

Raadsvoorstel

Onderwerp	Subsidie gasloze woningen Palenstein
Zaaknummer	-2017-000629
Documentnummer	DOC-2017-004625
Versie	
Auteur	W.K.J. Verkerk w.k.verkerk@zoetermeer.nl 079-3460000079-3468396
Gemeentesecretaris	Koek, H.M.M.
Directeur	Nood, R. van
Portefeuillehouder	Kuiper, T.C.
Medeverantwoordelijke(n)	Paalvast, R.C.; Rosier, M.

Behandelschema	[N.v.t.]
	2017-10-24 : Burgemeester en Wethouders
	2017-11-13 : Raadscommissie - Stad
Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Duurzaam en groen
Indien geheim	Reden: Termijn:
Eerdere besluitvorming	Op 13 februari 2017 heeft de raad het proces voorstel voor Palenstein aardgasvrij aangenomen. Daarin is de ambitie verwoord om er naar te streven om de wijk Palenstein als eerste wijk in Zoetermeer aardgasvrij te maken.
Samenvatting	De gemeenteraad heeft ingestemd om Zoetermeer uiterlijk 2040 aardgasvrij te maken. Palenstein is de eerste wijk in Zoetermeer waarmee begonnen wordt. Een onderzoek naar de mogelijkheden wordt dit jaar afgerond. De ambitie is dat in ieder geval de nieuw te bouwen woningen aardgasvrij moeten zijn. Omdat de ontwikkeling van bepaalde nieuwbouw woningen gestart is voor de afspraken uit de green deal voldoen deze qua duurzaamheid in bepaalde gevallen niet aan de gestelde ambitie van aardgasvrij. Ter stimulering om alsnog invulling te kunnen geven aan de genoemde ambitie stelt de gemeente € 80.000 euro beschikbaar als cofinanciering bij deze projecten.
Bijlagen + locatie	Green deal Palenstein d.d. 7 februari 2017.

Raadsbesluit nr. DOC-2017-004625

Subsidie gasloze woningen Palenstein

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 augustus 2017

besluit

1. In te stemmen met het voorstel om een bedrag van € 80.000 (reeds opgenomen in de begroting voor het jaar 2018) aan te wenden voor het stimuleren van het aardgasloos maken van:
 - a. 17 nieuwbouwwoningen (in vlek B) in de wijk Palenstein;
 - b. andere nieuwbouwwoningen of bestaande woningen in Palenstein indien het toch niet meer zou lukken om de 17 woningen van vlek B aardgasvrij te krijgen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 30 oktober 2017

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

Ch.B. Aptroot

Toelichting

Probleemstelling en kader

De gemeente Zoetermeer heeft de ambitie om in 2040 geheel aardgasvrij te zijn. In dat kader heeft de gemeente zich aangesloten bij de landelijke “green deal alternatieve warmte voorzieningen”. Op wijkniveau is de wijk Palenstein geselecteerd als eerste wijk in Zoetermeer om aardgasvrij te worden. Daarvoor heeft de gemeenteraad op 13 februari 2017 ingestemd met het proces voorstel om Palenstein aardgasvrij te maken. Als uitwerking daarvan hebben de woningbouwcorporaties, Stedin en de gemeente Zoetermeer een aparte green deal gesloten voor de wijk Palenstein. Daarin zijn afspraken gemaakt om op korte termijn te onderzoeken wat de mogelijkheden en dilemma’s zijn om de wijk Palenstein aardgasvrij te maken. De uitkomsten van dat onderzoek worden eind van dit jaar verwacht.

Ondertussen zijn we met de corporaties bezig aan een ingrijpende herstructurering van de wijk Palenstein. De eerste grote galerijflat aan de Florens van Brederodelaan is inmiddels gesloopt.

Het gaat om de nieuwbouw van de woningen op de plek van deze voormalige flat aan de Florens van Bredode. Het betreft hier koopwoningen die gerealiseerd worden door Boele en van Eesteren. Zij maken onderdeel uit van de totale nieuwbouw op deze locatie van 76 woningen. Waarvan 28 sociale huur, 17 koopwoningen en 33 vrije sector huur.

Voor de 17 koopwoningen was bij de ontwikkeling oorspronkelijk uitgegaan van het bouwbesluit qua duurzaamheid. De woningen waren tevens al verkocht voordat de green deal werd gesloten. Alle betrokken partijen van de green deal willen toch een uiterste poging doen om ook voor de 17 koopwoningen een gasloze oplossing te vinden in lijn met de ambities uit de green deal voor de wijk Palenstein. Omdat de kopers al rond waren met de financiering zijn de extra financieringskosten het gasloos maken van de woning (totaal 120.000 euro) in dit stadium voor een groot deel van de kopers niet meer te realiseren en zouden deze niet gasloos worden als er geen bijdrage van derden wordt geboden.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico’s

Voor het alsnog gasloos maken van de diverse nieuwbouw projecten zijn extra investeringen noodzakelijk. Deze kosten moeten uiteraard zoveel mogelijk gedragen worden door de ontwikkelaars en eigenaren van de woningen. In bepaalde gevallen is dat niet haalbaar. Dat zal in de komende jaren overigens steeds beter worden als “gasloos bouwen” de nieuwe norm wordt. Om toch invulling te geven aan de ambitie voor Palenstein om deze wijk als eerste wijk van Zoetermeer gasloos te maken kan cofinanciering in deze fase uitkomst bieden.

