Samenvatting

Het college stelt de beleidsregel *Isolatieproject Nazareth, Mariaberg & Pottenberg (Volkshuisvestingsfonds) 2026–2034* vast. Ook start het college de uitvoering van het project en stelt hiervoor 12 miljoen euro beschikbaar met onder andere de middelen vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Met deze investering verbetert de gemeente minimaal 646 particuliere woningen tussen 2026 en 2034.

Het project richt zich op isolatie, ventilatie en schilderwerk bij koopwoningen en Verenigingen van Eigenaren in Nazareth, Mariaberg en Pottenberg. Een onafhankelijke adviseur begeleidt bewoners van de eerste woningopname tot en met de controle na uitvoering. Ook biedt de adviseur bewoners hulp bij het aanvragen van extra subsidies. Energiecoaches ondersteunen inwoners met informatie, begeleiding en nazorg (procesbegeleiding).

Het project verlaagt energielasten, verhoogt het wooncomfort en verbetert de kwaliteit van de woningvoorraad. Daarnaast draagt het project bij aan aantrekkelijke en toekomstbestendige buurten. De beleidsregel zorgt voor een juridisch uitvoeringskader en borgen daarmee transparantie, voorspelbaarheid en rechtszekerheid.

1. Beslispunten

1. De beleidsregel *Isolatieproject Nazareth, Mariaberg & Pottenberg (Volkshuisvestingsfonds) 2026–2034* vaststellen.
2. Voor de uitvoering van het *Isolatieproject Nazareth, Mariaberg & Pottenberg (Volkshuisvestingsfonds) 2026–2034* €12.000.000,- beschikbaar te stellen, opgedeeld in twee tranches van € 6.000.000,-.
3. De uitvoering van het *Isolatieproject Nazareth, Mariaberg & Pottenberg (Volkshuisvestingsfonds) 2026–2034* te starten.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2026:

Conform.

2. Aanleiding

De gemeente Maastricht start een isolatieproject voor particuliere eigenaar-bewoners en VvE's in Nazareth, Mariaberg en Pottenberg met een maximale WOZ-waarde van 418.000 (gelijk aan prijsgrens betaalbare koop in 2026).

Het meerjarige project is bedoeld voor isolatie, ventilatie en schilderwerkzaamheden. Het totale programma loopt van 2026 tot en met 2034 en richt zich op minimaal 646 woningen. De uitvoering wordt opgeknipt in twee tranches. Per woning of wooneenheid is maximaal € 20.000 beschikbaar vanuit het Volkshuisvestingsfonds. De bewoners worden hierbij maximaal ontzorgd. Het college stelt een onafhankelijke adviseur aan die bewoners begeleidt van woningopname tot uitvoering en kwaliteitscontrole. Daarnaast kijkt de adviseur of clustering van complexen mogelijk is. De energiecoaches van het CNME ondersteunen bewoners onafhankelijk bij de benadering, begeleiding en nazorg. Zij pakken daarin een rol als procesbegeleider.

Het project wordt gefinancierd via de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds die de gemeente Maastricht eind 2024 toegekend heeft gekregen. De uitvoering van de isolatie-, ventilatie- en eventuele schilderwerkzaamheden wordt georganiseerd door middel van een raamovereenkomst met één of meerdere aannemers. Binnen die raamovereenkomst maakt de aannemer per complex of clustering van complexen een nadere offerte op naam van de bewoner of VvE. De aannemingsovereenkomst komt tot stand tussen bewoner/VvE en aannemer, de gemeente toetst en betaalt haar deel.

Aangezien de gemeente de middelen uit het Volkshuisvestingsfonds inzet via een overheidsopdracht, stelt het college een beleidsregel vast. Via deze beleidsregel wordt transparant vastgelegd welke voorwaarden en voor welke doelgroepen de beschikbare middelen worden ingezet. De beleidsregel biedt daarmee een eenduidig kader voor de opdrachtverlening, uitvoering van het project en de behandeling van aanvragen.

