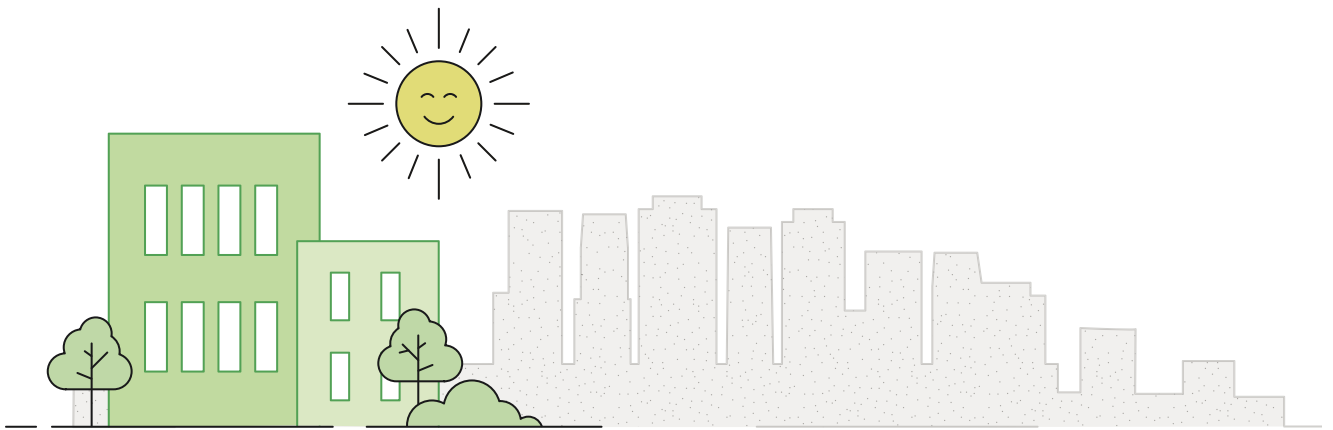


A

# Inhoud.



-  Voorwoord
-  Op weg naar Pendrecht zonder aardgas
-  Wat is stadsverwarming?
-  Financieel aanbod om over te stappen op stadsverwarming
-  Keuzekaart
-  Intentieformulier stadsverwarming
-  Alternatieven voor aardgasvrij wonen
-  Fasen na ontvangst aanbod Pendrecht Zuid
-  Planning aansluiting per cluster
-  Werkzaamheden bij aansluiting op stadsverwarming
-  Werking stadsverwarming in de woning
-  De voordelen van elektrisch koken
-  Leningen
-  Veelgestelde vragen over stadsverwarming
-  Voor al uw vragen en meer informatie



**Tip:**

Download Google Translate  
voor een vertaling in een andere taal

A

# Voorwoord.

A

# Beste eigenaar-bewoner(s),

In deze map vindt u informatie van de gemeente Rotterdam over aardgasvrij Pendrecht. U vindt bijvoorbeeld een overzicht van de voordelen en nadelen van het aansluiten op stadsverwarming, informatie over de kosten en subsidie voor het aansluiten van de woning, en een overzicht van de keuzes die u heeft voor aardgasvrij wonen.

## Voor wie is deze map?

De informatie in deze map is bedoeld voor eigenaren van eengezinswoningen en vrijstaande woningen met een eigen cv-ketel, gashaard of moederhaard in Pendrecht Zuid (de wijk ten zuiden van de Slinge).

## Aan u de keuze

U bepaalt zelf hoe en wanneer u wilt wonen zonder aardgas. Onder het tabblad 'Keuzekaart' leest u welke mogelijkheden er zijn.

## Aantrekkelijk aanbod om over te stappen

Wie meedoet met stadsverwarming krijgt nu een scherpe aanbieding. Daarvoor heeft u tot 1 oktober 2021 de tijd om het intentieformulier stadsverwarming in te vullen. Het intentieformulier en de envelop zitten links in de map. Het extra exemplaar voor uzelf is te vinden in de map onder tabblad 'Intentieformulier stadsverwarming'.

### Heeft u vragen?

Kijk op het infoblad: 'Voor al uw vragen en meer informatie'.