In eerdere besluitvorming is voor de nieuwbouw van het project aan de van Beeckstraat door de gemeente een bedrag van 75.000 euro beschikbaar gesteld voor het realiseren van 21 nul-op-de-meterwoningen. De bouw daarvan start in het derde kwartaal 2017.

Ook voor het renovatieproject van DGW voor het project van 120 nul-op-de-meterwoningen in Palenstein heeft de gemeente vorig jaar een bijdrage verstrekt.

De gemeente heeft de ambitie om van Palenstein de eerste gasvrije wijk van Zoetermeer te maken. Daartoe participeert de gemeente in de green deal voor Palenstein. Het zou een gemiste kans zijn als bij komende nieuwbouwprojecten geen invulling gegeven kan worden aan deze ambitie.

Financiën

Op 20 december 2004 heeft de gemeenteraad via het inmiddels opgeheven Fonds Volkshuisvesting Oosterheem de bestedingsmogelijkheden van het Fonds bepaald te weten: specifiek doelgroepenbeleid, jongeren, ouderen en gezinnen met lage inkomens in de wijk Oosterheem (Raadsbesluit bestedingsmogelijkheden Fonds Volkshuisvesting Oosterheem DM.nr. 2004/24319). In 2010 heeft de gemeenteraad op 13 september 2010 met raadsbesluit DM-nr. 2010/12628 Besteding Reserve Volkshuisvesting Oosterheem een voorstel goedgekeurd van ca. 8 ton (met twee reserveringen voor twee andere projecten, totaal ca. € 1,1 mln.) om met bijdragen vanuit het Fonds Volkshuisvesting Oosterheem energiezuinige sociale huurwoningen te realiseren. De twee andere projecten waren voor de domoticoepassingen bij 124 huurwoningen en een bijdrage in de realisatie van jongerenwoningen. Deze drie projecten zijn inmiddels afgerond en van dit budget is nog € 80.000 euro beschikbaar. Er zijn geen concrete plannen voor investeringen binnen de oorspronkelijke doelstelling. Daarnaast heeft de gemeente voldaan aan de destijds gemaakte afspraken met marktpartijen.

In het eerste tussenbericht 2017/Perspectiefnota 2018 is besloten een resterend bedrag van € 81.874,= ten behoeve van de realisatie van duurzame woningen in Oosterheem te herfaseren van 2016 naar 2018. Dit bedrag is reeds in de programmabegroting 2018 opgenomen. Om reden van het feit dat er op dat moment geen concrete bestedingsplannen waren, is besloten een nieuw bestedingsvoorstel aan de raad voor te leggen. Met het voorliggende voorstel wordt hieraan invulling gegeven. Het voorstel betreft daarmee het inhoudelijke besluit om deze middelen in Palenstein (en niet in Oosterheem) te besteden t.b.v. de realisatie van gasloze woningen en het in de Programmabegroting opgenomen budget hiervoor aan te wenden. Het gaat om 17 koopwoningen. Het moet duidelijk zijn dat het hier om een uitzonderingssituatie gaat. Bij de komende nieuwbouw projecten wordt van meet af aan uitgegaan van nul op de meter. Doordat dit voor deze woningen niet het geval is geweest lopen we nu tegen dit probleem aan. Er is dus geen sprake van precedent werking. Eerder heeft de gemeente ook een bijdrage geleverd om de nieuwbouw woningen aan de van Beeckstraat allemaal gasloos te maken.

De gevraagde bijdrage is bedoeld voor de 17 koopwoningen die gerealiseerd worden door Boele en van Eesteren. Voor de andere woningen (vrije sector huur en sociale e huur) is inmiddels een oplossing gevonden om deze gasloos te maken.

De totale kosten voor het aardgasvrij maken van de 17 woningen zijn € 120.000,-. € 40.000 wordt gedekt door cofinanciering van derden.

Voorgesteld wordt om € 80.000 thans beschikbaar te stellen voor het stimuleren van het gasloos maken van (nieuwbouw)projecten in de wijk Palenstein. Het restantbedrag van € 80.000 uit het voormalige Fonds Volkshuisvesting Oosterheem is al opgenomen in de begroting voor het jaar 2018.

De bijdrage zal op een vergelijkbare manier beschikbaar worden gesteld als voor de verduurzaming van de woningen aan de van Beeckstraat waartoe de raad eerder heeft besloten. De bijdrage zal geclausuleerd beschikbaar gesteld worden voor de realisatie van Nul op de meter woning van dit project aan de ontwikkelaar die een garantieverklaring moet afgeven dat de woning als Nul op de meter woning gecertificeerd is. Gebruikelijk is om 50% bij start bouw over te maken en 50% bij oplevering.

Samenspraak en Communicatie

In het Proces voorstel Palenstein aardgasvrij is ook een apart voorstel genomen over de samenspraak Voor wat betreft de herstructurering van de wijk Palenstein is voorafgaande aan de besluitvorming en uitgebreid samenspraak traject afgelegd.

Duurzaamheid

Het voorstel past geheel binnen de uitgesproken ambitie van de raad om voor 2040 geheel Zoetermeer aardgasvrij te maken. Palenstein is daarbij aangewezen als eerste wijk in Zoetermeer. De nieuw te bouwen woningen moeten in principe allemaal aardgasvrij worden.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

n.v.t.

Rapportage en evaluatie

In het onderzoek Palenstein aardgasvrij komt een stand van zaken overzicht van de invulling van de ambities om Palenstein gasloos te maken.

Begrotingswijziging

n.v.t.