere kosten met zich meebrengt voor NOM (ruim 150 woningen gerealiseerd, honderden gepland voor dit jaar).
De benodigde tijd om te verbouwen zonder dat bewoner (langere tijd) geherhuisvest dient te worden (NOM-woning Nieuw Buinen) was 1 dag, uiteraard zonder versterkingsmaatregelen.

De visie van Energiesprong is dat industrialisatie leidt tot het versnellen van het versterkingsproces, en er dus ook snel grote aantallen te maken zijn. Net als CVW/NAM wil de Energiesprong de betrokkenheid van de noordelijke bouwondernemingen invulling geven. Daarnaast voorziet het programma in de behoefte aan industriële productiecapaciteit in Groningen. Deze capaciteit is ook inzetbaar voor de verduurzaming van Nederland waardoor structurele werkgelegenheid in Groningen gecreëerd kan worden.
In de visie van de Energiesprong is vereist dat er een andere wijze van opdracht geven gehanteerd wordt. De verantwoordelijkheid van de te behalen prestatie de conceptontwikkeling, de inzet van de toeleverende industrie en de innovatieopgave ligt bij de bij de aanbieders van complete renovatieproducten.

Gezien de potentiële voordelen achten de partijen het wenselijk deze methode in praktijk te testen binnen de 2015-pilot.

3.4 Kader ten aanzien van periode van door exploiteren

centrum veilig wonen

Voor de 2015-pilot worden woningen met een resterende exploitatieduur korter dan 10 jaar niet meegenomen. De 1.650 woningen die geselecteerd zijn voor 2015 staan allemaal op door exploiteren voor een periode langer dan 10 jaar. De selectie van adressen voor pilotfase 1B zal mede gebaseerd worden op risico prioritering (meest kwetsbare woningen in kern van aardbevingsgebied hebben het hoogste risico en dus de hoogste prioriteit).

Inzet is dat eind 2015 de woningcorporaties hun strategisch voorraadbeleid (SVB) herijken waarbij aardbevingsrisico een belangrijke rol speelt bij het bepalen van de prioritering. Teneinde tijdig het SVB aan te kunnen passen zal de risicobepaling tijdig worden aangeleverd (medio 2015). De woningcorporaties onderschrijven het belang van tijdig aanleveren van informatie en adressen voor 2016. Het is van belang voor het bepalen van het Strategisch Voorraadbeleid, dat er door de overheid helderheid is verschaft over de uitgangspunten, normen en de risicocontouren.

centrum veilig wonen

4. Maatregelen voor versterken

Om te komen tot een eenduidig begrip is het noodzakelijk om te komen tot een helder begrippenkader:

- Indien er in deze notitie wordt gesproken over "maatregelen" dan betreft dit versterkingsmaatregelen.
- Indien er sprake is van "varianten", dan heeft dit betrekking op verduurzamen.
- Indien er gesproken wordt van "scenario's", dan heeft dit betrekking op de combinaties tussen maatregelen en varianten.

De volgende maatregelen zijn in beschouwing genomen:

- Versterken van het dak en topgevel;
- Stalen portaal aanbrengen inclusief geïsoleerd buitenblad;
- Prefab betonnen gevel inclusief geïsoleerd buitenblad;
- Stalen kokers binnenzijde rondom kozijnen.

In aanvulling op bovenstaande opties is ook gekeken naar (aardbevingbestendige) nieuwbouw.

Bovengenoemde maatregelen zijn gebaseerd op de resultaten van het gedetailleerd doorrekenen (door / – van drie type rijtjeswoningen die representatief zijn voor veel van de rijtjeswoningen in het gebied. Deze berekeningen zijn uitgevoerd conform de concept NPR 9998 (Nationale Praktijk Richtlijn) en het NPR Stuurgroep Advies (januari 2015) en geven inzicht in de sterkte/gedrag van de woningen, met of zonder maatregelen, bij oplopende aardbevingsbelastingen. De voorgestelde maatregelen of combinatie van maatregelen kunnen toegepast worden om het versterkingsniveau vereist voor een bepaalde aardbevingsbelasting (PGA) te realiseren. Deze belasting en dus ook de vereiste versterking is afhankelijk van de locatie van de woning in het aardbevingsgebied. Dit is op eenvoudige wijze geïllustreerd door het gebied in drie PGA-zones op te delen: één waar toepassen van een versterkte dak en topgevel alleen voldoet; één waar daarboven gebruik van stalen kozijn frames nodig is; en tenslotte één waar in plaats daarvan ten minste stalen gevel portalen of betonnen gevelelementen nodig zijn. De waarden van de PGA-contouren zijn gebaseerd op de NPR, de verdeling van deze contouren over 3 zones (A, B, C) is een voorstel van CVW. Dit is hieronder in tabelvorm weergegeven.

centrum veilig wonen

Versterkingsmaatregelen in relatie tot de PGA-zone; X betekent dat het voldoet aan de minimale vereisten (concept NPR 9998)

Zonering volgens NPR Versterkingsmethode	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 gevelelement	x	x	x
Andere variant n.t.b.	...	...	...

NB:

- Concept NPR 9998 en NPR Stuurgroep Advies zullen op termijn heruitgegeven worden, naar verwachting met significante veranderingen voor belasting en ontwerpberekeningen.
- Toepasbaarheid en resultaten van de maatregelen zijn mede afhankelijk van lokale grondgesteldheid, de sterkte van de materialen in de woning en van de conditie/ staat van onderhoud.

In bijlage 3 is een overzicht opgenomen waarin de maatregelen op basis van een aantal criteria worden beoordeeld. Op basis van deze analyse voldoen twee varianten het beste aan de gestelde criteria:

- Dak versteviging + stalen portaal aanbrengen, inclusief geïsoleerd buitenblad;
- Dak versteviging + prefab betonnen gevel.

De twee andere varianten (alleen dak versteviging en dak versteviging met stalen kozijnen) zijn alleen relevant als er besloten wordt om de maatregel aan te passen aan de vereiste PGA-waarde en dus niet in alle gevallen (lage niveau van noodzakelijke versterkingen) de voorgevel (stalen portalen of betonnen prefab) aan te pakken.

5. Varianten voor verduurzamen

Er worden 4 varianten uitgewerkt:

- Basisvariant versterken
- Wettelijk Verduurzamen
- Noodzakelijke Bouwfysische maatregelen
- NOM

Basisvariant

- Benodigde versterking dak, vloer en/of gevel volgens de vereisten van het huidige Bouwbesluit
- Indien van toepassing als gevolg van versterking goed geïsoleerde warmteschil, warmte weerstand 5 à 6 m2K/W voor de gevel en het dak

Wettelijk Verduurzamen

- Isoleren gevel Rc 4,5
- Isoleren dak Rc 6.0

Noodzakelijke Bouwfysische maatregelen: om een energetische opwaardering uit te voeren die ook bouwfysisch en daarmee gezondheid technisch verantwoord is, zal ook de begane grondvloer geïsoleerd en luchtdicht moeten worden gemaakt (richtwaarde: $R_c \geq 3,5\ m^2K/W$) en de beglazing in de kozijnen moeten worden uitgevoerd in minimaal HR^{++} glas, en worden voorzien van ventilatietoevoerroosters)

- Isoleren begane grondvloer
- Nieuwe buitenkozijnen, hout met HR++ beglazing in buitenspouwblad
- Aanbrengen roosters in gevel i.c.m. MV ventilatie

NOM

- Zeer goed geïsoleerde schil, warmte weerstand 5 à 6 m2K/W voor de gevel en het dak
- Drievoudige beglazing en kozijnen met een lage warmtedoorgangscoëfficient
- 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 PV-panelen
- Verwijderen gas aansluiting (all electric)
- Isoleren begane grondvloer

NOM Energiesprong:

centrum veilig wonen

De technische oplossingen van de NOM variant die binnen het Energiesprong programma worden ontwikkeld verschillen niet veel van de hierboven genoemde oplossingen. Er wordt zoveel mogelijk ruimte gegeven voor technische innovaties en gestuurd op prestatiegarantie.

Globaal is er wel iets te zeggen over de uitgangspunten:

- Forse energiebesparing door isoleren van dak, gevel en vloer
- Luchtdichte oplossingen, waarde op basis van gekozen systemen
- Vaak gebruik van triple glas maar met specifieke configuraties zijn de prestaties ook te halen met dubbel glas
- Een combinatie van installatie technieken, opwekking en slimme afgifte systemen waarmee beoogde prestaties kunnen worden behaald en gegarandeerd
- De woning wekt ruim voldoende op om het gemiddelde verbruik af te dekken
- De combinatie van opwek en isolatie voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de woningen die aanspraak maken op EPV
- De concepten voldoen standaard aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen
- De concepten zijn standaard voorzien van voorzieningen die nodig zijn in het kader van de Flora en Fauna wet

centrum veilig wonen

6. Scenario's t.a.v. maatregelen versterken en varianten verduurzamen

In deze paragraaf worden de scenario's kort beschreven en de hiermee gepaarde kosten zichtbaar gemaakt.

De kosten in het overzicht betreft de stichtingskosten. De kosten zijn inclusief btw.

De scenario's combineren de versterkingsmaatregelen met de verduurzamingsvarianten.

Per scenario wordt de volgende opbouw gehanteerd:

1. Basis: Versterken
2. Meerkosten wettelijke verduurzamingsmaatregelen
3. Meerkosten bouwfysisch noodzakelijke maatregelen
4. Meerkosten om te komen tot NOM

Uitgangspunt bij deze scenario's is dat de bewoners niet uit hun huis hoeven gedurende de werkzaamheden danwel een beperkt aantal nachten (2 a 3) in een (vakantie)woning zonder verhuizing van al hun spullen.

In de bijlage 2 is een volledig gedetailleerd overzicht van de financiële consequenties van de scenario's opgenomen. Hieronder is een beknopt overzicht opgenomen:

centrum veilig wonen

	Geen maatregelen	Dak , topgevel	Dak, gevel en stalen portaal in gevel	Dak, gevel en betonnen gevelelement	Dak, gevel en stalen frame rond kozijnen	E-sprong aanpak
Versterken	€ 0					
Wettelijke verduurzaming	€0					
Bouwfysische maatregelen	€ 0					
Meerkosten NOM						
Totaal incl. BTW						
Totaal excl BTW	€					

NB: de tabel geeft integrale aanpak weer per scenario. Het zijn geen bouwblokken.

Uitgangspunt van de voorgestelde aanpak, d.w.z. de hierboven weergeven scenario's, en kostenopbouw, is de noodzakelijke versterkingsmaatregelen en daar bijhorende kosten. Vervolgens worden de activiteiten en (additionele) kosten voor de verschillende varianten verduurzamen hieraan toegevoegd. Deze combinatie leidt tot een synergievoordeel voor verduurzamen (tot NOM) ten opzichte van stand-alone verduurzamen (tot NOM). NAM is verantwoordelijk voor de noodzakelijke versterkingsmaatregelen en daaraan gekoppelde wettelijk verplichte verduurzamingsuitvoer. Dit leidt ertoe dat het synergievoordeel volledig ten gunste komt van de verduurzamingsuitvoer (tot NOM) en dus voor de partij(en) daarvoor verantwoordelijk. Bijvoorbeeld, bij de meest waarschijnlijke maatregel (Dak + gevel en betonnen gevelelement) loopt dit "voordeel" op tot , kosten tot NOM -/- versterken en verplicht verduurzamen t.o.v. stand-alone NOM). Toekomstige innovatie en industrialisatie moet leiden tot een betere integratie van versterken en verduurzamen en daardoor tot lagere totale kosten. Besproken dient te worden hoe deze voordelen verdeeld worden over versterken en verduurzamen en dus over de partijen die deze kosten dragen (zie hoofdstuk 8)

In aanvulling op bovenstaand kostenoverzicht is berekend wat de kosten van aardbevingsbestendige nieuwbouw (PGA 0,5 g) zijn, inclusief 'nul op de meter':

- Traditioneel incl. Base Isolation en NOM incl. btw)
- In geval van hout skelet bouw bedraagt dit circa incl. btw)

Gezien de kosten wordt er geadviseerd geen sloop/nieuwbouw te plegen.

De hierboven genoemde kosten voor nieuwbouw zijn inclusief

- Sloop
- Uithuisplaatsingskosten

centrum veilig wonen

- Nieuwbouw incl. versterking
- Incl. NOM

centrum veilig wonen

7. Mogelijke opbrengsten/financiering

Er zijn 4 opbrengsten - financieringsbronnen

- Subsidies en mogelijke overige bijdragen van de overheid
- NAM
- Woningcorporaties
- Bewoners

7.1 Subsidies en overige bijdragen

- STEP (loopt van 2014 tot 2018) Bijdrage afhankelijk van het label kan deze oplopen tot € 4.500. Inschatting is dat voor de onderhavige woningen de bijdrage een bandbreedte zal hebben tussen € 2.600 en € 3.500. Er wordt vanuit gegaan dat deze regeling van toepassing is danwel dat een specifieke regeling wordt ontworpen.
- Verduurzamingsbijdrage: € 4.000. Regeling nog niet definitief, toegankelijkheid voor woningcorporaties dient nog geregeld te worden.

7.2 NAM

- NAM financiert de maatregelen in het kader van versterken en de wettelijk hieraan verbonden verduurzaming. Uitgangspunt hierbij (voor de pilot) dat gestreefd zal worden om woningen uit de PGA zones A en B (zie bijlage 1) te selecteren zodat de voorkeurs maatregelen (Dak in combinatie met betonnen gevelelement) wordt toegepast
- NAM gaat er van uit dat btw terug gevorderd kan worden over alle kosten die NAM voor haar rekening neemt.
- Eventuele additionele bijdrage NAM die samenhangen met de bouwfysische maatregelen om vocht te voorkomen

7.3 Woningcorporaties

- Woningcorporaties betalen de kosten die samenhangen met het verbeteren van de functionaliteit van de woning
- Bijdrage uit onderhoudsreserves
- In Bijlage 5 zijn aanvullende opties opgenomen

7.4 Bewoners (verschuiving van energielasten)

EPV (Energie Prestatie Vergoeding) bijdrage ter compensatie van een lagere of afwezige energie rekening. Een bijdrage van euro MAX ´ n2 (het is aan de woningcorporaties om dit te bespreken met huurders en overeenstemming te bereiken) woonoppervlak per maand. Het gemiddelde woonoppervlak beslaat 80m2. Dit leidt dan tot een verschuiving van de energielast van er maand. Contact gemaakt over 15 jaar leidt dit tot een bijdrage van die nog wel voorgefinancierd dient te worden.

Bewoners betalen nu circa euro per maand aan energie. Er is dus sprake van ene daling met ro. Risico is of bewoners bereid zijn akkoord te gaan met de EPV bijdrage

Het in de toekomst overeenkomen van een EPV in een NOM-woning vergt zorgvuldige communicatie van de verhuurder met zijn huurder over de prestaties die de woning levert, de vergoeding die daar tegenover staat en wat dat voor woonlasten kan betekenen bij een bepaald woongebruik. BZK zal kijken of de betreffende corporaties daar procesondersteuning vanuit de Energiesprong (kennis, fte) voor nodig hebben. De bereidheid die eventuele procesondersteuning voor de betreffende corporaties te regelen en financieren vanuit BZK is er in ieder geval.

Financiële gevolgen huurders;

Een NOM woning betekent niet perse dat huurders geen energierekening meer hebben. De eisen en maximale hoogte van de EPV en huurverhoging zullen zo worden opgesteld dat bij gemiddeld gebruik, voor de belangrijkste woningtypen, de woonlasten ongeveer gelijk blijven uitgaande van de maximale EPV en een bescheiden huurverhoging.