A

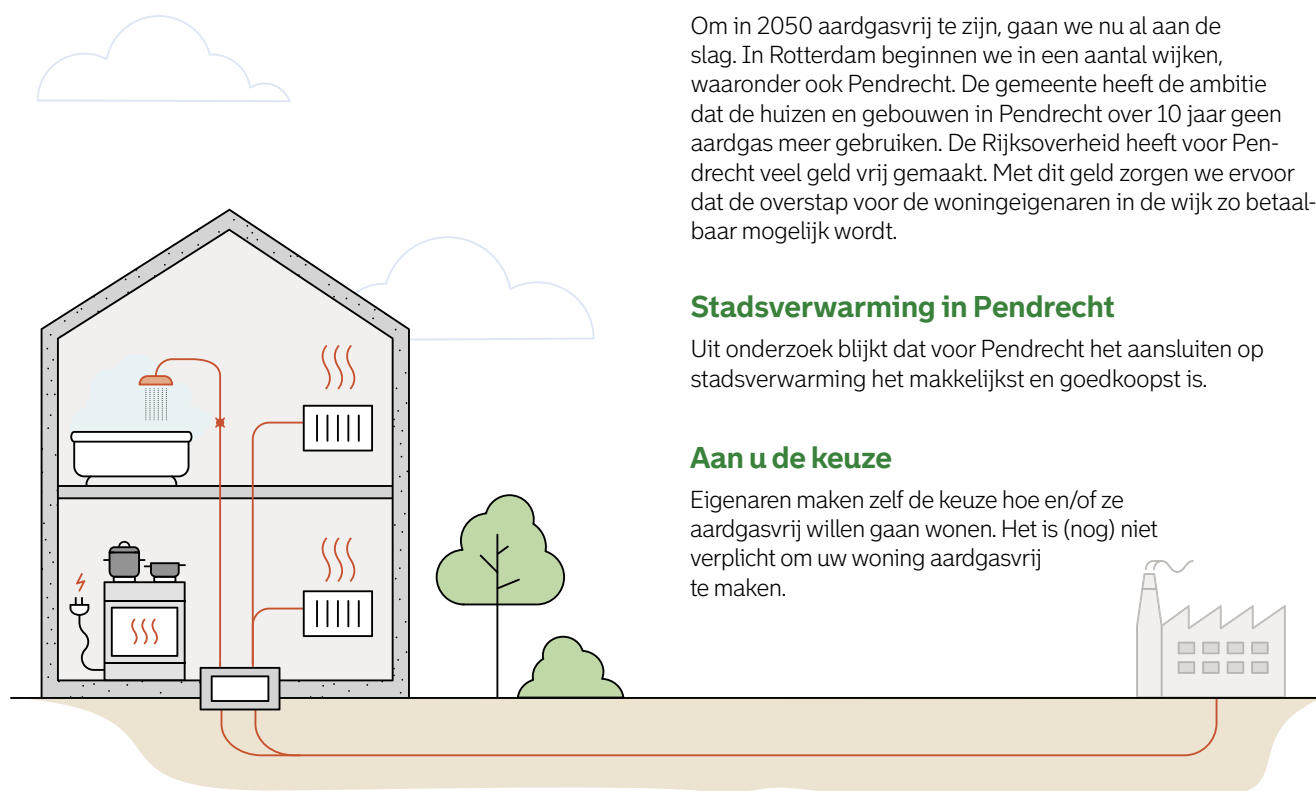


**Op weg naar Pendrecht  
zonder aardgas.**

A

# Op weg naar Pendrecht zonder aardgas.

De Nederlandse overheid heeft besloten om in 2050 geen aardgas meer te gebruiken. Dat betekent dat er straks geen aardgas meer nodig is om huizen te verwarmen, te koken en te douchen. Dat is veiliger en duurzamer. Ook in uw wijk gaan de gasaansluitingen verdwijnen. Straks koken en verwarmen Rotterdammers hun huis met duurzame warmtebronnen. Geisers, cv-ketels en gasfornuizen verdwijnen dan uit de huizen. Zo zijn de woningen klaar voor de toekomst.



## Pendrecht wordt aardgasvrij

Om in 2050 aardgasvrij te zijn, gaan we nu al aan de slag. In Rotterdam beginnen we in een aantal wijken, waaronder ook Pendrecht. De gemeente heeft de ambitie dat de huizen en gebouwen in Pendrecht over 10 jaar geen aardgas meer gebruiken. De Rijksoverheid heeft voor Pendrecht veel geld vrij gemaakt. Met dit geld zorgen we ervoor dat de overstap voor de woningeigenaren in de wijk zo betaalbaar mogelijk wordt.

## Stadsverwarming in Pendrecht

Uit onderzoek blijkt dat voor Pendrecht het aansluiten op stadsverwarming het makkelijkst en goedkoopst is.

## Aan u de keuze

Eigenaren maken zelf de keuze hoe en/of ze aardgasvrij willen gaan wonen. Het is (nog) niet verplicht om uw woning aardgasvrij te maken.

## Vier redenen om nú over te stappen

- ✓ Bij alle manieren om aardgasvrij te worden kunt u nú gebruikmaken van de kennis en kunde van het projectteam Pendrecht Aardgasvrij. De gemeente helpt, ondersteunt en staat voor u klaar. We maken het u dus zo makkelijk mogelijk om aardgasvrij te wonen.
- ✓ Eigenaar-bewoners ontvangen nu een zeer scherp aanbod om over te stappen op stadsverwarming. Dat is mogelijk door de subsidie die het Rijk speciaal voor Pendrecht ter beschikking heeft gesteld. In de toekomst zal het aanbod duurder worden door inflatie en een lager subsidiebedrag.
- ✓ U kunt nu gebruikmaken van de subsidie om over te stappen op elektrisch koken (maximaal € 500) en een renteloze lening.

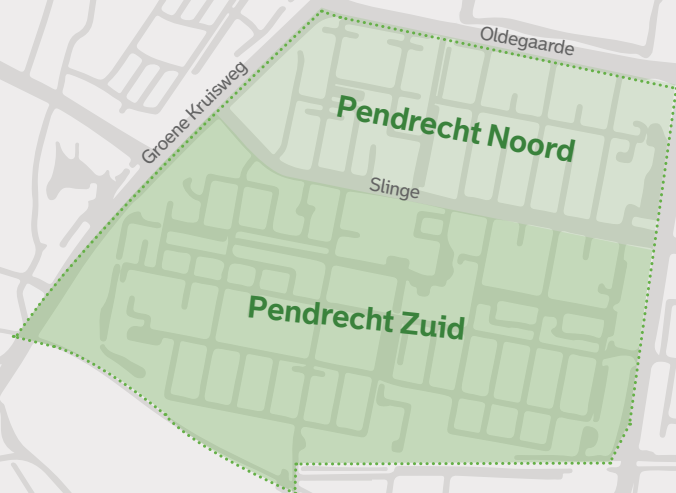
- ✓ Uw huis verliest in de toekomst waarde als de woning nog niet aardgasvrij is. Als u meedoet leidt dat juist tot waardestijging van uw huis.

## En als u nu niet wilt meedoen?

U bent vrij om te kiezen wel of niet over te stappen op stadsverwarming. Wellicht omdat u kiest voor een ander alternatief om uw huis te verwarmen. Of omdat u nu nog geen keuze wilt maken. Nu niet meedoen verhoogt de kans dat u straks meer gaat betalen, meer zelf moet regelen of de hogere belasting op gas gaat betalen. Extra redenen om nú mee te doen.

