

**Datum**

13 februari 2024

**Ons Kenmerk**

DSO/10812348

RIS321219

## **Voorstel van het college inzake Cofinanciering en besteding Rijksmiddelen voor het verbeteren, isoleren en onderhouden van woningen in de stad**

Het college stelt aan de Raad voor om akkoord te gaan met cofinanciering voor financiële rijksmiddelen uit het Volkshuisvestingsfonds om inwoners te ondersteunen met het verbeteren, isoleren en onderhouden van de woning. Daarnaast stelt het college aan de raad voor om akkoord te gaan met de besteding van financiële Rijksmiddelen uit het Nationaal Isolatieprogramma om inwoners te ondersteunen met het isoleren van hun woning.

Het college zet stappen om woningen op verschillende plekken in de stad te verbeteren (zie: RIS314778 en RIS316094). Hiervoor heeft de gemeente verschillende landelijke middelen ontvangen. Het gaat om de meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (vanaf hier: Volkshuisvestingsfonds) en de regeling lokale aanpak van het Nationaal Isolatieprogramma (vanaf hier: NIP). De toekenningen van de rijksmiddelen uit het Volkshuisvestingsfonds zijn terug te lezen in RIS318082 en RIS319468. De middelen uit het Volkshuisvestingsfonds zijn bedoeld voor de gebieden Zuidwest en Laak Centraal, de middelen uit het NIP kunnen in de hele stad worden besteed. Voor de besteding van de middelen vanuit het Volkshuisvestingsfonds is cofinanciering nodig, voor het NIP is dit niet nodig. Wij vragen aan u akkoord voor cofinanciering voor het inzetten van de rijksmiddelen uit het Volkshuisvestingsfonds. Daarnaast vragen wij akkoord voor de besteding van de rijksmiddelen uit het NIP.

### **Aanpak Den Haag Zuidwest (Volkshuisvestingsfonds)**

Het voorstel is om de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds voor Den Haag Zuidwest in te zetten via een subsidieregeling (zie ook RIS318082). Hiermee komt er financiële ondersteuning voor eigenaren van particuliere woningen die vallen onder het zogeheten gespikkeld bezit. Hierin zitten particuliere woningeigenaren gezamenlijk met een woningcorporatie in een Vereniging van Eigenaars (VvE). Onderhoud en isolatie van deze woongebouwen zijn lastig in beweging te krijgen, daarom wil het college deze particuliere eigenaren financieel ondersteunen. Uw raad is al eerder geïnformeerd over de algemene plannen rondom gespikkeld bezit (RIS319661) en over waar in de stad het college de plannen rondom gespikkeld bezit wil uitvoeren (RIS316094). Voor deze doelgroep is een subsidieregeling een effectief instrument. De geselecteerde VvE's worden beheerd in samenwerking met de woningcorporaties. Hierdoor is de administratieve last van een subsidieregeling draaglijk. Met de aanpak worden circa 1.000 particuliere woningen verbeterd. Een ander deel van de middelen vanuit het Volkshuisvestingsfonds voor Den Haag Zuidwest wordt ingezet voor stadsrenovatie bij kleine VvE's in Moerwijk-Noord (zie ook de toelichting bij dit raadsvoorstel).

### **Aanpak Den Haag Laak Centraal (Volkshuisvestingsfonds)**

De middelen uit het Volkshuisvestingsfonds voor Laak Centraal worden ingezet voor de aanpak stadsrenovatie (zie ook RIS319468). Met deze aanpak wil het college de leefbaarheid in die wijk vergroten door ondersteuning en een financiële bijdrage voor particuliere eigenaren bij het isoleren en verbeteren van hun woning en hun VvE. Het gaat om vooroorlogse, kleine VvE's in particulier bezit die in slechte staat van onderhoud zijn, slecht geïsoleerd zijn en waar de eigenaren deze ondersteuning hard nodig hebben.