3. Beoogd effect

Met dit voorstel wil het college twee effecten bereiken:

1. Particuliere woningeigenaren in Nazareth, Mariaberg en Pottenberg met hoge energielasten, een lage energieprestatie van de woning en beperkte financiële of praktische mogelijkheden om te verduurzamen krijgen structureel lagere energielasten en een hoger wooncomfort.
2. De bestaande koopwoningvoorraad in Nazareth, Mariaberg en Pottenberg wordt klaargemaakt voor de toekomst en krijgt een kwaliteitsimpuls die ook de uitstraling van de buurt verbetert.

Deze inzet sluit aan bij de missie en visie van de gemeente om een inclusieve en duurzame stad te zijn, waar iedereen kan meedoen en de lasten en baten van de energietransitie eerlijk worden verdeeld (*rechtvaardige energietransitie*). Hiermee wordt bijgedragen aan vier Sustainable Development Goals (SDG's):

- **SDG 1 – Geen armoede:** verlagen van vaste lasten en vergroten van bestaanszekerheid;
- **SDG 7 – Betaalbare en duurzame energie:** structurele besparing door energie-efficiënte apparatuur en woningisolatie;
- **SDG 10 – Ongelijkheid verminderen:** investeren in veerkrachtige buurten
- **SDG 13 – Klimaatactie:** reductie van CO_2-uitstoot door minder energieverbruik.

4. Argumenten

1.1 Veel particuliere woningeigenaren in verouderde en goedkopere grondgebonden woningen in Nazareth, Mariaberg en Pottenberg kunnen verduurzaming niet zelf bekostigen.

Woningen met een lagere WOZ-waarde zijn vaak bewoond door bewoners die net niet in aanmerking komen voor sociale huur. Voor deze doelgroep is deze financiële bijdrage noodzakelijk.

1.*2 De wijken Nazareth, Mariaberg en Pottenberg kennen een hoge concentratie van kwetsbare huishoudens met lage inkomens, beperkte digitale vaardigheden en soms schulden.*

Daarom wordt het isolatieproject vormgegeven door middel van een ontzorgingsprogramma waarbij bewoners maximaal ondersteund worden.

1.3 Het isoleren van woningen verlaagt het energieverbruik voor bewoners en verbetert wooncomfort.
Dit draagt bij aan:

- Leefbaarheid en prettig wonen.
- Behoud van de sterke schouders in de buurt. Mensen die zich een betere woning in een betere buurt kunnen veroorloven trekken sneller weg als er geen kwalitatief goede woningen beschikbaar zijn. Door de aanpak worden deze woningen interessant voor een bredere doelgroep.
- Energie die niet wordt verbruikt hoeft niet betaald te worden. Dit werkt stress verlagend en biedt inwoners kans om geld over te houden voor andere activiteiten.

1.4 Beleidsregels zorgen voor een helder juridisch uitvoeringskader en borgen daarmee transparantie en rechtszekerheid
De beleidsregel definieert de doelgroep, voorwaarden, hoogte van de bijdrage en procedure. Dit maakt de uitvoering transparant, rechtmatig en voorspelbaar voor zowel inwoners als uitvoerende partijen.
1.5 De beleidsregel geeft uitvoering aan spoor 2: energiebesparing mede door isolatie van de in 2025 vastgestelde Transitievisie Warmte en Energie.
Hierdoor wordt de particuliere woningvoorraad klaar gemaakt om op termijn van het aardgas af te gaan. Daarnaast verlaagt isolatie het energieverbruik van de bewoner en wordt het wooncomfort verbeterd.

1.6 Het Isolatieproject sluit aan bij de bredere veerkrachtige wijkenaanpak.

2.1 In de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds is afgerond €12.000.000,- aangewezen voor woningverbetering en uitvoeringskosten.
De overige middelen (afgerond € 4.000.000,-) zijn gealloceerd voor de openbare ruimte in Nazareth. Deze middelen voor de openbare ruimte zijn grotendeels afkomstig uit de cofinanciering en waren al bestemd voor de openbare ruimte in Nazareth.