## Planning financieel aanbod stadsverwarming

We beginnen met het aardgasvrij maken van Pendrecht Zuid (ten zuiden van de Slinge). Deze eigenaren krijgen als eerste een aanbod om over te stappen op stadsverwarming. Eigenaren ten noorden van de Slinge krijgen op een later moment een financieel aanbod.



## Voordelen van wonen zonder aardgas.



### Veilig wonen

Zonder aardgas woont u veel veiliger. Kinderen kunnen niet meer per ongeluk het gasfornuis aanzetten. Bij elektrisch koken is geen open vuur waardoor er minder risico is op brand. Ook hoeft u niet meer te vrezen voor koolmonoxidevergiftiging of gaslekken, die jaarlijks tot gevaarlijke situaties leiden.



### Minder CO<sub>2</sub>-uitstoot

Bij het verbranden van aardgas komt veel CO<sub>2</sub> vrij. Dit is een broeikasgas dat bijdraagt aan klimaatverandering. In 2050 wil de Nederlandse overheid dat ons land bijna geen CO<sub>2</sub> meer uitstoot. Als u overstapt op stadsverwarming met Rotterdamse warmte dan bespaart u ten opzichte van een cv-ketel 70% op de uitstoot van CO<sub>2</sub>. Dat is winst voor het klimaat en een leefbare wereld in de toekomst.



### Voorkomen van verzakkingen en aardbevingen

Bijna al het aardgas dat we gebruiken komt uit Groningen. Het boren naar aardgas leidt daar tot verzakkingen in de grond, aardbevingen, schade aan veel huizen en leed voor de inwoners van Groningen.



### Gezond wonen

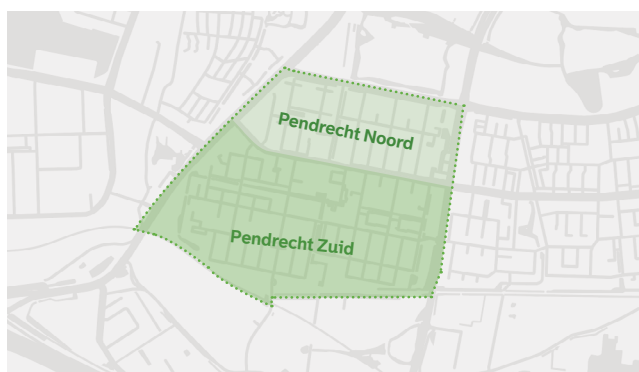
Elektrisch koken zorgt voor minder fijnstof in huis. Dat is beter voor uw longen.

# Wat is stadsverwarming?

A

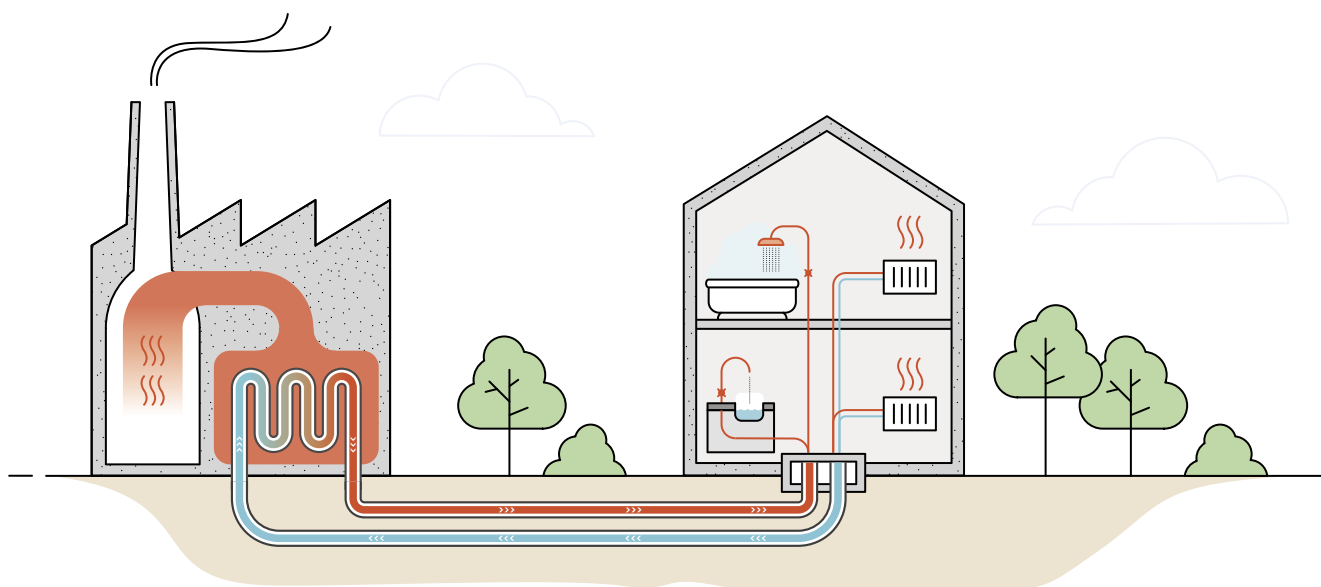
# Wat is stadsverwarming?

Aansluiten op stadsverwarming is één van de manieren om aardgasvrij te worden. In Rotterdam zijn al duizenden huizen aangesloten op stadsverwarming.



## Stadsverwarming in Pendrecht

Uit onderzoek blijkt dat ook in Pendrecht stadsverwarming de makkelijkste en goedkoopste oplossing is. Er liggen al leidingen in Pendrecht in de grond. Ook is woningcorporatie Woonstad Rotterdam gestart om zo'n 600 woningen in de wijk aan te sluiten. Dit maakt het makkelijker voor de andere huizen in Pendrecht om ook op stadsverwarming over te stappen. Bovendien is stadsverwarming een betrouwbare manier van aardgasvrij wonen.



## Hoe werkt stadsverwarming?

### STAP 1

De Rotterdamse stadsverwarming gebruikt restwarmte uit de Rotterdamse industrie en de haven om water te verwarmen. Warmte die anders in de lucht zou verdwijnen.