De maatregelen die nodig zijn om het isoleren en verbeteren van de woningen te realiseren zijn complex en ingrijpend, waardoor het voor VvE's geen eenvoudig besluit is. Voor deze doelgroep zijn subsidieregelingen vaak niet effectief: een subsidieregeling brengt een administratieve last met zich mee die vooral kleine VvE's afschrikt. Daarnaast hebben VvE's meestal niet de middelen om een groot bedrag voor te financieren. Hierom wordt een aanpak opgezet onder de noemen stadsrenovatie (zie ook RIS316094) waarbij de extra middelen als korting op de factuur beschikbaar worden gesteld. Deze worden dan door de gemeente verrekend met de aannemer. Met de aanpak stadsrenovatie hoopt het college de woningeigenaren te kunnen stimuleren om maatregelen te nemen, zodat de onderhouds- en energetische staat van circa 1.000 woningen in Laak Centraal verbetert.

### **Aanpak stadsbreed (lokale aanpak isolatie NIP)**

De middelen uit het NIP worden ingezet voor de aanpak Versnelling isoleren en verbeteren woningen. Deze middelen zijn bedoeld voor het isoleren van slecht geïsoleerde woningen met een WOZ-waarde lager dan het Haagse gemiddelde. De middelen komen hiermee op verschillende plekken in de stad terecht bij deze doelgroep.

### **Financiering**

Bovengenoemde aanpakken worden voor een deel gefinancierd met rijksmiddelen vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Om deze rijksmiddelen in te zetten is de gemeente verplicht om hier een bepaald deel cofinanciering aan toe te voegen.

Voor Zuidwest is er €19.030.375 beschikbaar uit het Volkshuisvestingsfonds. Om dit geld te kunnen besteden, dient minimaal 30% als cofinanciering vanuit de gemeente te worden bijgelegd (€8.274.000). De helft hiervan komt uit het cofinancieringsfonds, en is als zodanig opgenomen in de programmabegroting. Het college stelt voor om de overige benodigde cofinanciering van €4.137.000 uit de Enecoreserve Extra Impuls voor betaalbaar wonen (€2.068.500) en de Enecoreserve Duurzaamheid en energietransitie (€2.068.500) te halen. Op deze manier kan er in totaal €27.304.375 in Zuidwest worden besteed.

Voor Laak Centraal is er €10.010.000 beschikbaar uit het Volkshuisvestingsfonds. Voor deze middelen moet de gemeente minimaal 30% van de totale aanvraag uit het fonds dekken. Het gaat om €4.290.000. De helft hiervan komt uit het cofinancieringsfonds, en is als zodanig opgenomen in de programmabegroting. Het college stelt voor om de overige benodigde cofinanciering van €2.145.000 uit de Enecoreserve Extra Impuls voor betaalbaar wonen (€1.072.500) en de Enecoreserve Duurzaamheid en energietransitie (€1.072.500) te halen. Op deze manier kan er in totaal €14.300.000 in Laak Centraal worden besteed.

Het college wil €13.200.000 rijksmiddelen vanuit de lokale aanpak isolatie van het Nationaal Isolatieprogramma inzetten voor de aanpak Versnelling isoleren en verbeteren woningen, voor woningen die voldoen aan de eisen van deze regeling. Voor het gebruik hiervan is geen cofinanciering vereist. Met deze middelen kunnen precies 4.924 woningen in de stad worden ondersteund met isolatiemaatregelen, volgens de rekenmethode van het NIP. Door middel van verschillende aanpakken komen de middelen op verschillende plekken in de stad terecht.

### **Raadsbesluit**

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 28 januari 2025,

Besluit:

- I. In te stemmen met cofinanciering van de Subsidieregeling verbetering geselecteerde wooncomplexen Zuidwest Den Haag vanuit de reserve Extra Impuls voor betaalbaar wonen, met €2.068.500;
- II. In te stemmen met cofinanciering van de Subsidieregeling verbetering geselecteerde wooncomplexen Zuidwest Den Haag vanuit de reserve Duurzaamheid en energietransitie, met €2.068.500;
- III. In te stemmen met cofinanciering van de Aanpak Stadsrenovatie in Laak vanuit de reserve Extra Impuls voor betaalbaar wonen, van € 1.072.500;
- IV. In te stemmen met cofinanciering van de Aanpak Stadsrenovatie in Laak vanuit de reserve Duurzaamheid en energietransitie, van € 1.072.500;
- V. In te stemmen met het bestemmen van € 13.200.000 uit het Nationaal Isolatieprogramma voor de lokale aanpak Versnelling isoleren en verbeteren woningen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 3 april 2025.