Indien alleen de maximale EPV overeengekomen wordt tussen huurder en verhuurder (en geen huurverhoging) zal dit naar verwachting voor het overgrote deel van de huurders een woonlastenverlaging betekenen. Hoe lager de EPV, hoe groter de woonlastendaling. Dit geldt mogelijk niet voor een huurder die een zeer lage energierekening had voor renovatie, bijvoorbeeld om dat deze zeer weinig thuis is.

Als een corporatie wil dat een specifieke huurder nooit meer betaalt dan in de huidige situatie, staat het de corporatie vrij om met deze specifieke huurder een lagere EPV overeen te komen. Dat zal naar verwachting een marginaal effect hebben op de hele exploitatie want bij een nieuwe huurder kan weer de volledige EPV worden overeengekomen. De huurders behouden de vrijheid om (beduidend) meer energie te gebruiken dan gemiddeld. Als dat het geval is, betalen zij uiteraard bij aan hun energieleverancier.

centrum veilig wonen

7.5 Frictiekosten

De pilotfase 1A en 1B worden versneld opgestart met als gevolg dat de maatregelen, innovaties, pre-fab productie methoden en de montage methoden nog niet volledig zijn uitgewerkt. De combinatie van versterkingsmaatregelen en verduurzaming is ook voor de marktpartijen nieuw. Het gevolg hiervan is dat het implementeren van het voorkeursscenario (Dak in combinatie met betonnen gevelelement) bij de start duurder zal zijn. De woningcorporaties geven aan zich maximaal in te willen zetten om de pilots te laten slagen maar willen niet geconfronteerd worden met deze hogere opstartkosten (frictiekosten). Deze frictiekosten treden zowel op bij het versterkingsdeel als bij het verduurzamingsdeel.

7.6 Financieringsvolume woningcorporaties

Naast het dragen van de kosten is ook de financiering hiervan een issue a.g.v. de Loan-to-Value ratio waar de woningcorporaties mee geconfronteerd worden vanuit CFV/WSW.

Afgezien van mogelijke bijdrage van woningcorporaties m.b.t. bouwfysische maatregelen is dekking vereist (dit kan per woningcorporatie verschillen)

- Maximale Bijdrage vanuit EPV:
- Subsidies: (STEP + Waardevermeerdering)
- Onderhoudsbijdrage:

De Woningcorporaties dienen dan circa er woning voor te betalen/financieren. De huidige LTV ratio bedraagt ten opzichte € 100.000 WOZ). De aanvullend benodigde financiering verhoogd deze ratio tot boven de .

In aanvulling zullen de Woningcorporaties ook nog investeringen moeten plegen in verbeteringen in de woning (badkamer - keuken - toilet). Ook dit zal betaald/gefinancierd dienen te worden. Dit wordt geschat op gemiddeld per woning.

Flankerend beleid vanuit BZK is noodzakelijk i.v.m. de hoge LTV ratio die resteert.

8. Discussiepunten

In dit hoofdstuk worden de discussiepunten geformuleerd. In een oplegnotitie worden deze discussiepunten aangeboden aan de stuurgroep.

8.1 Uitgangspunten bij de scenario's (alle bedragen zijn incl. btw)

1. De maatregel dak + gevel en stalen frame rond kozijnen is naar verwachting toepasbaar in zone B/C, maar versterkingskosten . :ijn vergelijkbaar met ten minste een van de andere maatregelen beschikbaar voor zone B/C (dak + gevel en betonnen gevelelement, met kosten , Dit terwijl de totale kosten voor bouwkundig versterken plus verduurzamen NOM zich verhouden als . Kiezen voor de maatregel dak + gevel en stalen frame rond kozijnen biedt daarom op grond van huidige analyse/kostenberekeningen geen toegevoegde waarde en is daarmee geen logische optie.
2. De maatregel dakversterking + topgevel is waarschijnlijk alleen toepasbaar in zone C, maar heeft wel de laagste versterkingskosten In combinatie met verduurzamen naar NOM is dit een scenario met totale kosten
3. De maatregel dakversterking + gevel en stalen portaal in gevel en de maatregel dak + gevel en betonnen gevelelement kunnen worden toegepast in zone A/B/C. Maar op grond van versterkingskosten respectievelijk en totale kosten (versterken plus verduurzamen naar NOM) respectievelijk € maatregel dakversterking + gevel en stalen portaal in gevel daarmee geen logische optie.
4. Na de pilotfase wordt verwacht dat na innovatie en industrialisatie een daling van de kosten plaatsvind.

Subsidies/opbrengsten

- Uitgangspunt is dat STEP subsidie beschikbaar is (indien NOM): per woning
- Bedrag waardevermeerderingsregel is er woning en beschikbaar
- er maand (EPV, r m2 voor 80 m2) wordt netto contant gemaakt tegen 1% rente en dat levert een bedrag op o per woning (zie paragraaf 8.3 voor discussiepunt)
- NAM neemt in principe verantwoordelijkheid voor uitvoering en kosten van maatregel voor bouwkundig versterken en verplichte verduurzaming conform bouwbesluit (bouwfysisch noodzakelijke maatregelen staat nog ter discussie,zie Oplegnotitie).
- Bijdrage van de corporaties uit de onderhoudsfondsen bedraagt er woning

8.2 Scenario's

Daarmee ontstaat er voor de discussie in de stuurgroep de volgende scenario's:

centrum veilig wonen

- Scenario 1a (zone C): versterking (dak + topgevel) + wettelijk minimum verduurzamen (geschatte kosten + bouwfysisch noodzakelijke maatregelen (€
- Scenario 1b (zone C): versterking (dak + topgevel) + NOM toepassen (geschatte kosten
- Scenario 2a (zone A en B) : versterking (dak + gevel en betonnen gevelelement) + wettelijk minimum verduurzamen + bouwfysisch noodzakelijke maatregelen(geschatte kosten €
- Scenario 2b (zone A en B): versterking (dak + gevel en betonnen gevelelement) + NOM (geschatte kosten €

In scenario 2b bedraagt de versterking + wettelijk verduurzamen + bouwfysisch noodzakelijke maatregelen circ 'an het totaal (NOM).

In alle scenario's zijn de totale kosten in het algemeen lager dan de nieuwbouwkosten (versterkt en NOM).

8.3 Conclusies Pilotfase 1B

Onderstaande conclusies richten zich op scenario's 2b:

1. We stellen voor pilot scenario 2b met name uit te voeren in zone A en B
2. In dit scenario is NOM het uitgangspunt voor de verduurzamingsmaatregelen
3. Bijdrage NAM aan scenario 2b bedraagt versterkingsmaatregelen + minimale verplichte verduurzaming. Discussiepunt is in hoeverre NAM wil bijdragen aan de bouwfysische maatregelen.
4. Dekking geschiedt als volgt:
    a. Bijdrage woningcorporaties , mogelijk opgebouwd uit EPV bijdrage en bijdrage uit de onderhoudsreserve.
    b. Subsidies: STEP en Waardevermeerdering
    c. Overblijvend financieringsgat, zie oplegnotitie
5. Eventuele kostenvoordelen die voortkomen uit de toekomstige innovatie en industrialisatie worden verdeeld over versterken en verduurzamen naar ratio van de investeringsbedragen.

8.4 Overige Conclusies

1. Wordt de kostendeling van pilotfase 1B met terugwerkende kracht van toepassing verklaard op pilotfase 1A?

centrum veilig wonen

2. De STEP subsidie is van toepassing op de pilot Er kan geen reservering worden gemaakt voor een bepaald budget voor het aardbevingsgebied. Voorstellen om voor het aardbevingsgebied een vervangende voorziening te maken voor het geval de STEP regeling vervalt.
3. Waardevermeerderingsbijdrage: toegankelijk verklaard voor de woningcorporaties
4. Sloop/nieuwbouw is geen optie gezien de kosten.
5. In de pilotfase 1B krijgt de Energiesprong aanpak een pilot van 50 woningen.
6. Corporaties ronden per 1/1/2016 herijking strategisch voorraadbeleid af en delen deze met de betrokkenen.
7. (On)mogelijkheden omtrent BTW aftrek en verdere fiscale optimalisatie onderzoeken o.a. in de context van opdrachtgeverschap.

centrum veilig wonen

9. Bijlagen

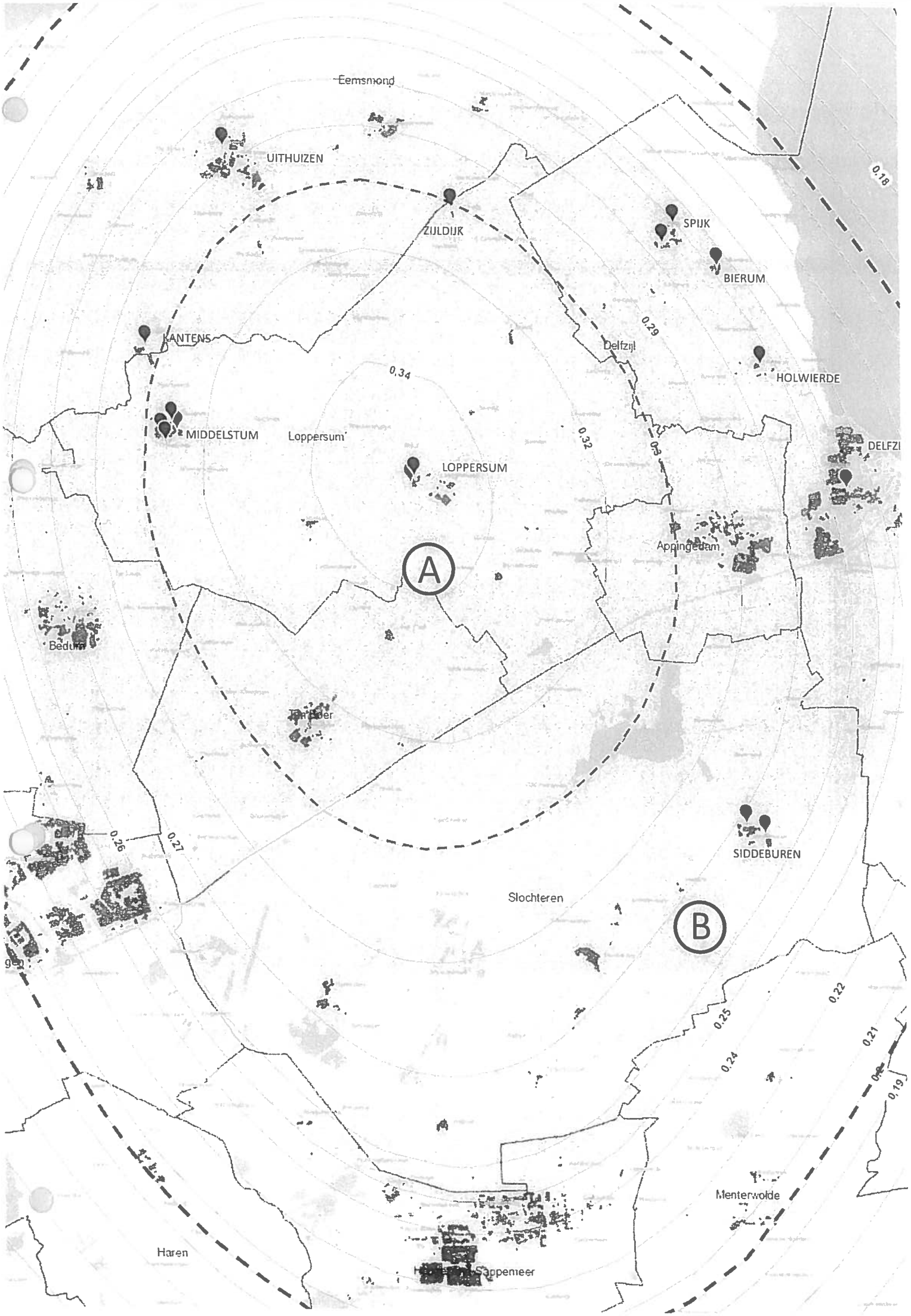
Bijlage 1; PGA-kaart

Bijlage 2; Uitgebreide financiële consequenties

Bijlage 3; Criteria Maatregelen

Bijlage 4: Confrontatie van de kosten

Bijlage 5; Aanvullende opties BZK


Eemsmond
UITHUIZEN
ZIJLDIJK
SPIJK
BIERUM
KANTENS
Delfzijl
HOLWIERDE
MIDDELSTUM
Loppersum
LOPPERSUM
DELFZI
Appingedam
A
Bedum
Tolbert
SIDDEBUREN
Slochteren
B
Menterwolde
Haren
Sappemeer
0.18
0.29
0.34
0.32
0.3
0.26
0.27
0.25
0.24
0.22
0.21
0.19

Bijlage 2: gedetailleerde kostenoverzicht
NB: Er kunnen afrondingsverschillen zitten tussen onderstaande gedetailleerde cijfers en de cijfers zichtbaar in het rapport.

Scenario		Geen versterking	Dak - versterking	Dak - versterking+ stalen portaal	Dak - versterking + prefab betongevel	Dak - versterking + versterkte kozijnen
Versterken dak middels multiplex + gordingen doorkoppelen incl nieuwe schoorsteen			v	v	v	v
Stalen portaal gevel inclusief geisoleerd buitenblad (aanhelen rond kozijnen)				v		
Prefab beton gevel inclusief geisoleerd buitenblad (aanhelen rond kozijnen)					v	
Stalen kokers binnenzijde rondom kozijnen						v
Base isolation						
Mutatie vergoeding a.g.v. nieuwbouw						
Sloopkosten						
Versterken		€ -	€	€	€	€
Isoleren gevel Rc 4,5		€ -	€ -	€	€	€ -
Isoleren dak Rc 6,0		€ -	€	€	€	€
Wettelijk verduurzamen		€ -	€		€	€
Nieuwe dakafwerking		€	€ -	€ -	€ -	€ -
Nieuwe buitenkozijnen		€ -	€ -	€	€	€ -
Verwijderen buitenblad + bestaande kozijnen. Aanbrengen gevel inclusief kozijnen en aanhelen b		€	€	€ -	€ -	€
Balansventilatiesysteem		€	€	€	€	€
Gebruik van zonne-energie: aanbrengen 2 a 3 PV panelen		€	€	€	€	€
Meerkosten EPC 0,4		€	€	€	€	€
Gebruik van zonne-energie: aanbrengen 20 - 24 m² PV panelen		€	€	€	€	€
Meerkosten EPC 0		€	€	€	€	€
Verwijderen gas-aansluiting		€	€	€	€	€
Isoleren begane grondvloer		€	€	€	€	€
Aanbrengen warmtepomp o.g. inclusief afgiftesysteem aansluiten/aanpassen		€	€	€	€	€
Faseringskosten, communicatie, voorbereiding, monitoring		€	€	€	€	€
Meerkosten NOM		€	€	€	€	€
TOTAAL | Basis + verduurzaming	exclusief BTW	€	€	€		€
TOTAAL | Basis + verduurzaming	inclusief BTW	€	€	€	€	
BASIS | Versterken + wettelijk verduurzamen		€ -	€			
VERDUURZAMING | EPC 0,4 + EPC 0 + NOM		€	€			

Bijlage 2: gedetailleerde kostenoverzicht
NB: Er kunnen afrondingsverschillen zitten tussen onderstaande gedetailleerde cijfers en de cijfers zichtbaar in het rapport.