### STAP 2

Met de restwarmte wordt het water opgewarmd. Dit warme water gaat via goed geïsoleerde buizen onder de grond naar uw woning. Het water dat de woning binnenkomt is 80°C.

### STAP 3

Leidingen en een afleverset in de woning zorgen ervoor dat radiatoren of vloerverwarming worden verwarmd. De afleverset vervangt de cv-ketel. Het afgekoelde water gaat weer terug naar buiten, en wordt opnieuw opgewarmd.

### STAP 4

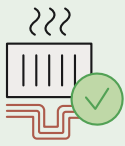
De afleverset verwarmt ook uw kraanwater. Het water uit de kraan is gewoon van Evides.

## Voordelen van stadsverwarming



### Rotterdamse restwarmte

Stadsverwarming maakt gebruik van restwarmte. Restwarmte ontstaat in fabrieken en is warmte waar we anders niets mee doen. In Rotterdam zorgt stadsverwarming voor een besparing van 70% op de uitstoot van CO<sub>2</sub> ten opzichte van een cv-ketel. Rotterdam heeft één van de duurzaamste warmtenetten van Nederland.



### Werkt op bestaande radiatoren en vloerverwarming

Bestaande radiatoren en vloerverwarming in woningen kunnen gewoon gebruikt worden bij stadsverwarming.



### Makkelijk

U hoeft niet meer voor het onderhoud en het vervangen van uw cv-ketel te betalen. Bij stadsverwarming betaalt u huur voor de afleverset. Daar zit ook het onderhoud in.



### Isoleren van de woning

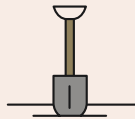
Ook bij stadsverwarming is isoleren slim om te doen. Maar door de hoge temperatuur van stadsverwarming hoeft u uw woning niet direct en niet maximaal te isoleren om het toch lekker warm te hebben. Bij een all-electric alternatief is dit wel noodzakelijk.

## Nadelen van stadsverwarming



### Beperkte keuze

U kunt niet kiezen bij welk warmtebedrijf u aangesloten wilt zijn. In Rotterdam Zuid is jaren geleden een aanbesteding geweest. Dit heeft geleid tot scherpe maandtarieven. U kunt dus ook niet overstappen. Voor elektriciteit kunt u wel uit meerdere partijen kiezen; voor water bijvoorbeeld ook niet.



### Werkzaamheden

Om de woning aan te sluiten op stadsverwarming hebben monteurs gemiddeld 5 werkdagen nodig. Er wordt buiten het stookseizoen gewerkt, zodat u niet in de kou zit. Voor een tijdelijke warmwater voorziening wordt gezorgd. Het gaat om werkzaamheden buiten en in de woning (zoals het aanbrengen van leidingen, het installeren van de afleverset en het afsluiten van het gas). Als alles werkt worden ook de tuin, stoep en straat weer netjes gemaakt.

## Heeft u vragen?

Kijk op het infoblad: 'Voor al uw vragen en meer informatie'.



**Financieel aanbod  
om over te stappen  
op stadsverwarming.**

A

# Financieel aanbod om over te stappen op stadsverwarming.

Voor het aansluiten van stadsverwarming betaalt u als eigenaar-bewoner in Pendrecht Zuid een eenmalige bijdrage van **€ 1.500**. Deze kosten zijn inclusief het aanleggen in de woning en hulp van de gemeente Rotterdam. Het aansluiten van een eengezinswoning in Pendrecht Zuid op stadsverwarming kost als we alles meetellen, dus ook inclusief de aanleg in de straten, tussen de **€ 13.800** en **€ 19.100** (inclusief btw). U betaalt hier dus een klein deel van. Het scherpe aanbod is mogelijk door de subsidie die het Rijk speciaal voor Pendrecht ter beschikking heeft gesteld.

## Intentieformulier

Als u meedoet met de overstap van aardgas naar stadsverwarming, dan gebruikt u het intentieformulier links in de map. U heeft tot 1 oktober 2021 de tijd om te laten weten of u meedoet. Zodra de gemeente dit formulier heeft ontvangen, wordt het subsidiebedrag voor u gereserveerd. U hoeft dus geen apart subsidie-formulier in te vullen. Dit is een intentie, pas later sluit u een contract af en is de aanmelding definitief. Desgewenst kunt u gebruik maken van een renteloze lening. Meer informatie is te vinden onder het tabblad 'Leningen'.



	Ronde 2021	Ronde 2025
<b>Uw investering</b>	✓ €1.500	✗ Onbekend
<b>Inclusief subsidie</b>	✓ Ja	✗ Onbekend
<b>Renteloze lening</b>	✓ Ja	✗ Onbekend

## Twee aanleg rondes

Om te voorkomen dat straten vaak opengemaakt moeten worden voor werkzaamheden, gaat de aanleg van stadsverwarming in Pendrecht Zuid in twee rondes. In deze informatiemap vindt u informatie over de eerste ronde. Alleen als u nu meedoet bent u zeker van een aantrekkelijk aanbod met een ruime subsidie. In de loop van de jaren zullen de aansluitkosten door onder meer de inflatie hoger worden.



**Blijf op de hoogte!**  
**Schrijf u in voor onze nieuwsbrief via:**  
[duurzaam010.nl/pendrecht](mailto:duurzaam010.nl/pendrecht)

## Betalen bij aansluiting

Als u meedoet dan betaalt u de eigen bijdrage van €1.500 (inclusief btw) op het moment dat de stadsverwarming bij u thuis werkt. U betaalt dus niet al op het moment dat u het intentieformulier naar de gemeente stuurt of een aansluitcontract met Vattenfall tekent.