De griffier,

De voorzitter,

### **Toelichting**

Met verschillende rijksmiddelen die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen, wil het college aan de slag met het verbeteren, isoleren en onderhouden van verschillende woningen in de stad. Hierin neemt het college graag de Raad mee. Voor het college is het belangrijk dat de Raad besluiten neemt over grote bedragen die hiervoor ingezet worden. Anderzijds wordt er voor de middelen vanuit het Volkshuisvestingsfonds cofinanciering uit de Encoreserves voorgesteld.

### **Aanpak Subsidieregeling - Zuidwest**

Met de subsidieregeling in Zuidwest kunnen 34 voorgeselecteerde VvE's aanspraak maken op een subsidiebedrag voor het verbeteren van het gebouw. De complexen zijn samen met de woningcorporaties geselecteerd tijdens het opstellen van de aanvraag Volkshuisvestingsfonds. Er is gekeken naar wooncomplexen die er qua onderhoud slecht aan toe zijn, waarin de woningen nauwelijks geïsoleerd zijn en waarbij de leefbaarheid onder druk staat. Hiermee wordt de subsidie zo doelmatig mogelijk verstrekt, en komt het terecht bij inwoners die dit het hardst nodig hebben.

De middelen die de gemeente vanuit het Volkshuisvestingsfonds voor Zuidwest toegekend heeft gekregen, zijn bedoeld om de woonkwaliteit aldaar te verbeteren, als onderdeel van het Nationaal Programma Zuidwest (NPZW). Deze aanpak bestaat uit twee onderdelen: 1) de verbetering en verduurzaming van circa 750 particuliere woningen in kleine, vooroorlogse VvE's, 2) de verbetering en verduurzaming van circa 1.000 particuliere woningen in gespikkeld bezit. Voor het tweede onderdeel heeft het college een subsidieregeling opgesteld. Hiermee kunnen we particuliere woningeigenaren die onderdeel zijn van gespikkeld bezit ondersteunen.

Het gaat om VvE's waar een woningcorporatie (Haag Wonen, Hof Wonen of Staedion) mede-eigenaar is en het beheer van de VvE in handen heeft of daarin als opdrachtgever optreedt. De subsidieregeling is erop gericht om de particuliere woningeigenaren in deze VvE's te ondersteunen. Voorwaarde om aanspraak op de subsidie te maken is dat de woningcorporatie minimaal eenzelfde bijdrage inlegt naar rato van het aandeel dat zij in de VvE bezit. Met dat uitgangspunt zijn woningcorporaties akkoord gegaan bij het maken van de Haagse aanvraag voor financiële middelen uit het Volkshuisvestingsfonds. Met deze subsidieregeling kunnen circa 1.000 particuliere woningen verbeterd worden. Wanneer de sociale huurwoningen in dezelfde woongebouwen daarbij worden opgeteld, dan gaat het om bijna 2.000 woningen. De beoordelingscommissie van het Volkshuisvestingsfonds sprak in de beoordeling van dit deel van de Haagse aanvraag haar waardering uit voor de gekozen aanpak en de samenwerking met de corporaties.

### **Aanpak Haagse aanpak Stadsrenovatie - Laak Centraal**

Met de Haagse aanpak stadsrenovatie in Laak Centraal kunnen kleine VvE's aldaar financieel ondersteund worden om hun woningen te verbeteren. De middelen zijn bestemd voor vooroorlogse, kleine VvE's (2 tot en met 8 appartementen) in particulier bezit die gebrekkig onderhouden en slecht geïsoleerd zijn. Het college heeft intensief contact met deze VvE's. De ervaring leert dat besluitvorming ingewikkeld is en veel tijd kost. De maatregelen zijn complex en ingrijpend en een VvE is afhankelijk van haar leden. Het verbeteren van deze woningen kost veel tijd. De financiële bijdrage vanuit de gemeente geeft hopelijk een impuls zodat deze VvE's toch aan de slag gaan met hun slecht geïsoleerde en onderhouden woningen.