Uitgangspunten:
- alle genoemde kosten zijn inclusief stichtingskosten en 5% nadere planuitwerking
- projectgrootte 1.500 objecten
- inclusief kopgevel toeslag, rijgrootte 3^kap

	Risico's		**Risico's**
	ZAV's		penanten / kolommen
	aanbouwen		asbest
	welstand		erzakte leidingen
	verspringen		
	gevel		funderingsproblemen
	meer kopgevels	incl.	overig achterstallingonderhoud

Uithuisplaatsing	**zelden**	**zelden**	**zelden**	**zelden**
Versterken dak middels multiplex + gordingen doorkoppelen incl nieuwe schoorsteen		v	v	v
Stalen portaal gevel inclusief geisoleerd buitenblad (aanhelen rond kozijnen)			v	
Prefab beton gevel inclusief geisoleerd buitenblad (aanhelen rond kozijnen)				v
Stalen kokers binnenzijde rondom kozijnen				

Bijlage 3 Toelichting

centrum veilig wonen

Allereerst een korte toelichting op de beoordelingscriteria zoals onderstaand in het geel aangegeven:

Industrialisatie: mate waarin de voorgestelde oplossing in grote aantallen, onder geconditioneerde omstandigheden (bv in een fabriek) vervaardigd kan worden waarbij geïntegreerde bouwdelen plug & play geassembleerd kunnen worden op de 'bouwplaats'.

Van buiten af: mate waarin vanuit/aan de binnenzijde van de woning (waar mensen wonen en tijdens de realisatie zouden moeten blijven wonen) werkzaamheden plaats moeten vinden. Des te meer van buitenaf, des te minder overlast, minder verplaatsing (opslag) van bv meubels nodig, des te minder herstelwerkzaamheden aan vloerbekleding, wandafwerking, schilderwerk, enz.

Overlast minimaliseren: Heeft sterk te maken met mate van industrialisatie, mate van waarin werkzaamheden van buitenaf plaatsvinden en waarbij al dan niet een hoge bouwsnelheid gecreëerd wordt. Industrieel, van buitenaf en met een hoge bouwsnelheid betekent over het algemeen minder overlast.

Hoge bouwsnelheid: zie ook bovenstaande punten. Uitgangspunt zou moeten zijn om binnen een aantal dagen te versterken en te verduurzamen en niet weken bij een woning bezig te zijn.

Synergie met NOM ambitie: de mate waarin maatregelen passen in de uiteindelijke ambitie om naar NOM te gaan. Zijn de maatregelen en de volgordelijkheid van maatregelen logisch en wordt op een meer of minder efficiënte manier de NOM-ambitie ingevuld.

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

Toelichting

centrum veilig wonen

Toelichting op de waardering van de verschillende beoordelingscriteria bij de verschillende versterkingsopties.

T/m dakbeschot wordt verwijderd. Handmatig wordt plaatwerk/kruizen aangebracht. Maatwerk per woning

Zolderverdieping ligt volledig open van bovenaf (ook weersinvloeden dus), waarbij de zolder grotendeels leeg zal moeten zijn, danwel alle spullen afgedekt. Vanwege veilige werksituatie zullen de mensen op de zoldervloer werken

Zolder zal grotendeels leeg moeten zijn. Weersinvloeden zijn groot

Veel 'in het werk' en ambachtelijk beperkt hoge bouwsnelheid.

In de basis wordt bij deze optie niet verduurzaamd (geisoleerd) en derhalve niet in lijn met NOM-ambitie

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

Gevel kan plug & play gemaakt worden incl stalen portaal.
Dak in deze combi als bij 1.
Alternatief is NOM-ready: geintegreerd dakelement incl isolatie. Dit is an meer dan 1.dakversteviging)

Bestaand binnenspouwblad blijft staan, dus van buitenaf. Van binnenuit alleen de aftimmering rond de kozijnen (nieuwe vensterbanken).
Dak in deze combi als bij 1. Ook hier kan in de NOM-ready variant een geintegreerd dakelement van gemaakt worden.

Gevel volledig prefab, daarmee hoge bouwsnelheid met minimale overlast op de bouwplaats.

Vanwege industriële bouwdelen hoge bouwsnelheid mogelijk

Er wordt versterkt, verduurzaamd in lijn met de NOM-ambitie en er kan zelfs prefab een balans-ventilatiesysteem meegenomen worden in de gevel en het dak. NOM is dan al grotendeels gerealiseerd.

Toelichting

centrum veilig wonen

Toelichting op de waardering van de verschillende beoordelingscriteria bij de verschillende versterkingsopties.

Gevel kan plug & play gemaakt worden incl versterking + verduurzaming Dak als bij 1. Eventueel bij NOM-ready geintegreerd dakelement mogelijk.

Bestaand binnenspouwblad blijft staan dus van buitenaf. Van binnenuit alleen de aftimmering rond de kozijnen (nieuwe vensterbanken) . Eventueel bij NOM-ready geintegreerd dakelement mogelijk.

Uitvoeringstijd zal wat langer zijn . Zware elementen geven tijdens de uitvoering wat meer overast. Ook aansluiting op kozijnen wat lastiger dan bij 2.

Betonelementen zullen wat meer tolerantie hebben dan optie 2. en daarmee daarmee wat meer aftimmering ed, dus iets lagere snelheid dan 2.

Er wordt versterkt, verduurzaamd in lijn met de NOM-ambitie en er kan zelfs prefab een balans-ventilatiesysteem meegenomen worden in de gevel en het dak. NOM is dan al grotendeels gerealiseerd.

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

Oplossing van binnenuit: ieder kozijn maatwerk en van binnenuit is het grotendeels handwerk/mankracht.

Oplossing is compleet van binnenuit.

Werkzaamheden van binnenuit is veel stof, lawaai, overlast. De vraag is of mensen kunnen blijven wonen tijdens deze ingreep of dat de woning toch leeg moet.

Aangezien het van binnenuit gerealiseerd wordt al de bouwsnelheid laag zijn en zal ook communicatie met bewoners complexer zijn

In de basis wordt bij deze optie niet verduurzaamd (geisoleerd) en derhalve niet in lijn met NOM-ambitie

Financieringsmogelijkheden corporaties

1. Inleiding

In het kader van de pilot versterken en verduurzamen van 1.500 corporatiewoningen in het aardbevingsgebied Groningen is het mogelijk dat er voor corporaties (tijdelijk) een te financieren 'gat' ontstaat. Dit bijvoorbeeld omdat de energieprestatie vergoeding bijvoorbeeld nog niet direct kan worden gehanteerd (wetgeving is in de maak) of omdat er onvoldoende eigen middelen zijn om corporatiewoningen tegelijkertijd op korte termijn te verbeteren. Het gaat hierbij om het aanpassen van in de woning van keuken, douche en/of toilet.

De vraag ligt daarom voor op welke wijze voor corporaties een oplossing van (voor)financiering kan worden aangereikt. De omvang van een mogelijk financieel 'tekort' is op dit moment nog niet scherp. De omvang hangt samen met de wijze van verduurzamen en wijze van verbeteren.

In deze notitie heeft BZK oplossingsrichtingen in beeld gebracht. Dit op basis van de nieuwe Woningwet 2015 en het concept Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV). Het is aan partijen om hierin richting te bepalen en een verdere uitwerkingsslag te maken. Bovendien zal hierover overleg moeten worden gevoerd met het Waarborgfond Sociale Woningbouw (WSW), Het is aan de corporaties hiertoe het initiatief te nemen richting het WSW. BZK wil daarbij graag meedenken, maar kan niet in de bevoegdheid van het WSW treden

Relevant is dat op dit moment nog niet duidelijk is hoeveel en welke woningen per corporatie worden aangepakt in het kader van de pilot fase 1b (1.500 woningen). Dat wordt nog door de acht betrokken corporaties in kaart gebracht. Het zijn in ieder geval geen woningen die voor sloop in aanmerking komen. In onderstaand overzicht staan de betrokken acht corporaties, het aantal woningen dat zij bezitten en het aandeel hiervan in het aardbevingsgebied.

Corporatie	Aantal woningen	Percentage woningen in aardbevingsgebied
Woningstichting Wierden en Borgen	5.067	100%
Christelijke Woongroep Marenland	2.411	100%
Stichting Woningbouw Slochteren	1.210	98%
Stichting De Delthe	541	100%
Stichting Uithuizer Woningbouw	809	100%
Woonstichting Groninger Huis	2.666	31%
Stichting Woonzorg	43.439	4%
Stichting Acantus Groep	13.328	24%

2. Additionele financieringsmogelijkheden

a. *Geborgde leningen via het WSW*

Corporaties financieren hun investeringen gewoonlijk met name vanuit door het WSW geborgde leningen. Omdat in eerste instantie de corporatiesector en in tweede instantie het Rijk en gemeenten (elk 50%) achtervang zijn, resulteert de borging in lage rente op de leningen. Borging is enkel mogelijk voor sociale huurwoningen (woningen met een huur tot de huurtoeslaggrens) van de corporatie.

Het WSW verstrekt niet ongelimiteerd borging: corporaties krijgen eenmaal per jaar bericht hoeveel leningen zij maximaal geborgd kunnen krijgen gedurende het betreffende kalenderjaar. Zolang er nog ruimte is in dit borgingsplafond, kunnen corporaties op deze manier financiering aantrekken.

Bij het bepalen van het maximum kijkt het WSW in het bijzonder naar de mogelijkheden van de corporatie om vanuit de kasstromen de aflossing en rente op leningen te kunnen betalen. Gekeken wordt of de kasstromen positief blijven bij een 2% aflossingsfictie, of de aflossingsruimte binnen de kasstromen voldoende is (DSCR > 1,0)[1] en of de corporatie aan de renteverplichtingen zal kunnen voldoen (ICR > 1,3)[2].

Bezien zal moeten worden of en in welke mate het naar voren halen van investeringen ten behoeve van woningverbetering stuit op de borgingseisen van het WSW. De financiële ruimte voor deze investeringen zal door corporaties moeten worden gezocht in de aanwezige kasmiddelen op de balans, de kasstromen en/of in het aantrekken van extra financiering. In alle drie gevallen ligt er een relatie met de borgingseisen van het WSW. Wat betreft de kasstromen (toetspunt WSW) en extra financiering (borgingsfacilitering) is dit evident, maar ook door het eigen-middelen-beleid van het WSW zijn beschikbare kasmiddelen op de balans niet zonder meer inzetbaar voor extra investeringen, omdat bij de bepaling van het borgingsvolume al rekening is gehouden met de inzet van deze middelen voor borgbare investeringen.

Kortom, bij het naar voren halen van de gewenste verbeterinvesteringen dient opnieuw overleg plaats te vinden met het WSW over de daartoe benodigde borgingsfacilitering. Daarbij wordt er op gewezen dat op basis van 'maatwerk' soms toch borging wordt verstrekt door het WSW als niet aan alle vereisten wordt voldaan. Normaliter gaat dit overigens gepaard met stringenter toezicht van het WSW. Overleg hierover is een zaak tussen corporatie en WSW zelf, waar BZK geen enkele invloed op heeft.

Terzijde wordt nog opgemerkt dat ook het CFV als financieel toezichthouder eisen kan stellen aan corporaties met een zwakkere en/of riskantere financiële positie, zoals het niet uitvoeren van bepaalde voorgenomen investeringen. Dit kan uiteraard ook van invloed zijn op de voorgestelde verbeterinvesteringen. Ook hier heeft BZK geen invloed op.

b. *Leningen door de NAM*

Denkbaar is een constructie waarbij de NAM leningen verstrekt aan de corporaties. Met de invoering van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) op 1 juli 2015 wordt echter gespecificeerd van welke instellingen corporaties leningen mogen aantrekken. De NAM zal niet binnen de gebruikte definitie passen. Deze aanpak zou daarom waarschijnlijk een wijziging in het BTIV vereisen.

Daarnaast is deze optie enkel aantrekkelijk indien de lening voordeliger is dan een lening die via het WSW aangetrokken kan worden, of wanneer het borgingsplafond bij het WSW uitgeput is. In dat laatste geval moet echter gerealiseerd worden dat het wel gevolgen zal hebben voor het borgingsplafond in de toekomst. Bovendien is in de overeenkomsten tussen het WSW en de corporaties vastgelegd dat externe niet geborgde financiering moet worden voorgelegd bij het WSW.

d. Rentesubsidie door de NAM

Een variant zou kunnen zijn dat de NAM rente van de geborgde lening als subsidie toekent aan de corporaties. In dat geval kan het via de WSW te borgen lening mogelijk worden vergroot.

c. *Betrokkenheid andere corporaties*

Een andere mogelijkheid zou zijn om te kijken naar de betrokkenheid van andere corporaties bij de investeringen. Dit zou kunnen op vrijwillige basis, bijvoorbeeld via een gezamenlijk fonds, collegiale leningen, of vrijwillige matching van middelen tussen corporaties op een andere manier.

[1] Debt service coverage ratio: deze ratio wordt gebruikt om een beeld te krijgen van de betalingscapaciteit (Debt Service) van een onderneming in verhouding tot de financiële verplichtingen (betalingscapaciteit / financiële verplichtingen).
[2] ICR: interest coverage ratio: deze ratio geeft inzicht in de mate waarin de onderneming aan haar huidige of toekomstige rentelasten kan voldoen.

Er zijn geen wettelijke belemmeringen hiertegen. Voor de collegiale lening en andere financiële verplichtingen speelt wel het WSW een bepalende rol.

d. *Projectsteun*

Indien de corporatie zelf over onvoldoende middelen beschikt biedt de Woningwet 2015 de mogelijkheid voor de uitkering van projectsteun aan toegelaten instellingen in geval de toegelaten instelling onvoldoende middelen heeft voor de uitvoering van werkzaamheden.

In de artikelen 106 en 107 van het BITVI (zie de bijlage) zijn de voorwaarden opgenomen waaronder de corporatie (toegelaten instelling) in aanmerking kan komen voor projectsteun:

- De corporatie moet aantonen dat zij over onvoldoende middelen beschikt en dat een beroep op andere toegelaten instellingen om de werkzaamheden uit te voeren niet succesvol is gebleken.
- De corporatie geeft aan welke andere partijen (niet-toegelaten instellingen, in casu de NAM) bereid zijn steun te verlenen.
- De inzet van projectsteun is beperkt tot de inzet ten behoeve van sociale huurwoningen.
- Projectsteun kan, gegeven de relatie met de noodzakelijke uitvoering van werkzaamheden, bijvoorbeeld wenselijk zijn in gebieden in Nederland waar grote volkshuisvestelijke opgaven liggen.

Het indienen van een aanvraag geschiedt bij de minister van Wonen en Rijksdienst, mits aan de criteria wordt voldaan. De projectsteun kan van toepassing zijn indien de toegelaten instelling de werkzaamheden in verband met welke zij die subsidie heeft aangevraagd naar het oordeel van Onze Minister niet zonder die subsidie kan verrichten. Projectsteun is in het kader van de pilot niet aan de orde, omdat het de mate van verduurzaming en verbetering beleidskeuzes van de corporaties betreffen. .

e. Bijzondere projectsteun

In 2008 is het instrument van bijzondere projectsteun ingevoerd ten behoeve van de aanpak van de 40 aandachtswijken. Het Kabinet Rutte I heeft echter besloten het instrument van bijzondere projectsteun ten beëindigen. Daarmee is dit instrument komen te vervallen en niet toepasbaar. Dit geldt ook voor de aanpak van Rotterdam Zuid, waarnaar in de werkgroep is verwezen.