## Minimaal 30% deelnemers

Alleen als er genoeg deelnemers zijn voor stadsverwarming wordt het warmtenet aangelegd. Het kan dus zijn dat u aangeeft mee te willen doen, maar dat uw woning toch niet in de komende jaren wordt aangesloten. Per cluster (deelgebied) moet minimaal 30% van de eigenaren meedoen met stadsverwarming. Meer informatie vindt u op het infoblad 'Fasen na ontvangst aanbod Pendrecht Zuid'.

## Vast bedrag

We vinden het belangrijk dat we u zekerheid kunnen geven, waardoor we een vast bedrag van € 1.500 aanbieden. Als u voor 1 oktober het intentieformulier inlevert, blijft dit bedrag voor u staan. Het wordt niet hoger, maar het wordt ook niet lager. We kunnen u deze scherpe prijs aanbieden door de subsidie die het Rijk speciaal voor Pendrecht ter beschikking heeft gesteld. Sinds begin 2021 is er een algemene subsidieregeling van het Rijk om over te stappen op stadsverwarming: de ISDE-subsidie. Deze subsidie biedt minder zekerheid want kan jaarlijks in bedrag variëren en pas als de woning aardgasvrij is, worden aangevraagd. De ISDE-subsidie is al verwerkt in ons aanbod. Daarom zoeken we met het Rijk naar een oplossing om deze subsidie als gemeente rechtstreeks aan te vragen.

# Wat valt er onder ons aanbod?

## Dit is inclusief

- ✔ **Vervangen cv-ketel** Vattenfall verwijdert de cv-ketel en plaatst een afleverset voor stadsverwarming. Indien gewenst kan de ketel zonder meerkosten worden afgevoerd.
- ✔ **Onderhoud** Vattenfall zorgt voor het toekomstige onderhoud aan de afleverset.
- ✔ **Leidingwerk** De verbouwings- en installatiekosten zijn inclusief. Wij zorgen voor al het leidingwerk, zowel naar de woning als in de woning. De leidingen kunnen op zichtbare plekken desgewenst worden weggewerkt met een koof die is afgewerkt met grondverf.
- ✔ **Aansluiten radiatoren en/of vloerverwarming** De leidingen naar de bestaande radiatoren en/of de vloerverwarming worden aangesloten op de afleverset.
- ✔ **Afsluiten gas** Het afsluiten van het gas wordt helemaal voor u geregeld. De gasmeter wordt verwijderd.
- ✔ **Warm water** Er wordt een tijdelijke warmwatervoorziening geïnstalleerd tijdens de werkzaamheden. Heeft u nu een gasgeiser of gasboiler, dan zorgen we ervoor dat het warme water op stadsverwarming wordt aangesloten.
- ✔ **Tuin in orde maken** De tuin wordt na aansluiting op stadsverwarming weer netjes gemaakt.
- ✔ **Bij grondgebonden huizen** Bij sommige woningen van voor 1994 kan er in de kruipruimte asbest aanwezig zijn. Als de leidingen van Vattenfall door de kruipruimte lopen wordt er op onze kosten een onderzoek naar asbest gedaan. Zonodig wordt dit verwijderd, ook dat is inclusief.
- ✔ **Nieuw expansievat** Deze wordt uw eigendom, dus mocht deze in de toekomst kapot gaan dan dient u zelf voor de reparatie te zorgen.
- ✔ **Nieuwe vulkraan, vulset en overstortventiel** Deze worden uw eigendom, dus mochten deze in de toekomst kapot gaan dan dient u zelf voor de reparatie te zorgen. De afleverset in een bestaande woning moet - net zoals een cv-ketel - af en toe bijgevuld worden.
- ✔ **Bij plaatsing afleverset in de meterkast** Er komt een ventilatierooster in de deur van de meterkast.

## Mogelijke extra kosten

- ✘ **Afwerking muur** Als de afleverset op een andere plaats komt dan de cv-ketel, dan kan na verwijdering van de cv-ketel enige afwerking aan bijvoorbeeld de muur nodig zijn, zoals het vullen van de gaten van de bevestiging van de cv-ketel en/of een nieuw likje verf. Deze zijn voor eigen rekening. Dit zal in zijn algemeenheid niet meer zijn dan de kosten van plamuur en een pot verf.
- ✘ **Afwerken leidingen** Desgewenst kunnen we de leidingen op zichtbare plaatsen wegwerken in een koof die al in de grondverf staat. U kunt dit bij het bezoek van Vattenfall na ondertekening van de intentieverklaring aangeven. U zorgt zelf voor de verdere afwerking met bijvoorbeeld verf in de kleur van uw keuze.
- ✘ **Heeft u een gaskachel of een moederhaard?** U zult dan vooraf moeten investeren in radiatoren en leidingen. Bij een moederhaard kan het nodig zijn dat de eerste radiator moet worden versterkt omdat deze is afgestemd op extra warmte van de moederhaard. Uiteraard kunt u dit allemaal zelf regelen. Om de werkzaamheden maximaal af te stemmen op de aansluiting van stadsverwarming kunt u dit ook via de gemeente regelen. Op dit moment zijn de kosten hiervoor nog niet bekend. U kunt op het intentieformulier aangeven dat u hierover graag meer informatie wilt ontvangen. Om u enig idee van de kosten te geven, bent u bij een moederhaard voor een nieuwe radiator al snel € 700 kwijt. En bij een gaskachel gaan de kosten van radiatoren en leidingenwerk in een eengezinswoning zeker richting de € 7.000. Voor de kosten kunt u de renteloze lening gebruiken. Denkt u ook aan thermostatische radiatorcranken? Die zijn tegenwoordig verplicht.

## Warme opname door Vattenfall

Als u wilt meedoen en er zijn genoeg andere deelnemers, dan maakt Vattenfall een afspraak met u voor de technische checks in uw woning, de zogenaamde warme opname. Tijdens deze afspraak bespreekt Vattenfall onder meer de volgende onderwerpen met u:

- De locatie van de afleverset
- Hoe de leidingen naar en in uw woning gaan lopen
- Of een koof om de leidingen op zichtbare plaatsen gewenst is

Belangrijk om te weten: pas na de warme opname wordt het aansluitcontract getekend. Pas op dat moment is de overstap definitief. U betaalt als de woning is aangesloten op stadsverwarming.