Laak Centraal is een wijk met structurele problemen waar gemiddeld het inkomen laag is en veel wijkbewoners op eigen kracht niet in staat te investeren in hun woning en waar dus publieke steun nodig is. Daarbij komt dat Laak Centraal in alle verbeterprogramma's van het Rijk van de afgelopen 25 jaar buiten de boot is gevallen. De wijkaanpak was met name gericht op de wijken met veel corporatiewoningen (zoals de Schilderswijk en Zuidwest). De wijk heeft meer aandacht en investeringen nodig. Het college is daarom in samenspraak met de wijk tot het Actieplan Laak (RIS315201) gekomen, waarin ook aandacht is voor het isoleren en verbeteren van de particuliere woningen. Het college is verheugd om met deze bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds in Laak te kunnen investeren (zie ook RIS319468). Deze financiële bijdrage vormt, naast de inmiddels toegekende bijdragen uit het regeling lokale aanpak isolatie NIP, een belangrijke opmaat naar het meerjarig programma dat nodig is om het tij in de kwetsbare particuliere stadswijken te keren.

### **Lokale Aanpak Isolatie – Nationaal Isolatieprogramma**

In het voorstel wordt een deel van de financiële middelen uit de regeling lokale aanpak nationaal isolatieprogramma bestemd voor de aanpak Versnelling isoleren en verbeteren woningen (€13.200.000). Het gaat om rijksmiddelen die bedoeld zijn voor het isoleren van slecht geïsoleerde woningen (voornamelijk met energielabel E, F of G) met een WOZ-waarde onder de gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Den Haag (momenteel €425.000). Dit zijn de belangrijkste randvoorwaarden die het Rijk meegeeft voor de besteding van deze middelen. Voor het gebruik hiervan is geen cofinanciering vereist.

Met de middelen kunnen 4.924 woningen in de stad worden ondersteund met isolatiemaatregelen. Het college voorziet deze middelen via een aantal gerichte aanpakken te laten landen bij de doelgroep:

- Een stadsbrede aanpak voor slecht geïsoleerde woningen in particulier bezit met ondergemiddelde WOZ-waarde. Een onderdeel van deze aanpak wordt een doe-het-zelf isolatie-regeling voor woningeigenaren die zelf in hun woning aan de slag willen met isoleren. Het gaat hierbij om gemiddeld €750 per woning voor 2.174 woningen.
- Stadsrenovatie in vooroorlogse wijken voor de woningen in particulier bezit in Rustenburg Oostbroek, Transvaal, Schilderswijk en voor de woningen in Laak Centraal die niet in aanmerking komen voor een bijdrage uit het Volkshuisvestingsfonds. Hierbij gaat het om gemiddeld €3.250 per woning voor 2.250 woningen.
- Een aanpak voor VvE's in Den Haag Zuidwest, zodat ook de grotere VvE's in particulier bezit gestimuleerd worden tot isoleren en verbeteren, naast de aanpak die in ontwikkeling is voor VvE's in gemengd bezit en de kleinere VvE's in Moerwijk-Noord (stadsrenovatie). Dit gaat om gemiddeld € 3.250 per woning voor 500 woningen.

### **Financiering**

Om de aanpakken te kunnen financieren, zijn zowel de volledige cofinanciering van de tweede tranche meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurerend volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds, Zuidwest), de volledige cofinanciering van de derde tranche meerjarige regeling specifieke uitkering herstructurerend volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds, Laak Centraal), als een deel van de eerste tranche specifieke uitkering lokale aanpak isolatie (Nationaal Isolatieprogramma) als dekking opgenomen. Hieronder is schematisch weergegeven hoe de verdeling hiervan precies is, en waar precies cofinanciering wordt voorgesteld.

**Gemeente Den Haag**

**Ons kenmerk**

DSO/10812348

**Aanpak Zuidwest**

• Bijdrage Volkshuisvestingsfonds (rijksmiddelen)	€19.030.375
• Cofinancieringsfonds:	€4.137.000
• Reserve Extra Impuls voor betaalbaar wonen	€2.068.500
• Reserve Duurzaamheid en energietransitie:	€2.068.500

**Aanpak Laak Centraal**

• Bijdrage Volkshuisvestingsfonds (rijksmiddelen)	€10.010.000
• Cofinancieringsfonds	€2.145.000
• Reserve Extra Impuls voor betaalbaar wonen	€1.072.500
• Reserve Duurzaamheid en energietransitie	€1.072.500

**Lokale Aanpak Isolatie**

• Bijdrage Nationaal Isolatieprogramma (rijksmiddelen)	€13.200.000
--	-------------