Bijlage: concept Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Artikel 106

1. In de aanvraag om een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet maakt de toegelaten instelling aannemelijk, dat:
a. zij over onvoldoende financiële middelen beschikt om bepaalde, in de aanvraag op te nemen, werkzaamheden te kunnen verrichten;
b. de werkzaamheden in verband met welke die subsidie wordt aangevraagd zijn opgenomen in het overzicht, bedoeld in artikel 44a, eerste lid, onderdeel a, van de wet, of ingevolge een aanwijzing als bedoeld in artikel 61d van de wet aan haar zijn opgedragen, en
c. personen of instanties die geen toegelaten instelling zijn niet of niet volledig bereid zijn die werkzaamheden te verrichten of daarvoor financiële middelen te verstrekken.
2. De aanvraag om een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet gaat vergezeld van:
a. het projectplan met betrekking tot de werkzaamheden in verband met welke die subsidie wordt aangevraagd, dat in elk geval inzicht geeft in aard en duur van die werkzaamheden, alsmede de financiële baten en lasten die met die werkzaamheden samenhangen;
b. de zienswijze op dat projectplan van de gemeente of gemeenten waar die werkzaamheden zijn voorzien, en van de betrokken bewonersorganisaties;
c. een toelichting op de omstandigheden, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c;
d. de bijdragen aan de werkzaamheden, die kunnen worden verkregen door toepassing van artikel 42, tweede lid, van de wet en van personen of instanties die geen toegelaten instelling zijn, en
e. een raming, in relatie tot de bijdragen, bedoeld in onderdeel d, van de benodigde zodanige subsidie.
3. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de stukken, bedoeld in het tweede lid.

Artikel 107

1. Onze Minister verstrekt slechts een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet:
a. indien de werkzaamheden in verband met welke de toegelaten instelling die subsidie heeft aangevraagd behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;
b. indien de toegelaten instelling de werkzaamheden in verband met welke zij die subsidie heeft aangevraagd naar het oordeel van Onze Minister niet zonder die subsidie kan verrichten en
c. voor zover hij over voldoende middelen daarvoor beschikt als verkregen of te verkrijgen uit de bijdragen, bedoeld in artikel 58, tweede lid, van de wet.
2. Bij de verstrekking van een subsidie als bedoeld in artikel 57, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de wet geeft Onze Minister voorrang aan aanvragen om een zodanige subsidie van toegelaten instellingen op welke een situatie als bedoeld in artikel 29, eerste lid, van de wet van toepassing is.
3. De subsidie is niet hoger dan de kosten van de werkzaamheden ter tegemoetkoming in de kosten waarvan zij wordt verstrekt, verminderd met de door Onze Minister geraamde opbrengsten daaruit, en verminderd met bijdragen als bedoeld in artikel 106, tweede lid, onderdeel d.
4. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de berekening van de subsidie.

9.

Concept

Van: Voorzitter Financiële Werkgroep Versterking en Verduurzaming woningen woningcorporaties

Aan: Stuurgroep Woning corporaties

Betreft: Oplegnotitie met openstaande discussiepunten

Datum: 25 juni 2015

Geachte Stuurgroep leden,

Deze oplegnotitie is de aanbiedingsbrief van de rapportage van de Financiële Werkgroep Versterking en Verduurzaming woningen woningcorporaties, welke als bijlage is bijgevoegd.

Tijdens de Stuurgroep vergadering van 9 juni is het concept rapport van de Financiële werkgroep besproken. Het scenario "versterken dak + topgevel i.c.m. betonnen gevel element" is daarbij als uitgangspunt genomen. De totale kosten bedroegen met de volgende opbouw:

Versterken:
Wettelijke verduurzamen:
EPC 0,4:
Meerkosten EPC 0:
Meerkosten NOM

Als basis scenario is gedefinieerd dat zowel NAM (Versterken + Wettelijk verduurzamen) als de woningcorporaties :ouden bijdragen. Tijdens de vergadering werden een aantal dekkingsopties genoemd voor het deel van de woning corporaties met een totaal van Resteert een te dekken bedrag van De stuurgroep heeft vervolgens aan de werkgroep met een voorstel te komen om dit bedrag aanvullend af te dekken.

Het vervolggesprek in de werkgroep heeft tot twee significante aanpassingen geleid. De eerste betreft het totale kostenniveau. De kosten van de PV-panelen, de kozijnen en het glas waren in totaal ɜ hoog ingeschat.

Het tweede punt betrof de opbouw van de verduurzamingsvarianten. De woning corporaties stelden dat versterken en wettelijk verduurzamen leidt tot een woning die bouw fysisch van onvoldoende kwaliteit is vanwege een hogere vochtigheid. Zij vinden dit niet acceptabel. Een onafhankelijke expert heeft bevestigd dat deze bouw fysische problemen daadwerkelijk op kunnen treden en een gezondheidsrisico inhouden. De werkgroep heeft besloten tot de volgende, aangepaste, kostenopbouw:

Versterken:
Wettelijk verduurzamen:
Bouwfysische maatregelen:
Meerkosten NOM:
Frictiekosten NOM:

Totaal:

In bovenstaande opstelling zijn de zogenaamde additionele kosten deels opgenomen:
Dit geldt voor:

- Algemene bouwplaats kosten
- (wordt aangevuld)

De volgende additionele kosten zijn nog niet opgenomen:

- Kosten ten aanzien van bewonersbegeleiding
- Kosten van corporaties
- Huurderving
- Kosten uitvoering sociaal plan
- (wordt aangevuld)

Deze kosten komen ten laste van de woning corporaties, additioneel ten opzichte van onderstaande kostenverdeling.

Ten aanzien van de verdeling van de kosten stel ik voor dat :

1. NAM neemt de kosten a,b en c voor haar rekening (zijnde het versterkingsdeel), dat betreft in totaal · per woning (NAM heeft hier in de werkgroep niet mee ingestemd, zie NB)
2. De Corporaties nemen de kosten voor het opwaarderen tot NOM voor hun rekening (zijnde het verduurzamingsdeel). In totaal gaat dit om · per woning (excl. Frictiekosten). Hierbij wordt ervan uitgegaan dat er subsidiemiddelen voor dit deel beschikbaar is (STEP en Waarde vermeerderingsregeling).

   Derhalve resteert door de woning corporaties om te dekken. Mogelijke bronnen hiervoor zijn de EPV bijdrage en een bijdrage uit de onderhoudsreserve.
3. Voor de zgn frictie kosten NOM (e) zijn de Corporaties van mening dat deze niet ten laste van de Corporaties kunnen worden gebracht. De Corporaties zijn van mening dat deze kosten het gevolg zijn van "het nu met spoed in 2015 uitvoeren van deze pilot". Indien volstaan zou worden met een kleine pilot van 150 en de rest van de te versterken corporatie woningen (ca 15000) op de markt zouden worden gebracht dan zouden deze frictiekosten door de markt worden genomen. Het gaat in totaal om er woning

De volgende alternatieven voor de financiering van deze frictiekosten zijn denkbaar:

1. Alle frictie kosten worden door NAM betaald (en worden beschouwd als er voorinvestering voor de hele versterkingsopgave in het aardbevingsgebied).
2. Alle frictie kosten worden door de corporaties betaald (en worden gezien als een voorinvestering op alle te versterken corporatie woningen).
3. NAM en Corporaties brengen deze frictiekosten gezamenlijk op.
4. NAM, Corporaties en het rijk brengen ieder 1/3 deel van de kosten op.

Mijn voorstel is dat NAM en de Corporaties de frictie kosten gezamenlijk opbrengen.

N.B. NAM heeft in de werkgroep een alternatief voorstel in gebracht waarbij zij alleen de kosten van versterken en wettelijk verduurzamen betaalt en een coulance bijdrage levert van (dit komt overeen met het bedrag van BTW vrijstelling cf het voorstel van de ' in de laatste stuurgroep vergadering). De totale bijdrage behelst dan Resteert voor de woning corporaties waarvan gedekt wordt door subsidies. Dit betekent dat de woning corporaties noeten dekken.

Daarnaast resteert an frictiekosten die ook gedekt moeten worden, waarbij de hierboven genoemde vier varianten ook hier van toepassing zijn.

11.

Ministerie van Economische Zaken

> Retouradres Postbus Postbus 20401 2500 EK Den Haag

de leden van de stuurgroep woningcorporaties

Directie Regio

Bezoekadres
Bezuidenhoutseweg 73
2594 AC Den Haag

Postadres
Postbus 20401
2500 EK Den Haag

Factuuradres
Postbus 16180
2500 BD Den Haag

Overheidsidentificatienr
00000001003214369000

Behandeld door

Datum
Betreft Verdeling financieringskosten versterking 1650 corporatiewoningen in 2015

Ons kenmerk
DR / 15095937

Uw kenmerk

Bijlage(n)

Stuurgroep woningcorporaties
Op 26 juni jl. is in de stuurgroep woningcorporaties een principeakkoord bereikt over de verdeling van de kosten van het gelijktijdig versterken en verduurzamen (tot zogeheten 'nul op de meter' (NOM)) van 1650 corporatiewoningen. De woningen zijn afkomstig van een 8-tal woningcorporaties, actief in het Groningse gebied. De overeenkomst geldt alleen voor de 1650 corporatiewoningen die dit jaar (2015) zullen worden aangepakt en is dus geen basis voor de verdeling van de kosten tussen NAM en de woningcorporaties in de komende jaren. Het is wel de basis voor verder overleg.

De betrokken partijen zijn:
NAM en
de woningcorporaties:
Acantus
Woongroep Marenland
Wierden en Borgen
Woongroep Marenland
Woonzorg Nederland
Stichting Woningbouw Slochteren
Woonstichting Groninger Huis
Woningstichting De Delthe
Stichting Uithuizer Woningbouw en
het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK)

Bovenstaande partijen, met uitzondering van BZK, sluiten op basis van de gemaakte afspraken een overeenkomst voor de 1650 woningen.

Aanpak (variant)
Als uitgangspunt voor de verdeling van de kosten wordt een aanpak genomen die op grond van de huidige inzichten representatief is voor een relatief zware versterkingsingreep waarvan verwacht wordt dat dit noodzakelijk is voor woningen in de kern van het aardbevingsgebied (dat wil zeggen het gebied met de hoogste aardbevingsdreiging). Deze aanpak bestaat uit het versterken van het dak en de gevels van de woning, dit laatste met behulp van betonnen elementen. Deze versterkingsaanpak leent zich ook tot een effectieve combinatie met verduurzaming tot NOM.

De kostenopbouw (inclusief BTW) ziet er als volgt uit:
Versterken:
Wettelijk verduurzamen:
Bouwfysische maatregelen[1]:
Meerkosten NOM:
Totaal:

In bovenstaande zijn ook de volgende kostenposten opgenomen/verwerkt:
- Algemene bouwplaatskosten
- Aan- of afsluitkosten voor o.a. nutsvoorzieningen
- Staartkosten
- Verzekeringskosten
- Algemene ontwikkelkosten
- Adviseurskosten
- Kosten voor eventueel aanvullend mechanisch grondonderzoek
- Kosten ten behoeve van communicatie/bewoners management
- Kosten voor opstellen van werktekeningen
- Leges en precario
- Kosten voor opstellen ontwikkel- en realisatieplannen
- Kosten voor opstellen onderhoudsmap en overige opleverdocumenten

De volgende potentiele kostenposten zijn hier niet in verwerkt:
- Kosten ten aanzien van bewonersbegeleiding
- Huurderving (als hier al sprake van is); doel is dat bewoners kunnen blijven wonen in hun woning gedurende de uitvoering
- Eventuele kosten van uitvoering sociaal plan en sociaal pakket
- Eventueel schade aan de woning, die moet worden hersteld.

Deze kosten zullen via de opdrachtgever (NAM/CVW) bij de uitvoerende partij worden neergelegd. Op deze wijze wordt er ook een stimulans ingebouwd bij de uitvoerende partij om de kosten zo laag mogelijk te houden.

Verdeling kosten
De NAM heeft in eerste instantie aangegeven een bedrag van ıij te dragen, zonder daarbij te erkennen dat met name de bouwfysische maatregelen automatisch toe te schrijven zijn aan het versterken.

---

[1] Deze kosten worden gemaakt om de versterking bouwfysisch verantwoord te laten verlopen in verband met het mogelijk optreden van vochtdoorslag.

Voor het resterende bedrag van is in eerste instantie
het volgende beschikbaar via woningcorporaties:
Onderhoudsbijdrage woningcorporaties:
EPV-vergoeding[2]:
STEP-subsidie[3]:
Waardevermeerderingsregeling (NAM subsidie):
Totaal:

Er rest dan een financieringspost:
Totale kosten gekozen aanpak (variant):
Bijdrage NAM:
Bijdrage via woningcorporaties:
Restant

De overblijvende kostenpost van kan wordt gezien als aanloopkosten, die gemaakt moeten worden voor de ontwikkeling van verschillende concepten. De verwachting is dat deze kosten op termijn minder worden door synergie- (tussen versterken en verduurzamen) en schaalvoordelen door een grootschalige industriële aanpak. Van deze overblijvende kostenpost is tijdens het stuurgroepoverleg afgesproken dat deze gezamenlijk zullen worden gedragen (NAM, BZK en woningcorporaties), zijnde er partij.

Tijdens de stuurgroepvergadering is afgesproken bovenstaande om te zetten naar verdelingspercentages, omdat de genoemde kosten een begroting zijn en werkelijke kosten per woning hoger of lager zullen uitvallen. De bijdrage van BZK is en blijft een absolute bijdrage.

Percentages
Omgerekend naar percentages ziet het er als volgt uit:
Bijdrage NAM:
Bijdrage woningcorporaties:
Totaal:

---

[2] EnergiePrestatieVergoeding (EPV): dit is een vergoeding die woningcorporaties in rekening mogen brengen bij huurders in het geval dat er sprake is van een NOM-woning. De verhuurder mag hiervoor maximaal - per maand in rekening brengen. De gemiddelde energierekening van de bewoners in dit gebied bedraagt ca. Gemiddeld genomen gaan de huurders er dus per maand op vooruit. Het bedrag wordt voor 15 jaar netto contant gemaakt en komt dan overeen met . Vijftien jaar is ook de reguliere afschrijftermijn van technische installaties.
De EPV betreft voorgenomen wetgeving, die inmiddels bij de Tweede Kamer ligt. Zodra de Tweede Kamer akkoord is kan ook het bijbehorende besluit worden vastgesteld.
[3] De precieze hoogte van het bedrag is afhankelijk van de energie-index van de woning voor de renovatie.

De bijdrage van NAM bedraagt:
De bijdrage vanuit de woningcorporaties:

De totale kosten (minus de bijdrage van BZK, zijnde worden daarom over de woningcorporaties verdeeld volgens de (afgeronde) verdeling:
NAM
oningcorporaties

Bovenstaande procentuele verdeling geldt tot een maximum van de totale (gemiddelde) uitvoeringskosten van Boven dit bedrag geldt de procentuele verdeling niet meer. Dan moet er opnieuw naar de (procentuele) verdeling worden gekeken.

Bovenstaande afspraken zullen ook in de overeenkomst voor de 1650 woningen tussen de acht woningcorporaties en de NAM worden opgenomen

Secretaris-generaal

12.