# Kosten per jaar.

Naast de vaste kosten voor de afleverset, bepaalt uw gebruik de kosten voor stadsverwarming. Op [duurzaam010.nl/pendrecht](https://duurzaam010.nl/pendrecht) staat een handige rekentool waarmee u de jaarlijkse kosten kunt berekenen en vergelijken met de kosten voor aardgas.

In het rekenvoorbeeld gaan we uit van een tussenwoning van voor 1990 met twee of meer personen en een gemiddeld gasverbruik van 1230m<sup>3</sup> (bron MilieuCentraal). Het kan natuurlijk zijn dat u minder of meer gas verbruikt.

	Woning <100m <sup>2</sup> vóór 1992
Gemiddeld aardgasverbruik per jaar in m <sup>3</sup> (Bron: CBS en MilieuCentraal)	1230
Gemiddelde levensduur cv-ketel (jaren)	15
Conversiegetal aardgas (m <sup>3</sup> ) naar warmte (GJ) (bron: ACM)	32,68
Gemiddeld elektriciteit verbruik (kWh) inductie koken (bron: MilieuCentraal)	175
Gemiddelde stroomprijs/ kWh (bron: MilieuCentraal)	€ 0,221

Voorbeeld Huishouden op aardgas 2021	
Leverancier	Vattenfall
<b>Woning &lt;100m<sup>2</sup> vóór 1992</b>	
	<i>Gemiddeld verbruik</i>
Kosten aardgas/ m <sup>3</sup>	€ 0,80
Verbruik aardgas in m <sup>3</sup>	1230
Verbruik aardgas in m <sup>3</sup> excl. koken	1193
Verbruik aardgas	€ 954,40
Vastrecht	€ 71,87
Netbeheerkosten	€ 176,76
Onderhoud cv-ketel	€ 100,00
Aanschaf cv-ketel	€ 1.400,00
Afschrijving ketel	€ 93,33
<b>Kosten verwarming woning</b>	<b>€ 1.396,36</b>
Kookt u nog op aardgas	Ja
Koken op aardgas (m <sup>3</sup> )/ jaar	37
Kosten koken op gas	€ 29,60
<b>Totale kosten verwarmen en koken</b>	<b>€ 1.425,96</b>

Voorbeeld Huishouden op warmtenet 2021	
Leverancier	Vattenfall
	<i>Gemiddeld verbruik</i>
Kosten stadswarmte/ GJ	€ 25,51
Verbruik warmte (GJ)	36,506
Verbruik stadswarmte	€ 931,26
Vastrecht	€ 231,82
Meettarief	€ 16,56
Huur afleverset	€ 113,75
<b>Kosten verwarming woning</b>	<b>€ 1.293,39</b>
<b>Verskil t.o.v. aardgas</b>	<b>€ 102,98</b>
Verbruik elektrische kookplaat (kWh)/ jaar	175
Kosten elektrisch koken	€ 38,68
<b>Totale kosten verwarmen en koken</b>	<b>€ 1.332,06</b>

Verskil tussen stadsverwarming en aardgas

€ 93,90

Aan deze berekening kunnen geen rechten worden ontleend.



A

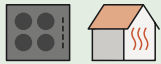
Keuzekaart.

A

A



# Ik kies voor...



## Compleet A ++

### Elektrisch koken en overstap van cv-ketel naar stadsverwarming

Ik stap over. De cv-ketel wordt vervangen door een afleverzet met aansluiting op stadsverwarming. Ik kook al elektrisch of stap hierop over.

- ✓ Volledig aardgasvrij
- ✓ Maximale subsidie



- De investering voor het aansluiten op stadsverwarming is voor eigenaar-bewoners in Pendrecht Zuid eenmalig € 1.500 (incl. btw). U betaalt nadat de woning is aangesloten (u betaalt dus niet al op dit moment). Dit scherpe aanbod is mogelijk door de subsidie die het Rijk speciaal voor Pendrecht ter beschikking heeft gesteld.
- Voor de overstap op elektrisch koken krijgt u - als u nu op gas kookt - maximaal € 500 subsidie.
- Op [duurzaam010.nl/pendrecht](https://duurzaam010.nl/pendrecht) staat een handige rekentool waarmee u de jaarlijkse kosten voor stadsverwarming kunt berekenen en vergelijken met de kosten voor aardgas.
- Het is mogelijk om via de renteloze lening van de gemeente de € 1.500 en de kosten voor elektrisch koken te lenen. U hoeft geen afsluitkosten en rente te betalen over deze lening. U betaalt dus alleen het geleende bedrag terug.



## Compleet B ++

### Elektrisch koken en overstap van gaskachel/gasgeiser/gasboiler/moederhaard naar stadsverwarming

Ik stap over. De gaskachel, moederhaard en/of gasgeiser/gasboiler wordt/worden vervangen door een afleverzet met aansluiting op stadsverwarming. Ik kook al elektrisch of stap hierop over.

- ✓ Volledig aardgasvrij
- ✓ Maximale subsidie



- De investering voor het aansluiten op stadsverwarming is voor eigenaar-bewoners in Pendrecht Zuid eenmalig € 1.500 (incl. btw). U betaalt nadat de woning is aangesloten (u betaalt dus niet al op dit moment). Dit scherpe aanbod is mogelijk door de subsidie die het Rijk speciaal voor Pendrecht ter beschikking heeft gesteld.
- Stadsverwarming zorgt ook voor het verwarmen van het water in huis.
- Houdt u alstublieft rekening met extra kosten voor het verwijderen van de gaskachel/moederhaard, nieuw leidingenwerk en het installeren van radiatoren. U kunt dit zelf regelen of via de gemeente.
- Voor de overstap op elektrisch koken krijgt u - als u nu op gas kookt - maximaal € 500 subsidie.
- Op [duurzaam010.nl/pendrecht](https://duurzaam010.nl/pendrecht) staat een handige rekentool waarmee u de jaarlijkse kosten voor stadsverwarming kunt berekenen en vergelijken met de kosten voor aardgas.
- Het is mogelijk om via de renteloze lening van de gemeente de € 1.500 en de kosten voor elektrisch koken en radiatoren te lenen. U hoeft geen afsluitkosten en rente te betalen over deze lening. U betaalt dus alleen het geleende bedrag terug.