2.2 Door het project op te delen in twee tranches en te werken met kortlopende opdrachten met mogelijkheden tot verlenging, blijft er voldoende ruimte om het project tussentijds bij te sturen.

3.1 Doordat het isolatieproject gestart wordt kan er gestart worden met het benaderen en aanschrijven van inwoners.
Met name voor de Verenigingen van Eigenaren is snelle start noodzakelijk omdat de doorlooptijd van besluitvorming in een VvE lang is.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 De middelen zijn alleen bestemd voor particuliere woningeigenaren in Nazareth, Mariaberg en Pottenberg.
Een van de voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds is dat het om een afgebakend en aantoonbaar kwetsbaar gebied moet gaan waar de gemeente een set aan activiteiten start (integrale aanpak) om de leefbaarheid te verbeteren via fysieke ingrepen aan en rondom woningen.
De ingediende aanvraag is door het Rijk beoordeeld op basis van onder andere doeltreffendheid en organisatorische gedegenheid. De buurten Nazareth, Mariaberg en Pottenberg voldoen, qua timing, focus en vanwege de bestaande inspanningen goed aan deze voorwaarden. Deze inspanningen hebben betrekking tot de veerkrachtige wijken aanpak, investeringen in de openbare ruimte en de energie- en warmtetransitie.

1.2 € 20.000 is niet toereikend om een woning volledig te renoveren
Indien de totale kosten hoger zijn dan € 20.000, kan de bewoner of VvE dit aanvullen via aanvullende subsidies zoals ISDE, SVVE en de lokale isolatiesubsidies voor grondgebonden woningen en VvE's, voor zover dat binnen de voorwaarden van die regelingen toegestaan is. Daarnaast kunnen er eigen middelen worden ingezet, kunnen bewoners indien gewenst een lening (bijvoorbeeld via het Warmtefonds) aanvragen.
De gecontracteerde adviseur ondersteunt bij het verwerven van deze aanvullende middelen.

1.3 Het vastleggen van doelgroep, voorwaarden en procedures kan voor sommige inwoners als bureaucratisch aanvoelen.

Dit risico wordt beperkt door heldere publiekscommunicatie in B1-taal, praktische toelichting door de gecontracteerde adviseur en ondersteuning door het CNME.

1.4 De formule uit Artikel 7 lid 3 van de beleidsregel bevat een rekenregel die voor aanvragers als complex kan worden ervaren.

Voor deze systematiek is gekozen om enerzijds te voorkomen dat de aanwezigheid van verhuurde woningen een belemmering vormt voor een VvE om deel te nemen en anderzijds te waarborgen dat publieke middelen niet onevenredig ten goede komen aan commerciële verhuurders.

- *Artikel 7, lid 3:*
- *Indien er bij de VvE op gebouwniveau meer dan 30% aan wooneenheden een huurwoning betreft, wordt het totaal aan wooneenheden vermenigvuldigd met 0.3. Deze uitkomst zijn het aantal huurwoningen die voor de bijdrage in aanmerking komen. De uitkomst wordt in het voordeel van de aanvrager naar boven toe afgerond.*

1.5 Doordat er geen inkomenstoets gedaan wordt komen er mogelijk middelen terecht bij woningeigenaren die de maatregelen ook zelf kunnen betalen.

Voor zover bekend is deze groep eigenaren zeer beperkt in het projectgebied. Hier is echter voor gekozen omdat het project juist is gericht op het daadwerkelijk realiseren van woningverbetering. Een eigen bijdrage kan voor deze doelgroep een financiële drempel vormen, de deelname verminderen en de uitvoering, met name binnen VvE's, complexer maken. Bovendien sluit het ontbreken van een eigen bijdrage aan bij de oorspronkelijke VHF-aanvraag.. De gerichte inzet van publieke middelen wordt geborgd door de afbakening op buurt, woningkwaliteit en WOZ-waarde.

2.1 Er is een kans dat het budgetplafond sneller wordt bereikt dan verwacht. Hogere deelname kan ertoe leiden dat het budget eerder is uitgeput, waardoor nieuwe aanmeldingen moeten worden afgewezen.