Ministerie van Economische Zaken

dhr.'n (allen woningcorporaties),
dhr.'n , allen NAM),
(beiden CVW), (BZK),
(EZ), dhr'.n (allen NCG)

Nationaal Coördinator Groningen

Behandeld door

verslag

Datum
9 juli 2015

Kenmerk
NCG / 15091561

Kopie aan

Bijlage(n)
2

Omschrijving	Versterking en verduurzaming 1650 corporatie woningen
Voorzitter	(sgEZ)
Vergaderdatum en -tijd	26 juni 2015, 17.00 uur - 19.00 uur
Locatie	Projectbureau aardbevingen, Waagstraat 1 in Groningen (kamer 4.14)
Aanwezig	(allen woningcorporaties), laatste telefonisch; allen NAM), CVW), (BZK), (sgEZ, vz), (secr., allen NCG)
Afwezig	ICG; met kennisgeving)

Vergaderpunten

1. **Opening en mededelingen**
   Kennismakingsrondje
   In verband met de aanwezigheid van dhr. vindt een korte kennismakingsronde plaats. Dhr. per 1 juni jl is gestart in de functie van de Nationaal Coördinator Groningen.
   Notulen vorige vergadering d.d. 9 juni 2015
   Niet behandeld.
   Start pilot
   eft aan dat fase 1A (pilot met 150 woningen) reeds is gestart. Ook zijn de voorbereidingen voor de volgende 1500 in volle gang. Dit vindt plaats in nauw overleg met de betrokken woning-corporaties

2. **Financiële rapportage**
   - icht de wijzigingen ten opzichte van de vorige vergadering toe:
   - Het totaal bedrag is verminderd met . De reden hiervan is dat de kosten voor onder meer zonnepanelen te hoog waren ingeschat, daar de werkzaamhedenwaren gepland na het versterken. Inzet is nu dat versterken en verduurzamen gelijktijdig plaatsvinden;
   - Er is een post bouwfysische maatregelen apart benoemd als onderdeel van de kostenopbouw (ter grootte van Deze kosten worden gemaakt om de (uitgebreide) versterking en de wettelijke

verduurzaming bouwfysisch verantwoord te laten verlopen (ivm het tegengaan van koude, vochtdoorslag en condens).

geeft aan dat het toewijzen van bouwfysische kosten naar versterking of verduurzamen (NOM) een kwestie van interpretatie is, waarvoor op dit moment geen overeenstemming tussen de partijen is. Ook is de noodzaak voor/kosten van bouwfysische maatregelen afhankelijk van de ingezette versterkingsvariant. Bij een andere variant waar alleen dak versterking toegepast wordt (voor een relatief kleine versterkingsingreep, bijvoorbeeld buiten het aardbevingskerngebied) zijn wettelijk verduurzamen en bouwfysische maatregelen mogelijk niet noodzakelijk.

3. Oplegnotitie

De voorzitter geeft aan deze afspraak in principe alleen geldt voor de 1500 (+150) woningen die dit jaar worden aangepakt. De afspraak vormt verder de basis voor de discussie over de versterkingsopgave volgend jaar en de jaren daarna.

geeft aan dat de woningcorporaties in principe de volgende bedragen toezeggen:

- €7500 als een onderhoudsbijdrage en
- €15.000 middels de EPV.

Verder geeft hij aan dat er nog een aantal 'rafelranden' zijn die eerst opgelost moeten worden voordat het een definitieve afspraak wordt. Dit heeft betrekking op de kosten van de corporaties en de verdeling van 'faseringskosten, communicatie, voorbereiding en monitoring.' Dhr. geeft aan dat deze nog niet correct zijn verwerkt in het kostenoverzicht. Hij zal dat alsnog doen. Ook moet de afspraak nog langs de Raden van Bestuur, Raden van Toezicht en de Raden van Commissarissen van de woningcorporaties. Een belangrijk vraagstuk is de maximale leencapaciteit onder het Waarborgfonds. Hierbij spelen twee zaken. De maximale leencapaciteit per individuele woningcorporatie en die voor het gebied als totaal. Om hier duidelijkheid over te krijgen dient hier op korte termijn met het Waarborgfonds over gesproken te worden. Gezien de aard van de problematiek moet dit direct op hoog niveau gebeuren (niveau dgWB-directeur WsW).

De voorzitter checkt of de bedragen uit de oplegnotitie door alle partijen worden gedragen.

De NAM heeft in eerder aangegeven een bedrag van bij te dragen, zonder daarbij te erkennen dat met name de bouwfysische maatregelen automatisch toe te schrijven zijn aan het versterken.

Voor het resterende bedrag van is in principe
het volgende beschikbaar via de woningcorporaties:

Onderhoudsbijdrage woningcorporaties:	€ .
EPV-vergoeding:	€
STEP-subsidie:	€
Waardevermeerderingsregeling (NAM subsidie):	€ -
Totaal:	€

Er rest dan een financieringspost:

Totale kosten gekozen aanpak (variant):	€
Bijdrage NAM:	- €
Bijdrage via de woningcorporaties	- €
Restant	€

De overblijvende kostenpost kan worden gezien als aanloopkosten, die gemaakt moeten worden voor de ontwikkeling van verschillende concepten. (Deze is oorspronkelijk groot maar wordt voor een deel gedekt door bijdragen via de woningcorporaties.) De verwachting is dat deze kosten op termijn minder zullen worden door synergie- (tussen versterken en verduurzamen) en schaalvoordelen door een grootschalige industriële aanpak.

De voorzitter stelt voor om deze post te verdelen onder de NAM, de woningcorporaties en BZK, te weten per partij.

Hierop schorst de voorzitter de vergadering.

Na de schorsing geeft namens de betrokken woningcorporaties aan dat zij hun Raden van Bestuur positief zullen adviseren over het voorstel, onder voorwaarde dat de rafelranden zijn opgelost, waaronder als belangrijkste die van het Waarborgfonds en het beschikbaar komen van de noodzakelijke subsidies (STEP en waardevermeerdering)

geeft namens de NAM aan in principe akkoord te zijn, onder de voorwaarden dat de afspraak uitsluitend geldt voor deze pilot en de kostenverdeling niet als basis wordt erkend voor versterkingsopgave in komende jaren en dat dit juridisch ook zo zal worden vastgelegd in de overeenkomst tussen NAM en woningcorporaties.

Tenslotte geeft aan in het definitieve akkoord liever te werken met percentages dan met absolute getallen, omdat deze naar alle

waarschijnlijkheid nog zullen wijzigen. De voorzitter gaat hiermee akkoord, maar 'hoekt daarbij de bijdrage vanuit BZK uit'. Dit blijft een absolute bijdrage. NAM en woningcorporaties gaan hiermee akkoord.

Desgevraagd bevestigen de woningcorporaties dat de kostenverdelingsafspraak voor de gehele 2015 overeenkomst (150 +1500 = 1650 woningen) van toepassing is.

4. Wvttk/werkafspraken

1. De principeafspraak zal worden vastgelegd in een brief van de secretaris-generaal van EZ aan de stuurgroepleden. **Actie secr.**
2. De rapportage van de financiële werkgroep zal nog op enkele punten worden aangepast. **Actie CVW**
3. Op dgniveau zal worden gesproken met het Waarborgfonds. **Actie BZK in nauw overleg met de betrokken woningcorporaties** (NB: geeft aan dat hij ook graag bij deze discussie betrokken wil worden)
4. De definitieve afspraak zal worden opgenomen in een overeenkomst tussen betrokken woningcorporaties en de NAM. **Actie NAM en de betreffende corporaties**
5. De voorbereidende werkzaamheden van de 1500 (en 150) woningen worden gestart en wachten niet op het definitief maken van de overeenkomst. **Actie CVW iom de corporaties en de NAM**

5. Rondvraag en sluiting

De voorzitter dankt ieders inbreng en wenst eenieder een veilige terugreis.

14.

Van: @atrive.nl>
Verzonden: donderdag 9 juli 2015 20:41
Aan:
Onderwerp: RE: CVW-persoverzicht huurwoningen 08072015

Hallo

Ik denk dat het goed is als corporaties en NAM samen de afspraken af te ronden.
Als we er niet uit komen, wat ik niet verwacht, kunnen we altijd nog de hulp van n roepen.

Met vriendelijke groet,

Senior adviseur / procesmanager Wijken en Wonen

atrivé.
A Tauw company

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht

Van:
Verzonden: donderdag 9 juli 2015 10:23
Aan:
Onderwerp: RE: CVW-persoverzicht huurwoningen 08072015

Dank. Een mooie score inderdaad.
Nu nog even kijken of we de principe overeenkomst kunnen omzetten in een definitieve.
Hoe zie jij dat verdere proces voor je? Zie je daar nog een rol weggelegd voor de Nationaal Coördinator Groningen?

Ik hoor dat graag nog even.

Groet,

Van: @atrive.nl]
Verzonden: donderdag 9 juli 2015 10:02
Aan: groep-marenland.nl); ngroep-marenland.nl); wierdenenborgen.nl); erdenenborgen.nl); @groningerhuis.nl); @groningerhuis.nl); n@woonzorg.nl); @woonzorg.nl)' onzorg.nl), g@dedelthe.org); g@suwuithuizen.nl); @suwuithuizen.nl; l@acantus.nl); @lefier.nl); @woningbouwslochteren.nl)
CC: @minbzk.nl); groep@platform31.nl); @minbzk.nl;
Onderwerp: FW: CVW-persoverzicht huurwoningen 08072015

Beste mensen,

Hierbij het persoverzicht met links over de principe overeenkomst bouwkundig versterken 1650 huurwoningen. Volgens mij een mooie score!

Met vriendelijke groet,

Senior adviseur / procesmanager Wijken en Wonen

I www.atrive.nl

atrivé.
A Tauw company

Australiëlaan 5, 3526 AB Utrecht

Publicaties

n.a.v. https://www.centrumveiligwonen.nl/nieuws/principe-akkoord-versterken-1650-huurwoningen-in-aardbevingsgebied

Uit media-update:

1650 huurwoningen in Groningen versterkt

- *Dagblad van het Noorden (p.24)* en nieuwssites waaronder nu.nl en rtvnoord.nl schrijven dat woningcorporaties 1650 woningen in het aardbevingsgebied gaan versterken. De corporaties hebben daar een akkoord over bereikt met NAM, het CVW en het Rijk. De versterkingsoperatie gaat na de zomer van start met een pilot van 150 woningen. De woningen worden niet alleen versterkt, ook wordt geprobeerd om de woningen energieneutraal te maken. De resterende woningen worden in 2016 aangepakt. Het streven is om de werkzaamheden zoveel mogelijk te laten uitvoeren door lokale bouwbedrijven. *DvhN* schrijft dat het overgrote deel van de renovatie gebeurt op rekening van NAM.

Cobouw:
http://www.cobouw.nl/nieuws/algemeen/2015/07/08/1650-huurwoningen-groningen-versterkt

Sargasso:
http://sargasso.nl/wvdd/1650-groningse-huurwoningen-versterkt-en-verduurzaamt-naar-nul-op-de-meter/

Aedes, vereniging van Woningcorporaties:
http://www.aedes.nl/content/artikelen/woningmarkt/regionale-woningmarkten/aardbevingen-in-groningen/groningse-corporaties-versterken-1650-woningen-in-.xml

Eemskrant:
http://www.eemskrant.nl/principeakkoord-versterken-1650-huurwoningen-in-aardbevingsgebied/

Building Business:
http://www.buildingbusiness.nl/news/3587/15/Woningcorporaties-versterken-1650-aardbevingwoningen/

RTVNoord:
http://www.rtvnoord.nl/gemist/videogemist.asp?v=35787&size=groot
http://www.rtvnoord.nl/artikel/artikel.asp?p=151243

Nu.nl:
http://www.nu.nl/gaswinning-groningen/4083476/woningcorporaties-gaan-1650-woningen-in-bevingsgebied-versterken.html

Groninger Krant:
http://www.groningerkrant.nl/2015/07/principeakkoord-versterken-1650-huurwoningen-in-aardbevingsgebied/

OogTV:
http://www.oogtv.nl/2015/07/1650-huurwoningen-in-aardbevingsgebied-versterkt/

De Marne Nieuws:
http://de-marne.nieuws.nl/nieuws/2657/principeakkoord-versterken-1650-huurwoningen-in-aardbevingsgebied/

Groningen Nieuws:
http://groningen.nieuws.nl/nieuws/58569/principeakkoord-versterken-1650-huurwoningen-in-aardbevingsgebied/

Eemsbode:
http://www.eemsbode.nl/nieuws/30750/principeakkoord-versterken-1650-huurwoningen-in-aardbevingsgebied/

15.

centrum veilig wonen

GEZAMENLIJK PERSBERICHT WONINGBOUWCORPORATIES EN CENTRUM VEILIG WONEN
Appingedam, 7 juli 2015.

Tegelijkertijd: veiliger, comfortabeler en betaalbaarder

Principe akkoord versterken 1650 huurwoningen in aardbevingsgebied

Er is een principeakkoord bereikt tussen acht woningbouwcorporaties, de ministeries van BzK en EZ, de NAM en Centrum Veilig Wonen over het bouwkundig versterken van 1650 huurwoningen in de provincie Groningen. Na de zomervakantie start een pilot met 150 gezinswoningen uit de jaren '60 en '70. Als de uitvoering goed verloopt wordt daarna verder gegaan met een grootschalige aanpak van 1500 woningen. Naast het versterken worden de woningen ook comfortabeler en betaalbaarder omdat isolerende maatregelen worden getroffen.

Versterken begint met inmeten
Inmiddels zijn bewoners van een aantal woningbouwcorporaties geïnformeerd over het versterken en comfortabeler maken van hun woningen. Naast de zgn. rijtjeswoningen worden na de pilotperiode ook enkele woonzorgcomplexen in het gebied aangepakt. Het gaat hierbij om bouwcomplexen met verdiepingen. Alle bewoners ontvangen tijdig informatie over de aard en de omvang van de werkzaamheden van hun woningbouwcorporatie.

De versterkingswerkzaamheden beginnen met het inmeten. Deze metingen zijn nodig om de versterkingen op maat te kunnen maken. Op een later tijdstip en pas wanneer de bewoners op de hoogte zijn gesteld, beginnen de werkzaamheden. Woningbouwcorporaties en Centrum Veilig Wonen streven ernaar de werkzaamheden zoveel mogelijk te laten uitvoeren door lokale bouwbedrijven. Hierdoor kan werkgelegenheid worden gerealiseerd in de regio en een nieuwe dynamiek ontstaan op het terrein van industriële aanpak van het versterken, verduurzamen en verbeteren van woningen.

Veilig, betaalbaar en duurzaam wonen
De woningcorporaties willen een substantiële bijdrage leveren aan het versterken en veilig maken van de woningvoorraad. De woningcorporaties in het aardbevingsgebied vinden het belangrijk ervoor zorg te dragen dat de bewoners in de regio niet alleen de lasten dragen van de aardbevingen maar ook profijt hebben van het versterken. Dit is mogelijk door het versterken te combineren met het herstellen, het verbeteren en het verduurzamen van woningen. Daarbij is het de inzet het zo uit te voeren dat bewoners in hun woning kunnen blijven wonen. Het versterken is ook een kans om deze woningen een nieuwe 'gezicht' te geven en het karakter van de dorpen en wijken te verbeteren door variatie aan te brengen. Met deze versterkingsopgave willen de woningcorporaties in de huursector ervaring opdoen: deze kennis wordt beschikbaar gesteld aan eigenaar-bewoners. Particuliere woningeigenaren kunnen 'meeliften' op die plannen. Hierdoor kan ook een energietransitie in de particuliere sector worden gerealiseerd door het versterken te combineren met verduurzamen.

centrum veilig wonen

Deelnemende woningbouwcorporaties
De betrokken woningbouwcorporaties zijn: Stichting Uithuizer Woningbouw (Eemsmond), Woningstichting de Delthe (Eemsmond), Woongroep Marenland (Appingedam, Eemsmond, Loppersum en Delfzijl), Woningstichting Groninger Huis (Menterwolde, Woningstichting Wierden en Borgen (Bedum, Eemsmond, Loppersum, De Marne, Ten Boer en Winsum), Stichting Woningbouw Slochteren (Slochteren), Woningcorporatie Acantus (Noordoost en Oost Groningen), Woonzorg Nederland. Betreffende gemeenten: Loppersum, Appingedam, Delfzijl, Eemsmond, Ten Boer, Slochteren, De Marne, Bedum, Winsum.