## Beperkt +

Ik stap nu over op elektrisch koken en later op stadsverwarming. Daarvoor krijg ik in 2025 een nieuw aanbod.

- ✓ Eerste stap aardgasvrij
- ✓ Subsidie voor koken



- U kiest wel voor elektrisch koken, maar (nog) niet voor volledig aardgasvrij.
- Voor de overstap op elektrisch koken krijgt u - als u nu op gas kookt - maximaal € 500 subsidie.



## Zelf ++

Ik ga aan de slag met een alternatief voor aardgas.

- ✓ Volledig aardgasvrij
- ✓ Subsidie voor koken



- Voor de overstap op elektrisch koken krijgt u - als u nu op gas kookt - maximaal € 500 subsidie.
- Voor de overstap naar aardgasvrij zijn er landelijke subsidies. Kijk voor de beschikbare subsidies op [rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde](https://rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde) of kom langs bij de Huiskamer aardgasvrij Pendrecht.



## Later

Ik stap later over op stadsverwarming en elektrisch koken.

- ✗ Niet aardgasvrij
- ✗ Subsidie onzeker



- U kunt uw keuze ook uitstellen. U bent namelijk niet verplicht om uw woning nu al aardgasvrij te maken.
- Het is onbekend wat de subsidies en kosten in de toekomst zijn.

# De voor- en nadelen op een rij.

## Compleet A ++

- ✓ U krijgt maximale subsidie
  - ✓ Het onderhoud van de afleverset wordt gedaan door Vattenfall
  - ✓ Uw huis is veiliger: er is geen open vuur en er bestaat geen kans op koolmonoxidevergiftiging door uw cv-ketel
  - ✓ Uw huis is duurzamer en in één keer klaar voor de toekomst
  - ✓ Uw kookplaat is makkelijk schoon te maken
- 
- ✗ Veel veranderingen in uw woning (verwijderen cv-ketel, aanleg nieuwe leidingen, stoppenkast mogelijk verzwaren)
  - ✗ U kunt niet kiezen voor een andere warmteleverancier
  - ✗ Uw pannen moeten mogelijk vervangen worden

## Compleet B ++

- ✓ U krijgt subsidie voor de aansluiting op stadsverwarming en de overstap op elektrisch koken
  - ✓ Het onderhoud van de afleverset wordt gedaan door Vattenfall
  - ✓ Uw huis is veiliger: er is geen open vuur en er bestaat geen kans op koolmonoxidevergiftiging door bijvoorbeeld de gaskachel
  - ✓ Uw huis is duurzamer en in één keer klaar voor de toekomst
  - ✓ Uw kookplaat is makkelijk schoon te maken
- 
- ✗ Veel veranderingen in uw woning (verwijderen cv-ketel, aanleg nieuwe leidingen, stoppenkast mogelijk verzwaren)
  - ✗ Extra kosten en werkzaamheden voor het verwijderen van de kachel/haard, nieuwe leidingen en het installeren van radiatoren
  - ✗ U kunt niet kiezen voor een andere warmteleverancier
  - ✗ Uw pannen moeten mogelijk vervangen worden

## Beperkt +

- ✓ U krijgt een subsidie voor de overstap op elektrisch koken
  - ✓ U kunt veiliger koken: er is geen open vuur
  - ✓ Uw kookplaat is makkelijk schoon te maken
- 
- ✗ Uw pannen moeten mogelijk vervangen worden
  - ✗ De elektra in de woning moet mogelijk worden aangepast
  - ✗ U mist het scherpe aanbod om over te stappen op stadsverwarming

## Zelf ++

- ✓ Uw huis wordt duurzamer en veiliger
  - ✓ Uw huis is op de toekomst voorbereid
  - ✓ U krijgt een subsidie voor de overstap op elektrisch koken
- 
- ✗ U krijgt geen subsidie via de gemeente voor het aardgasvrij verwarmen van uw huis
  - ✗ Goed geïsoleerde woning is een vereiste

## Later

- ✓ U maakt op dit moment geen extra kosten
- 
- ✗ De kosten voor overstappen zullen in de toekomst hoger worden door inflatie en een lagere subsidie

## Heeft u vragen?

Kijk op het infoblad: 'Voor al uw vragen en meer informatie'.

# Intentieformulier stadsverwarming.

A

# Intentieformulier stadsverwarming.

## Stadsverwarming doe je niet alleen!

### U wilt overstappen op stadsverwarming?

Als u dit formulier invult en ondertekent betekent dit dat u wilt overstappen op stadsverwarming. Graag ontvangen wij uw keuze voor 1 oktober 2021. Zo weten wij of voldoende eigenaren uit uw wijk willen meedoen. Ook geeft u hiermee toestemming om uw contactgegevens voor dit project met Vattenfall te delen. Uw deelname is pas bindend als u een contract met Vattenfall heeft getekend.

### Wanneer gaat het niet door?

Als er te weinig aanmeldingen komen, gaat het project op dit moment niet door. Wij informeren u hierover. Bovendien worden uw contactgegevens in dat geval niet doorgegeven aan Vattenfall.

### Wanneer gaat het wel door?

Bij voldoende positieve reacties - meer dan 30% per aanlegcluster - gaat het project van start. Wij informeren u hierover. Vattenfall krijgt dan uw contactgegevens. Zij maken vervolgens een afspraak met u om alles verder te regelen.