Dit wordt ondervangen door het hanteren van een wachtlijst. Daarnaast kan de beleidsregel voor de tweede tranche worden bijgesteld indien nodig.

6. Financiële gevolgen

Opbouw budget

- In totaal is er € 11.300.000,- toegekend vanuit het volkshuisvestingsfonds.
- Daartegenover staat een cofinanciering van € 4.800.000,- vanuit de gemeente. Deze cofinanciering is voornamelijk opgebouwd uit bestaande middelen voor de openbare ruimte in Nazareth, het restbudget Gemeentelijk noodfonds energiekosten en Reservemiddelen klimaatbegroting 2024. Het college heeft hierover een besluit genomen op 3 september 2024.
    - De cofinanciering vanuit het waterprogramma uit het collegebesluit van 2024 zijn uitgewisseld voor extra middelen vanuit verhardingen vanwege de voorwaarden van de cofinanciering. Dit heeft verder geen gevolgen, aangezien de middelen terechtkomen op de posten waarvoor ze oorspronkelijk al bestemd waren.
- Het project bestaat in totaal uit ruim € 16.000.000.- (bijdrage Volkshuisvestingsfonds + cofinanciering).

Uitgaven project:

- Vanuit de ruim € 16.000.000.-. wordt er € 12.000.000,- inclusief BTW vrijgemaakt voor woningverbetering bestaande uit isolatie, ventilatie en schilderwerkzaamheden.
    - Binnen deze € 12.000.000,- is er naar verwachting ongeveer € 150.000 euro per jaar nodig voor uitvoeringskosten van de gecontracteerde adviseur (€ 1.200.000 over 8 jaar tijd)
- Daarnaast wordt er € 4.000.000,- uitgegeven aan de openbare ruimte. Het grootste gedeelte hiervan bestaat uit bestaande middelen vanuit de cofinanciering. Ruim € 400.000,- (incl. BTW) is nieuw geld voor de openbare ruimte vanuit het Volkshuisvestingsfonds. De besteding van deze middelen wordt separaat uitgewerkt.

De personele capaciteit vanuit de gemeente Maastricht wordt opgepakt binnen het programma energie- en warmtetransitie en vereist geen aanvullend budget.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na vaststelling van de beleidsregel start het CNME de benadering van de Verenigingen van Eigenaren en eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen in Nazareth, Mariaberg en Pottenberg al op. De aanbesteding van de adviseur wordt gegund in Q3 2026. Start van het project is voorzien in Q4 2026.

De uitvoering van het project is voorzien van 2026 tot uiterlijk 2034. Het project wordt jaarlijks geëvalueerd door de gemeente, CNME en uitvoeringspartners en waar nodig bijgestuurd. Tot slot wordt de besteding van de Volkshuisvestingsfonds middelen jaarlijks aan het Rijk verantwoord.

8. Communicatie

Het vaststellen van de beleidsregel is het moment waarop doelgroep, het maximumbedrag en voorwaarden bekend worden gemaakt. Na vaststelling van de beleidsregel start het CNME de benadering van de VvE's en eigenaar-bewoners van grondgebonden woningen in Nazareth, Mariaberg en Pottenberg al op, in samenwerking met de gecontracteerde adviseur en team Communicatie. Huishoudens in de doelgroep ontvangen een persoonlijke brief in begrijpelijke taal met aanvullende informatie via de gemeentelijke en website. Energiecoaches benaderen inwoners actief en bieden ondersteuning bij aanvragen. Maatschappelijke partners worden geïnformeerd zodat zij kunnen doorverwijzen. Bij de start van de uitvoering kan een persbericht worden uitgebracht, afgestemd met de portefeuillehouder en de BCA.

De gemeenteraad wordt op de hoogte gehouden van de voortgang van het project via de raadsinformatiebrief over de stand van zaken uitvoeringsprogramma energie- en warmtetransitie die 1 keer per kwartaal verschijnt.