Noot voor de redactie; niet voor publicatie:
Voor nadere informatie over dit bericht kunt u terecht bij Rinze Kramer, directeur-bestuurder woningcorporatie Wierden en Borgen en tevens woordvoerder namens de betrokken woningbouwcorporaties, telefoon: 050 - 4023750 en Arjan van de Leur, communicatiemanager Centrum Veilig Wonen, telefoon: 06 51883744.

16.

Principeafspraak versterken en verduurzamen van 1650 corporatiewoningen in 2015

Afgelopen vrijdag is er een principeafspraak gemaakt tussen een 9-talwoningcorporaties, actief in het Groningse gebied, en de NAM over het versterken (en het gelijktijdig verduurzamen) van 1650 corporatiewoningen in 2015. Onder voorzitterschap van de secretaris-generaal van EZ, dhr. Camps en in aanwezigheid van de Nationaal Coördinator Groningen, dhr. Alders werd er een principeovereenkomst gesloten tussen beide partijen. Er zullen 1650 woningen, waarvan bijna alle liggen in het meest risicovolle gebied, niet alleen worden versterkt tot op normniveau, maar bovendien worden verduurzaamd tot zogeheten 'nul op de meter' woningen. Dit laatste was een voorwaarde voor de woningcorporaties om woningen ter beschikking te stellen.
Met de gehele operatie is een bedrag van ca. €180 mln gemoeid, waarvan ruwweg 2/3 wordt betaald door de NAM en de rest door de corporaties. Het Rijk draagt ca. €3,6 mln bij in de aanloopkosten. Als dit project succesvol is verlopen, is de verwachting is dat binnen enkele jaren de totale kosten met ca. 30% naar beneden kunnen door synergie- en schaalvoordelen.
Er moeten nog enkele zaken, waaronder de maximale leencapaciteit voor de corporaties onder het waarborgfonds WsW, worden uitgezocht. De principeafspraak zal worden bekrachtigd in een Raamovereenkomst tussen de corporaties en de NAM. Naar verwachting kan deze kort na de zomer worden gesloten.

17.

Van:
Verzonden: maandag 10 augustus 2015 12:11
Aan:
Onderwerp: FW: Aanpak 1650 woningcorporatiewoningen: van een principe naar een definitief akkoord

Van: acantus.nl]
Verzonden: woensdag 5 augustus 2015 9:58
Aan:
Onderwerp: Re: Aanpak 1650 woningcorporatiewoningen: van een principe naar een definitief akkoord

Dag

Daarnaast moeten de RvC's nog goedkeuring geven. Voor onze corporatie staat dat op 18 sept gepland. Ook hier probeer ik zicht te krijgen op de planning bij de andere corporaties. Wat mij betreft spreken we ook daarvan af dat ik je binnen twee weken informeer.

Met vriendelijke groet,

Van:
Verzonden: dinsdag 4 augustus 2015 18:39
Aan:
CC:

Hoi

n ieder geval zou ik graag betrokkken blijven bij de verdere uitwerking van de afspraken.

heb ik van de week geinformeerd over de afspraken die gemaakt zijn met het wsw. Namens de samenwerkende corporaties treed ik daarbij op als contactpersoon.

De rafelranden gingen m.i. Inderdaad over de financiering van de bijdrage van corporaties, de (eventuele) goedkeuring van rvc's. In de afgelopen weken is verder duidelijk geworden dat het pva en de planning een flinke bottleneck is.

Hopelijk heb ik je hiermee eerst voldoende geinformeerd.

Met vriendelijke groet,

Sjoerd de Jong

Verzonden vanaf Samsung Mobile

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van:
Datum:04-08-2015 17:17 (GMT+01:00)
Aan: @ncpoc.kz,
Cc:
Onderwerp: Aanpak 1650 woningcorporatiewoningen: van een principe naar een definitief akkoord

Beste allen,

Even twee vragen. Hoe zien jullie het verdere proces om van een principeafspraak naar een definitieve afspraak te komen? I gaf tijdens de laatste stuurgroepbijeenkomst aan dat er nog een aantal 'rafelranden' moeten worden aangepakt voordat de woningcorporaties definitief akkoord kunnen gaan. Eén van de rafelranden die ik zie is het 'doorzagen' van iedere woningcorporatie door WSW. Is dat reeds in gang gezet? En is daar nog hulp/betrokkenheid van onze kant van nodig? Ik begreep van vandaag dat hij met een aantal bestuurders heeft afgesproken dat de woningcorporaties zelf het initiatief nemen richting WSW en dat hij in beeld komt zodra er problemen zijn? Is dat ook jullie perceptie?
En twee: wij hebben de behoefte om de gemaakte principeafpraak (schriftelijk) vast te leggen. Bijgaande brief van onze sg is een mogelijkheid (en volgens mij zijn we er uit, zelfs wat betreft de percentages!), maar het mag ook op een andere manier. Als we niets vastleggen hebben we nl. niks.

Graag jullie kijk op het verdere proces.

Alvast dank.

Groet,

18.

Van:
Verzonden: woensdag 26 augustus 2015 16:03
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: Aanpak 1650 woningcorporatiewoningen: van een principe naar een definitief akkoord

Zoals net ook telefonisch besproken ontvangen we graag op korte termijn (over een week?) het volgende:

- een planning van de aanpak van de 1650 woningen (wat is er exact gereed op 31 december 2015?; o.i. moet dat meer zijn dan dat er 1650 woningen iom NAM zijn geselecteerd, maar er moet al een flinke stap zijn gemaakt op weg naar de daadwerkelijke aanpak van de huizen zelf);
- een planning van het WSW-traject per corporatie (o.i. moet hier niet te lang mee worden gewacht! Dus over enkele weken starten?);
- een planning van de goedkeuring van de RVC's en (en ook RvB's?); zie ook hieronder.

En nogmaals wij willen graag al afspraken gaan maken met de NAM (en uiteraard jullie) over de volgende 2000 – 2500 woningen te realiseren in 2016 en dat kan o.i. pas als deze eerste ronde goed van start is gegaan.

Dank alvast voor de reactie.

Groet,

Van: [acantus.nl]
Verzonden: woensdag 5 augustus 2015 9:58
Aan:
Onderwerp: Re: Aanpak 1650 woningcorporatiewoningen: van een principe naar een definitief akkoord

Dag

Ter aanvulling. Ik heb inderdaad met gesproken en de afspraak gemaakt dat ik hem een seintje geef als er corporaties bij het WSW gaan vastlopen. Door vakanties ontbreekt voor mij op dit moment het zicht op hoe het loopt. Ik stel voor dat ik samen met , dat beeld de komende twee weken probeer te completeren en dan jou en nader informeer.

Daarnaast moeten de RvC's nog goedkeuring geven. Voor onze corporatie staat dat op 18 sept gepland. Ook hier probeer ik zicht te krijgen op de planning bij de andere corporaties. Wat mij betreft spreken we ook daarvan af dat ik je binnen twee weken informeer.

Met vriendelijke groet,

19.

Aan:
Van:
Datum: 28 augustus 2015
Betreft: Stand van zaken pilot 'Versterken en Verduurzamen'.

Inleiding
Naar aanleiding van je verzoek informeer ik je hierbij over de stand van zaken pilot 'Versterken en Verduurzamen'. Daarbij zal ik ingaan op de besluitvorming, de afspraken en het overleg met NAM een aantal aspecten betreffende de inhoud van het project.

Besluitvorming
In vervolg op de afspraken gemaakt tussen NAM, corporaties en Ministerie van Economische Zaken op 26 juni jl. is gewerkt aan het opstellen van een plan van aanpak, masterplanning en communicatieplan. Gedurende de weken in de zomerperiode is daar veelvuldig en intensief contact over geweest tussen NAM en corporaties. Ondertussen is het CVW met de 7 betrokken aannemers aan het werk om het technisch ontwerp en planvoorbereiding voor het versterken en verduurzamen op te stellen. De corporaties zijn geïnformeerd over de achtergronden van de verduurzaming middels 'Nul op de Meter'.

In een bijeenkomst van de Stuurgroep op 26 augustus jongstleden is de stand van zaken besproken. Aan de orde was de overeenkomst NAM – corporaties, het plan van aanpak, het communicatieplan en de masterplanning. Uitkomst van dit overleg heeft opgeleverd dat deze documenten op korte termijn kunnen worden afgerond en er op 18 september aanstaande een finaal overleg kan plaatsvinden waarin de betreffende documenten kunnen worden vastgesteld en de overeenkomst ondertekend.

Binnen de betrokken corporaties is de besluitvorming opgestart. Voor een aantal corporaties betekent dit gelet op de omvang van hun specifieke deelname dat de raad van commissarissen of raad van toezicht goedkeuring moet verlenen, voor anderen is dit niet aan de orde. In alle gevallen zijn de raden inhoudelijk op de hoogte en zijn er tot op heden geen complicaties in het (informele) oordeel van de raden geconstateerd. De eventueel benodigde formele besluitvorming door de raad van commissarissen of raad van toezicht zal uiterlijk 18 september zijn afgerond, zodat bestuurders van corporaties de overeenkomst kunnen ondertekenen.

Ten aanzien van de financiering van de bijdrage van corporaties is overleg gevoerd met het WSW. Het WSW heeft te kennen gegeven dat eventuele problemen met het borgingsplafond of financiering individueel en specifiek per corporatie zal worden behandeld. Wel zal de informatievoorziening over de pilot worden gebundeld en zal er namens de corporaties één aanspreekpunt zijn in de richting van het WSW. Voorlopige conclusie is dat voor fase 1a geen problemen verwacht worden, maar dat de financiering voor fase 1b zou kunnen leiden tot aanvullende verzoeken voor borgingsruimte. Na vaststelling van de planning op 18 september wordt verwacht dat kort daarna met het WSW zicht kan worden gekregen op eventuele borgingsproblemen bij betrokken corporaties. Vooralsnog wordt

er van uitgegaan dat de financiële bijdrage van corporaties in 2016 voldaan moet worden, zodat het financieringsvraagstuk meegenomen kan worden in de begroting 2016. Hierdoor wordt de kans op complicaties aanzienlijk verkleind.

Overleg NAM-corporaties

In deze (voorbereidende) fase is er veel overleg tussen NAM en corporaties, waarbij ook het CVW vaak vertegenwoordigd is. Belangrijkste issue op dit moment is de masterplanning waarbij de vraag aan de orde is of fase 1a (150 woningen) dit jaar kan worden afgerond, en wanneer de start en afronding van fase 1b (1500 woningen) kan geschieden. Samengevat komt daarbij het probleem dat het productiedoel voor 2015 naar huidige inzichten nog onvoldoende in de masterplanning is veilig gesteld. In de periode tot 18 september wordt hiervoor een oplossing gezocht. Wel is gewerkt aan mogelijkheden om te versnellen, het productie volume te vergroten en de mogelijkheden verkend om doormiddel van het leveren van maatwerk te voorkomen dat projecten als gevolg van weerstand vertragen. Het streven naar afronding van de 150 woningen uit pilot 1a en de start van een aanzienlijk deel van de 1500 woningen uit fase 1b wordt door alle partijen volledig onderschreven. Afronding van de pilot rond 1 juli 2016 is daarmee nog steeds in beeld, maar uiterlijk 18 september moet dan wel duidelijk zijn dat de bestaande planningsproblemen opgelost kunnen worden.

Van belang verder is dat op 1 september de corporaties worden geïnformeerd over de voorstellen van de aannemers voor het versterken en verduurzamen. Voor corporaties een belangrijk moment omdat tot op heden nog geen enkele informatie beschikbaar is over de feitelijke uitvoering van de maatregelen, de impact voor de bewoners en het uitvoeringsproces. Veel vervolgstappen wachten dan ook op de presentatie van deze informatie, waaronder de voorbereiding van het communicatieproces met de bewoners en andere stakeholders.

Het zal duidelijk zijn dat het beschikbaar krijgen van deze informatie over de uitvoering van groot belang is voor de doorlooptijd van de pilot en de mogelijkheden om het productiedoel te kunnen realiseren.

Inhoud van het pilot

Inhoudelijk zijn ten aanzien van de pilot voor corporaties de volgende aspecten van belang om te noemen.

In de eerste plaats het aspect van verduurzaming middels het concept van 'Nul op de meter'. Inmiddels is de informatievoorziening hierover opgestart, maar bij de betrokken corporaties is nog betrekkelijk weinig expertise beschikbaar over de wijze van uitvoering en de impact hiervan voor de bewoners. Ondersteuning vindt plaats vanuit woningcorporatie Lefier en Platform 31. De inzet is er op gericht dat met de presentatie van de aannemers op 1 september een deel van deze onzekerheid kan worden weggenomen. Daarnaast wordt door de betrokken corporaties het communicatietraject met bewoners voorbereid, waarbij het concept 'Nul op de meter' een prominente plaats inneemt. Aanvullend wordt invulling gegeven aan een gezamenlijke invulling voor de Energie Prestatie Vergoeding en de juridische aspecten (contracten etc.). Hierbij is ook de besluitvorming over de wetgeving van belang, zodat duidelijk wordt hoe de regelingen er definitief uit gaan zien.

In de tweede en laatste plaats moet gewezen worden op de rolverdeling en samenwerking tussen partijen, ook dit vraagt in de fase van de pilot veel tijd een aandacht. In de pilot zal een samenwerking ontstaan tussen NAM, CVW, corporatie, aannemers en bewoners die op vele fronten nieuw is. De effectieve invulling van deze samenwerking is voor een deel formeel onderwerp van gesprek (opstellen plan van aanpak en communicatieplan), maar is voor een deel ook een informele en impliciete aangelegenheid (samenwerking en vertegenwoordiging betrokken corporaties) .

Afronding

Afrondend kan worden gesteld dat de bestuurlijke en technische voorbereiding van de pilot volop loopt en dat hier met veel tijd en aandacht door de verschillende organisaties aan gewerkt wordt. Op 1 en 18 september zijn er belangrijke mijlpalen voorzien. In de periode er naar toe zal duidelijk worden hoe het productiedoel voor 2015 er daadwerkelijk uit zal zien en welk deel van de pilot nog in 2016 uitgevoerd worden.

Aandachtspunten verder blijven het concept 'Nul op de meter' en de impact daarvan op bewoners en de uitvoering van het communicatietraject met bewoners en andere belanghebbenden.

20.

Ministerie van Economische Zaken

TER INFORMATIE/TER BESLUITVORMING

Aan de Minister

Nationaal Coördinator Groningen

Auteur

Datum
31 augustus 2015

nota

Stand van zaken aanpak 1650 woningcorporatiewoningen

Kenmerk
NCG / 15120498

Kopie aan

Bijlage(n)
1

Parafenroute

Paraaf	Paraaf	Paraaf
NCG/dir. directie Den Haag	NCG	sgEZ
Medeparaaf	Medeparaaf	Medeparaaf
BBR		
BBR-paraaf		

Aanleiding
Onlangs heeft u in de bewindsliedenstaf gevraagd naar stand van zaken aanpak 1650 corporatiewoningen in Groningen.

Advies
U kunt kennis nemen van de nota.
Ik adviseer u de Nationaal Coördinator Groningen te verzoeken op korte termijn een bestuurlijk overleg te laten hebben met een aantal betrokken woningcorporaties.

Kernpunten
- Op 26 juni jl is onder voorzitterschap van de secretaris-generaal van EZ een principeafspraak gemaakt tussen NAM en een 8-tal woningcorporaties, actief in het Groningse, om nog in 2015 1650 sociale huurwoningen gelijktijdig te versterken (tot op de norm) en te verduurzamen (tot zogeheten 'nul op de meter');
- De totale kosten bedragen ca. per woning), waarva ıoor NAM wordt betaald en ca iddels allerlei subsidieregelingen en een bijdrage van de huurders en woningcorporaties zelf. Ook het Rijk heeft toegezegd maximaa' mln te zullen bijdragen;
- De afgelopen periode is gebruikt om de principeafspraak om te zetten in een definitieve. Hiertoe diende een aantal praktische zaken te worden aangepakt;
- Per woningcorporatie zal contractueel worden vastgelegd welke verplichtingen de NAM en de betreffende woningcorporatie hebben. Ook

Ontvangen BBR

de Rijksbijdrage zal hierin zijn geregeld. Op het moment dat alle contracten zijn ondertekend is de overall afspraak definitief. De uitvoering van de aanpak van de 1650 woningen zal worden gecoördineerd en begeleid door het Centrum voor Veilig Wonen (CVW).

- Op ons verzoek heeft , namens de andere woningcorporaties, de stand van zaken en de planning voor de komende periode geschetst (zie ook bijlage). Kort samengevat komt het op de volgende neer:
    - Er is afgelopen periode door alle betrokkenen hard gewerkt. Er is een splitsing gemaakt in fase 1A (150 woningen) en fase 1B (de rest: 1500 woningen);
    - De voorbereiding van fase 1 A is in volle gang. Die voor fase 1B is afhankelijk van de (voorlopige) uitkomsten van fase 1A en de bestuurlijke besluitvorming de komende periode;
    - Op 1 september a.s. presenteert een aantal bouwers concepten voor het gelijktijdig versterken en verduurzamen. Dan is door de woningcorporaties ook het communicatietraject richting de bewoners in te schatten. Mede op basis van deze informatie zullen uiterlijk 18 september a.s. door de verschillende Raden van Bestuur een definitief besluit worden genomen en kunnen ook de verschillende contracten met de NAM en het CVW/bouwers worden gesloten;
    - Naar het er nu naar uitziet kan fase 1A eind van dit jaar worden afgerond. In bijgaande planning wordt aangegeven dat fase 1 B (de 1500 woningen) voor 1 juli 2016 is afgerond;
    - De financiering van fase 1A is rond, die van fase 1B is nog afhankelijk van een aantal nader uit te werken zaken (als bijvoorbeeld een doorlichting van een aantal woningcorporaties door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW), het aanvragen van een aantal subsidies (Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP) en waardevermeerdering) en het politieke traject rond de EnergiePrestatieVergoeding (EPV));
- Het voorgestelde traject komt niet overeen met de afspraken die zijn gemaakt op 26 juni jl. Toen is afgesproken om in één keer fase 1 uit te voeren en geen onderscheid te maken in fase 1A en fase 1B. Ook zou het bestuurlijke traject (incl. WSW-doorlichting) parallel aan de voorbereidingen van de 1650 woningen plaatsvinden en niet afhankelijk worden gemaakt van een pilotfase. Het gevaar dreigt dat de resterende 1500 woningen pas eind 2016 gereed zijn. Om die reden adviseer ik op korte termijn een bestuurlijk overleg te laten plaats hebben tussen de Nationaal Coördinator Groningen en een vertegenwoordiging van de woningcorporaties om te bezien of er mogelijkheden zijn om de uitvoering te versnellen

Toelichting

- Vanaf begin dit jaar zijn de woningcorporaties en de NAM in gesprek over het versterken van corporatiewoningen. De corporaties hebben aangegeven wel te willen meewerken aan de versterkingsoperatie als

naast de versterking ook de woningen verregaand zouden worden verduurzaamd (tot 'nul op de meter'). Hier kwamen de betreffende woningcorporaties en de NAM niet uit;

- Om die reden is er onder voorzitterschap van de kwartiermaker Nationaal Coördinator Groningen/directie Groningen, dhr. Van der Vlist, in het voorjaar een financiële werkgroep ingesteld, waarin alle deskundigen afkomstig van de corporaties, NAM, CVW en uit de bouwwereld zaten. Op basis van het rapport van de financiële werkgroep is op 26 juni jl. door de stuurgroep NAM – woningcorporaties een principeafspraak gemaakt over de verdeling van de kosten. Wel is tijdens dit overleg geconstateerd dat er nog zogeheten 'rafelranden' moesten worden aangepakt, voordat een definitief akkoord zou kunnen worden gesloten. Daar is de afgelopen periode door de betrokken hard aan gewerkt;
- De vraag is nu of het tempo voldoende hoog ligt om 'meters te maken' in het Groningse. In een bestuurlijk overleg tussen de Nationaal Coördinator Groningen en een aantal bestuurders zou dit aan de orde kunnen worden gesteld.

Groninger deal

a. Kosten, kostentoedeling en kostendragers

De kosten en kostentoedeling van de te sluiten afspraak tussen NAM en corporaties over het versterken icm nul-op-de-meter (NOM) ziet er naar verwachting als volgt uit:

Versterken		NAM
Wettelijk verplicht verduurzamen		NAM
Bouwfysisch verantwoord bouwen		NAM
NoM		Corporaties NAM ictiekosten)
Totaal		

In genoemde kosten van NoM ad € itten frictiekosten: de kosten voor NoM zijn namelijk nu nog hoger dan straks: op middellange termijn zal een reductie van kunnen worden gerealiseerd. Voorstel van de werkgroep is dat de frictiekosten voor rekening komen van NAM. Daarmee resteert voor corporaties: v keuken, douche, toilet).

In dit kostenoverzicht zijn niet opgenomen de kosten voor tijdelijke uithuizing huurders (ten laste corporaties) en de kosten voor werkzaamheden om de woning in bewoonde staat te brengen, zoals gordijnen, schilderen, schoonmaken en tuininrichting (ten laste van NAM). Deze kostentoedeling tussen NAM en corporaties volgt uit de concept Intentieverklaring.

b. Subsidies

De kosten voor corporaties ad kunnen in de eerste plaats worden gedekt door STEP subsidie (€ 3.000) en de subsidie Waardevermeerdering . Hiermee is samen circa gemoeid. Daarmee resteert een bedrag van or corporaties te financieren.
STEP heeft een doorlooptijd tot en met 2017 en past daarmee binnen de tijdspanne van de pilot. Een aandachtspunt is dat STEP in 2018 en 2019 wordt uitgekeerd. Benodigde voorfinanciering kan door de corporaties uit eigen middelen of eventueel door NAM.

c. FEH

BZK kent in samenwerking met marktpartijen een leenfaciliteit voor verduurzaming aan corporaties, de FEH. Deze faciliteit bestaat uit een lening van 0,5% rente, over maximaal 25% van de benodigde lening met een maximum van er woning en nln. per corporatie. Deze maxima worden in de pilot naar verwachting niet overschreden.

d. WSW

Veruit de belangrijkste lening voor corporaties is lening met borging door het WSW. Deze is alleen mogelijk voor sociale huurwoningen en maatschappelijk vastgoed, dus niet voor duurdere huurwoningen, koopwoningen en commercieel vastgoed.

Het WSW stelt bij de beschikbaarstelling van borging financiële eisen aan de corporaties. Het WSW-risicobeoordelingmodel bestaat wat betreft de financiële risico's onder meer uit normen voor financiële risico's. Deze zijn gericht op:

- de kasstromen;
- de vermogenspositie;
- de (relatieve) omvang van de reeds geborgde leningen;
- de te lopen risico's (deze worden begrensd).

Daarnaast wil het WSW inzicht hebben in aard, omvang en beheersing van de bedrijfsrisico's bij de deelnemende corporaties en stelt daartoe 24 vragen. Zie de bijlagen voor meer informatie hierover. Tot slot is het mogelijk dat collega-corporaties financiering verstrekken (collegiale financiering). Dit is iets wat corporaties (evt. onder auspiciën van Aedes) zelf moeten organiseren.

Overigens is het WSW voorstander van NoM als maatschappelijke doelstelling, uiteraard passend binnen de financiële parameters die het WSW hanteert.

e. Financiële positie van de Groninger corporaties irt de WSW parameters
Relevant voor de leningen is de waarde van het onderpand. De corporaties stellen dat de WOZ waarde van de betrokken woningen gemiddeld circa € raagt. Dat ligt in lijn met onze eigen analyses: gemiddeld De dekkingsratio bedraagt maximaal 50% (schuldrestant door WSW geborgde leningen tov de WOZ waarde bij WSW ingezet onderpand).
De corporaties hebben tevens aangegeven dat het schuldrestant van door WSW geborgde leningen gemiddeld circa edraagt. Uitgaande van de huidige WOZ waarde is er theoretisch dus nog circa . . imte. Die ruimte volstaat, uitgaande van een benodigd te lenen bedrag van 'er corporatie zal dit nader moeten worden bezien, omdat hier sprake is van gemiddelden.

De dekkingsratio kan door de geheel vernieuwde woning leiden tot een hogere, door de gemeente te bepalen WOZ-waarde. (ogere WOZ lijkt reëel) . Deze gunstiger dekkingsratio hangt wel af van de ontwikkeling van de schuld en de huidige hoogte van de dekkingsratio.
Andere vereisten waaraan corporaties volgens het WSW moeten voldoen zijn:

- solvabiliteit (20%): omvang eigen vermogen tov de omvang van het totaal vermogen;
- Loan to value (75%): vreemd vermogen tov de bedrijfswaarde vastgoed in exploitatie
- Debt service coverage ratio (1): kasstroom uit operationele activiteiten bij exploirtatuie tot einde levensduur tov de rente-uitgaven en aflossingsverplichtingen
- Interest coverage ratio (1,4): kasstroom uit operationale activiteiten tov rente-uitgaven op het vreemde vermogen.

Relevant is om het bij deze parameters het volgende te betrekken:

- De EPV van n een positief effect hebben op de netto operationele kasstroom. Dat is afhankelijk van de inkomende en uitgaande kasstromen, die weer samenhangen met de omvang van de investeringen en de financiering daarvan. Corporaties hebben hier zicht op
- De betrokken corporaties dienen hun strategisch voorraadbeheer te actualiseren. Dat bepaalt de (omvang) van te maken investeringskeuzes. De actualisatie is 1 januari 2016 klaar.

f. Bedrijfsmatige positie van corporaties
Het WSW kijkt ook naar de bedrijfsmatige positie van corporaties. Het WSW hanteert daarvoor een Risico Management Model. De vragen in dit model zijn gericht op identificatie van specifieke risico's en de beheersing daarvan (risicobeoordeling). Bij haar oordeelsvorming hanteert het WSW objectieve indicatoren en informatie van derden. Het beoordelingskader steunt op professionele standaarden en is aangepast aan de sector. Zie verder de bijlage. Op deze bedrijfsmatige positie van betreffende Groninger corporaties heeft BZK geen zicht.

Conclusies

1. Met enige voorzichtigheid kan worden gesteld dat het door de Groninger corporaties te lenen bedrag past binnen de WSW-eisen mbt de dekkingsratio (50%). Er zijn echter ook andere parameters waaraan de corporaties moeten voldoen. Individuele corporaties kunnen hier tegen grenzen aanlopen. BZK heeft hierop geen zicht, de corporaties wel.
2. Een hogere WOZ kan tot een gunstiger dekkingsratio leiden. Dat hangt af van de ontwikkeling van de schuld en de huidige hoogte van de dekkingsratio en verschilt per corporatie verschillen.
3. De EPV van an een positief effect hebben op de netto operationele kasstroom. Dat is afhankelijk van de inkomende en uitgaande kasstromen, die weer het gevolg zijn van de omvang van de investering en de financiering daarvan. Corporaties hebben hier zicht op
4. Het totaal te lenen bedrag per corporatie is afhankelijk van het aantal te versterken en tot NoM te verduurzamen woningen. In totaal gaat het om 1.650 woningen in de zones A,B en C. Onduidelijke is nog het totaal aantal te verstreken woningen icm NoM in de zones A en B, evenals de onderverdeling hiervan tussen de 8 bij de pilot betrokken Groninger corporaties. Deze keuzes bepalen de omvang van het totaal te lenen bedrag van de corporaties.
5. De corporaties zullen op objectniveau moeten aangeven welke woningen zij voor de aanpak in aanmerking willen laten komen. Ook dienen zij hierover overeenstemming te hebben met de betreffende gemeenten. Dit als onderdeel van het strategisch voorraadbeheer.
6. In alle gevallen dienen de corporaties op basis van concrete plannen - waarmee gemeenten dienen in te stemmen - een investeringsvoorstel te formuleren en hierover overleggen met het WSW. BZK kan daarbij niet in de bevoegdheid van het WSW treden.

23.

centrum veilig wonen

Eerste review pilot 1a bouwkundig versterken en verduurzamen rijtjeswoningen corporaties Groningen - 1 februari 2016

1. Doelstelling review

Het gaat in deze notitie over het bouwkundig versterken en verduurzamen van eerst 150 (pilot) en daarna 1.500 rijtjeswoningen van corporaties in het gaswinningsgebied in Groningen. De pilot is bedoeld om tot het best haalbare en betaalbare concept te komen. Daarbij gelden de volgende doelstellingen/ambities:

- De woningen realiseren voor maximaal euro (incl. BTW) per woning voor de eerste en ro (incl. BTW) voor de volgende 1.000 op basis van de overeenkomst NAM-corporaties.
- De bouwtijd beperken tot 2 weken per woning.
- De overlast voor de bewoner minimaliseren; de bewoner is maximaal 3 dagen uit de woning tussen 07:30 en 16:30 uur (pand afsluitbaar en alle voorzieningen werkend).
- Er is maximale aandacht voor veiligheid; het aantal ongevallen op en rond de bouwplaats is nul.
- Bewoners moeten tevreden zijn over dienstverlening (incl. communicatie), proces en product.
- Optimale samenwerking tussen betrokken partijen; delen en leren van ervaringen.

Op basis van de latere evaluatie van de pilot komen er definitieve voorstellen voor de overige rijtjeswoningen. Deze notitie kan worden beschouwd als een eerste review op basis van 23 woningen en maakt onderdeel uit van een groter geheel van reviews die plaatsvinden in de periode december 2015-maart 2016. Deze 23 woningen zijn gebouwd door 4 aannemers; de overige 3 aannemers moesten nog beginnen.

2. Samenvatting belangrijkste maatregelen n.a.v. eerste review

Op basis van de eerste review zijn de volgende maatregelen getroffen:

- Voor het proces van engineering worden een paar constructiebureaus aangewezen als kartrekker waarbij de overige constructiebureaus zich bezig houden met uitwerking en detaillering. Reflectie en kennisdeling tussen constructiebureaus en aannemers maakt hier onderdeel van uit.
- Deze aanpassing van het engineeringsproces moet leiden tot optimalisering van de oplossingen en daarmee een verlaging van de bouwkosten.
- De betrokken aannemers maken afspraken over de onderlinge taakverdeling als het gaat om zaken als vergunningen of nutsvoorzieningen. Er komt een betere afstemming tussen aannemers-corporaties-CVW.
- De communicatie met bewoners zal eerder in het proces plaatsvinden en wordt beter afgestemd op de verschillende behoeften van bewonersgroepen.

- Daar waar mogelijk krijgen de bewoners meer regie over wel of niet tijdelijk uit huis zijn.
- Er worden specifieke aanvullende maatregelen genomen om geconstateerde risico's in de uitvoering aan de voorkant we te nemen.
- De samenwerking tussen betrokken partijen (aannemers, corporaties, NAM, CVW, gemeenten, nutsinstanties en hulpdiensten) wordt versterkt door gemeenschappelijk overleg en duidelijke afspraken over bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

3. Leeswijzer
Deze eerste (technische) review bestaat uit 3 onderdelen. Het eerste onderdeel betreft de kosten. Het tweede onderdeel is een review met alle betrokken constructeurs die heeft plaatsgevonden op 13 december 2015 waarbij met name naar de constructieve versterkingsmaatregelen is gekeken. Het derde deel is een review op 13 januari 2016 met de betrokken corporaties en aannemers op basis van projectreviews die elke aannemer met de betrokken corporatie heeft opgesteld en waarin de beleving en ervaring in de uitvoering is bekeken.

4. Beoordeling kosten
Kijkend naar de kosten voor de oplossingsvarianten worden er verschillen zichtbaar. Het is echter nog te vroeg om hier al een goede vergelijking te kunnen maken. Enkele aandachtspunten kunnen al wel worden genoemd:
- Prijzen liggen hoger dan begroot.
- Er zijn meer verschillende type woningen (dan alleen Martini-K) en daardoor verschillen in kosten.
- Er zijn geen kosten begroot voor het vervangen of verwijderen van zelf aangebrachte voorzieningen en asbest.
- Er is begroot op beton als versterkingsmiddel terwijl de meeste uitvoeringsvarianten uitgaan van staal.
- Inverdieneffect industrialisatie is gezien beperkte aantal in pilot nog niet mogelijk.
- Kosten tijdelijke huisvesting is niet vooraf begroot.
- Kosten nog uit te voeren onderhoud is niet begroot.
- Sloopkosten liggen hoger dan begroot omdat woningen er anders uitzien dan tekeningen aangeven.

5. Evaluatie constructeurs
In de evaluatie met de constructeurs is gekeken naar de constructieve en uitvoeringstechnische aspecten. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de inventarisatiefase, de ontwerpfase en de uitvoeringsfase. Bij 6 gehanteerde

oplossingen wordt het buitenblad vervangen, bij 1 oplossing blijft het buitenblad staan en wordt er een nieuwe gevel voor geplaatst. Bij 1 variant is gekozen voor beton als versterkingsmaatregel, bij 6 varianten is gekozen voor staal.

5.1. Inventarisatiefase

Problemen/ uitdagingen:

- Inspectiemethodes/methodes van inmetingen bestaande situaties verschillen per aannemer. Inmetingen zijn niet nauwkeurig genoeg.

Verbeterpunten:

- Uitvoeriger onderzoek/inventarisatie per woning/woonblok van de bestaande constructie (wanden, vloeren en met name de fundering) nodig.
- Inspectieprotocol incl. de input van de constructiebureaus helder maken/vaststellen.
- Betere controlegegevens uit bouwdossier versus bevindingen in praktijk.
- Inventarisatie dicteert keuze versterkingsaanpak. Met name de fundering speelt grote rol m.b.t. behouden van buitenspouwblad, keuze voor (relatief zware) betonelementen als versterkingsmaatregel.
- Inbreng van de corporaties over mogelijke achterstanden/gebreken in het onderhoud.

5.2. Ontwerpfase

Problemen/uitdagingen:

- Provinciale ingenieursbureaus hebben moeite met seismische berekeningen, matige leercurve.
- Door hoeveelheid aan werk en grote tijdsdruk te weinig tijd voor kennisontwikkeling.
- Wijzigende rekenregels (NPR) - hierop anticiperen en meenemen in ontwerp?
- Berekening/beoordeling trillingstijden van bestaande constructie loopt erg uiteen.
- Eenduidige interpretatie rekenregels Eurocode en NPR.
- Invloed van verweking van de ondergrond.
- Detaillering van verbindingen, berekeningswijze, uitvoeringswijze, stelruimte, enz.
- Tijdige beschikbaarheid van uitgangspunten/kengetallen THA door NAM en CVW voor uitvoeren seismische berekeningen.

Verbeterpunten:

- Betere kennisdeling tussen gerenommeerde (landelijke/internationaal opererende) bureaus onderling maar ook richting kleinere partijen.

- Eenduidiger rekenmethodes hanteren.
- Ontwikkelen van een demarcatielijst van versterkende maatregelen voor verschillende woningen met verschillende constructieve opbouw.

5.3 Uitvoeringsfase

Problemen/uitdagingen:

- Fundering; kwaliteit en afwijkingen fundering en nutsvoorzieningen t.o.v. gedocumenteerde c.q. ingemeten situatie met als gevolg veel wijzigingen in het werk.
- Afwijkingen/scheefstanden wanden en vloeren van de constructie vaak groter dan ingeschat.
- Maatvoeringstolerantie in de detaillering moet groter.
- Montage/verankeren van versterkingsconstructie is secuur werk.
- Invloed op bewoners is groter dan ingeschat.
- Ontbreken van eenduidig beleid en richtlijnen m.b.t. leefbaarheid en veiligheid (open bouwplaats).

Verbeterpunten:

- Stelmogelijkheden versterkingsconstructie verbeteren, eventueel grotere marges aanhouden.
- Montage stalen versterkingsconstructie onafhankelijk maken van funderingswerkzaamheden (bevestigen aan metselwerk dus onafhankelijk van uitvoering fundering. -> 2x stort i.p.v. 3x).
- Opstellen en handhaven van richtlijnen. Afstemmen van planningen rekening houdend met veiligheid en leefbaarheid bij meerdere projecten per straat of wijk.

6.1 Review corporaties en aannemers

De review gold zowel de woningen zelf, de bouwprocessen, de veiligheid, de communicatie met bewoners en tussen de partijen onderling en de samenwerking tussen partijen. Onder de aanwezigen was ook een afvaardiging van de Nationaal Coördinator Groningen (die ook zelf een review doet), NAM en de gemeenten Loppersum en Eemsmond.

Tijdens het eerste deel van de bijeenkomst presenteerden de vijf projectgroepen (Uithuizen, Kantens, Middelstum en 2x Loppersum) hun bevindingen op het terrein van kwaliteit, capaciteit/tijd, veiligheid, communicatie, overlast en risico's. In het tweede gedeelte van de bijeenkomst ging men in twee groepen uiteen om per groep een top 3 te maken van punten die moeten worden behouden, die morgen direct zouden kunnen en moeten worden aangepast en die op langere termijn

moeten worden verbeterd.

6.2 Categorie "Wat willen wij behouden"

Bewoner centraal

De zorg om bewoners zoveel als mogelijk te ontzien wordt alom gedeeld. Het verstrekken van tijdige en juiste informatie werd vaak genoemd als cruciaal onderdeel in het ontzorgen van bewoners. Het gebruik van een scheurkalender die bewoners van dag tot dag informeert over de te verwachten werkzaamheden, is erg goed bevallen. Zowel aan de kant van de bewoners als bij aannemers en corporaties.

Samenwerken

Ondanks de tijdsdruk bleek de wil van alle partijen om het project te laten slagen, te leiden tot goede samenwerking. Letterlijk werd hier en daar gesproken van een 'tomeloze inzet', zowel van de aannemers als van de woningcorporaties en CVW.

Ontzorgen

Hoewel het project onder tijdsdruk werd uitgevoerd en bewoners en aannemers voor de duur van de werkzaamheden min of meer tot elkaar werden veroordeeld, werd de zorg en het belang van de bewoner niet uit het oog verloren en hadden de bewoners oog voor de overlast die de werkzaamheden veroorzaakte. Op verschillende locaties waren voorzieningen waar bewoners naar toe konden als de overlast hen te groot werd. Daar werd wisselend gebruik van gemaakt. Toch was de algemene conclusie dat deze voorzieningen blijvend noodzakelijk zijn.

6.3 Categorie "Wat kan en moet morgen al beter"

Bewoners meer regie

In de communicatie ging veel goed, maar nog veel meer moet beter. Belangrijk onderdeel daarbij is het managen van verwachtingen bij bewoners en omwonenden. Wees open en eerlijk naar bewoners over wat hen te wachten staat want de overlast is fors. Inspraak en regie in combinatie met een vroegtijdig betrekken van bewoners bij de plannen, kan ervoor zorgen dat zij zich meer betrokken voelen bij het project en anders omgaan met overlast en rommel.

Betere samenwerking

Als het gaat om samenwerking moeten alle deelnemende partijen vanaf het begin bij het project betrokken worden. Te vaak was er onduidelijkheid over verantwoordelijkheden maar ook hadden betrokken partijen daar verschillende ideeën over. Bij de afgeronde projecten werd dit bezwaar overwonnen met veel inzet en goede wil. Maar alle betrokkenen zijn het erover eens dat bij nieuwe

projecten gezorgd moeten worden voor helderheid en transparantie over rolverdeling, overlegstructuur en verantwoordelijkheid. Dat impliceert ook - zo opperden veel deelnemers - dat er een kick-off plaats moet vinden waarbij alle relevante partijen aanwezig zijn. CVW mag en moet hierin meer zichtbaar aanwezig zijn en de regie nemen.

Leefbaarheid vergroten (overlast beperken, ontzorgen)
Los van de gekozen bouwkundige oplossing mag gesteld worden dat de overlast voor de bewoners en de impact op hun leven significant is. Veel opmerkingen tijdens de evaluatie gingen daarom over de beschikbaarheid en inzet van wisselwoningen, logeerwoningen en dagverblijven. Bewoners moeten de keuze hebben om te kunnen uitwijken als zij dat wensen. Andersom is het voor aannemers ook een zorg minder als zij kunnen werken in een lege woning en een afgezette omgeving. Ook werd in dit verband verschillende keren de opmerking gemaakt dat zoveel mogelijk normale werktijden aangehouden moeten worden.

6.4 Categorie "Belangrijke verbeterpunten"
Bewoners meer regie
Besteedt nóg meer tijd en aandacht aan bewoners en geef aan op welke manier zij regie kunnen uitoefenen. De ene bewoner kan meer regie aan dan de andere. Meer specifiek werd opgeroepen tot meer uniformiteit èn maatwerk in de communicatie. De wensen en behoeften van de ene bewonersgroep kan afwijken van de andere.

Betere samenwerking
Op het punt van de samenwerking werd opgeroepen dat CVW meer regie moet nemen en bij de start van een project alle partijen vanaf het begin bij het overleg te betrekken. Dit is nodig om onderling duidelijke randvoorwaarden te benoemen en de transparantie te vergroten.

Leefbaarheid vergroten (veiligheid)
Te vaak constateerden aannemers dat bewoners en bezoekers zich op de bouwplaats bevonden. Dat leidde in verschillende gevallen tot niet wenselijke situaties. Leefbaarheid betekent in dit geval ook duidelijkheid scheppen over wat wel en niet kan op en rond een bouwplaats. Het raakt ook de samenwerking die moet zorgen voor duidelijke afspraken over regels en verantwoordelijkheden.

6.5 Wat we verder nog met elkaar willen delen
Overall indruk van de woning
Over het algemeen waren bewoners erg positief over de architectuur en het

ontwerp, men vindt het eindresultaat (buitenkant) mooi. Wel stelden enkele aanwezigen vraagtekens bij het concept van het versterken van woningen in combinatie met verduurzamen. Dit maakt de operatie complex.

Gekozen oplossing bouwkundig versterken
Ook werd verschillende keren geopperd om kritisch te kijken naar de afweging tussen versterken en verduurzamen enerzijds en sloop/nieuwbouw anderzijds. Hoe verhoudt zich de Total Cost of Ownership (TCO) tot de gemaakte investeringen. Een van de aanwezigen noteerde "Zou ik, als het mijn geld was, dit ook zo besteden?".

7. Aandachtspunten voor volgende review
Deze eerste review is niet meer dan een eerste indruk op basis van de ervaring met 23 woningen. In de volgende review zal ook aandacht moeten zijn voor:

- Verder ontwikkelen van het proces van kennisdelen en -ontwikkelen.
- Ervaringen met het verduurzamen van de woningen NOM (nul-op-de-meter); het gaat dan ook om de eerste ervaringen van huurders/gebruikers.
- CVW als opdrachtgever naar aannemers in relatie tot contract NAM-corporaties.
- Rol corporaties m.b.t. aanvullende eisen en bewonersbenadering.
- Rol gemeenten als het gaat om openbare werken en tijdelijke huisvesting van bewoners.
- Rol welstandscommissies (Libau) en nutsbedrijven.
- Ervaringen van de resterende 3 concepten meenemen.

24.

'an:
Verzonden: dinsdag 7 juni 2016 14:29
Aan:
Onderwerp: FW: Fase 1 - Adressenlijst tbv brieven incl. Q2-2016 inspecties (herziening)
Bijlagen: Adressen NCG tbv brieven 05-04-2016 v1.xlsx; Fase 1 Inspectie- en Engineeringplanning_dd05apr2016.pdf

Van: @cvw.nl]
Verzonden: dinsdag 5 april 2016 15:56
Aan:
CC:
Onderwerp: Fase 1 - Adressenlijst tbv brieven incl. Q2-2016 inspecties (herziening)

Hallo

j deze de adressenlijst waarin ook is aangegeven waar en wanneer (dit na overleg gisteren bij NCG) de eerste 3 maanden (Q2-2016) een inspectie wordt ingepland.
Tevens is bijgevoegd voor intern NCG de totale engineering planning.

Onder de kolom 'Adressen NCG Inspectie 05-04-2016' wordt aangegeven in welke week de uitgebreide inspectie start.
In de kolom 'Uitgebreide Inspectie' wordt met [JA] aangegeven op welk specifiek adres deze uitgebreide inspectie wordt uitgevoerd.
Bij een [NEE] volgt een validatie-inspectie voor de resterende adressen (met zelfde weekaanduiding binnen hetzelfde woningtype)
binnen 2 tot 8 weken nadat de uitgebreide inspecties zijn afgerond.

Verder is er op dit moment 1 adres waar even geen standaard brief heen zou moeten. Bij ons staat in het systeem: dossier blijft bij NAM. Hierover zal deze week even over gesproken moeten worden over welke brief hier heen zou moeten verzonden.

Het adres is

Verder vanuit Heft in eigen Hand zijn dit de adressen waar geen standaard brief heen moet. Bij ons staat in het systeem: dossier blijft bij NAM. Hierover zal deze week even over gesproken moeten worden over welke brief hier heen zou moeten verzonden.

Dit zal ook met sproken moeten worden.

Wanneer je nog vragen hebt, neem dan even contact met Joep of mij op.

Met vriendelijke groet,

Programmamanager Versterken Particuliere Woningen

centrum
veilig
wonen

Bezoekadres: Buxzijlweg 1, 9902 SB Appingedam.
stadres: Postbus 45, 9900 AA Appingedam.

Telefoon:

Internet: www.centrumveiligwonen.nl