### **Belangrijk**

Dit intentieformulier kunt u bewaren. Voorin de map vindt u een kopie van het intentieformulier. Dit losse formulier gebruikt u om in te vullen en naar de gemeente te sturen.



### Compleet A ++

Ik stap over. Mijn woning is straks 100% aardgasvrij. De cv-ketel wordt vervangen door een afleverzet met aansluiting op stadsverwarming. Ik kook al elektrisch of stap over.

- Volledig aardgasvrij
- Maximale subsidie



### Compleet B ++

Ik stap over. Mijn woning is straks 100% aardgasvrij. Ik hou rekening met extra kosten voor het verwijderen van de gaskachel/ moederhaard en nieuwe radiatoren en leidingenwerk. Ik kook al elektrisch of stap hierop over.

- Volledig aardgasvrij
- Maximale subsidie

### **Heeft u vragen?**

Kijk op het infoblad: 'Voor al uw vragen en meer informatie'.



# Uw gegevens.

Ja, ik stap over op stadsverwarming voor € 1.500 en ga elektrisch koken/ik kook al elektrisch

Voorletters \_\_\_\_\_ Achternaam \_\_\_\_\_

Straatnaam en huisnummer \_\_\_\_\_

Postcode en plaats \_\_\_\_\_

E-mailadres \_\_\_\_\_

Telefoonnummer \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Handtekening \_\_\_\_\_

Ik ontvang graag meer informatie over de mogelijkheden om de aanpassingen aan de gaskachel/moederhaard en de aanschaf van radiatoren/leidingwerk te laten verlopen via de aannemer/installateur die de gemeente inschakelt. De investering is voor eigen rekening.

- Dit formulier is niet bindend. U bent dus nog niks verplicht. Wel bent u zo verzekerd van het scherpe aanbod dat de gemeente Rotterdam geeft als u overstapt op stadsverwarming.
- Uw contactgegevens worden gebruikt om u te informeren over dit project.
- Uw toestemming om informatie te geven aan Vattenfall kunt u altijd intrekken. Dit kan door te mailen naar: [aardgasvrij.pendrecht@rotterdam.nl](mailto:aardgasvrij.pendrecht@rotterdam.nl)

## Doet u mee?

Dan ontvangen wij graag dit formulier van u. Dit kan per post, email of persoonlijk!

### Post (postzegel niet nodig):

Gemeente Rotterdam, Stadsontwikkeling,  
t.a.v. afd. Duurzaamheid  
Antwoordnummer 20101  
3020 VB ROTTERDAM

### Fotograferen en mailen naar:

[aardgasvrij.pendrecht@rotterdam.nl](mailto:aardgasvrij.pendrecht@rotterdam.nl)

### Afgeven of in de brievenbus:

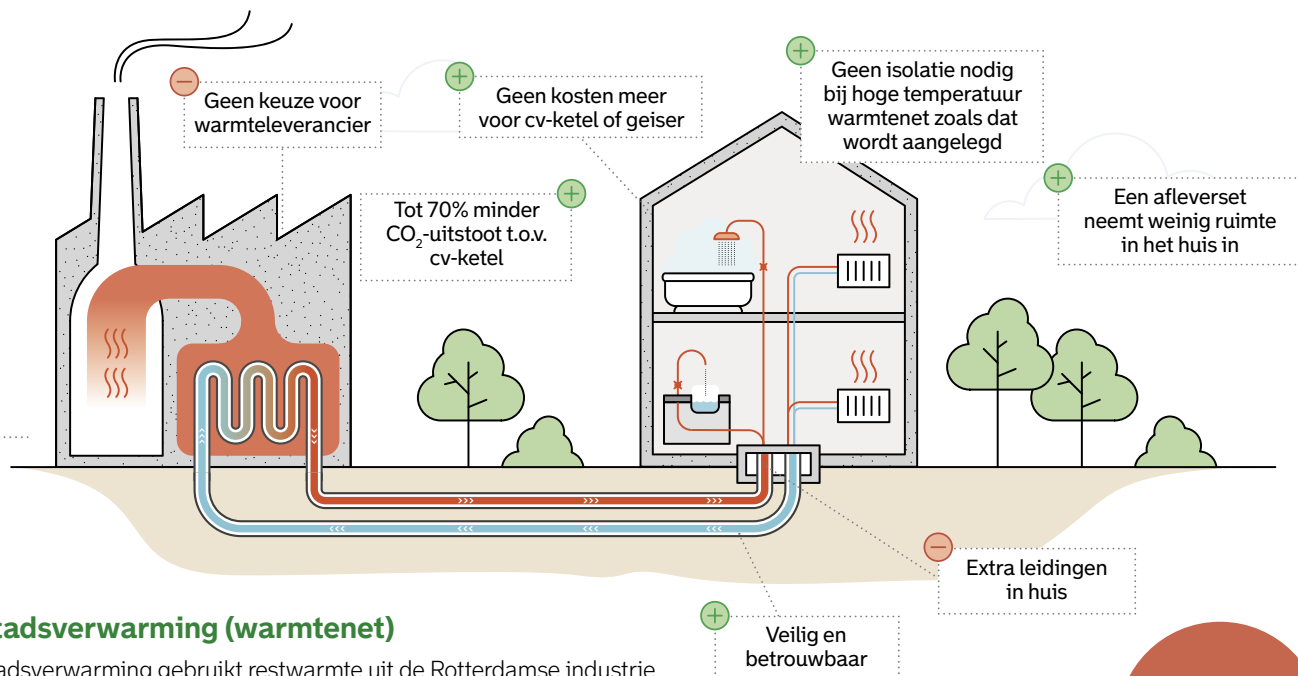
Huiskamer aardgasvrij Pendrecht  
Plein 1953, 24-25  
3086 ED Rotterdam

# Alternatieven voor aardgasvrij wonen.

A



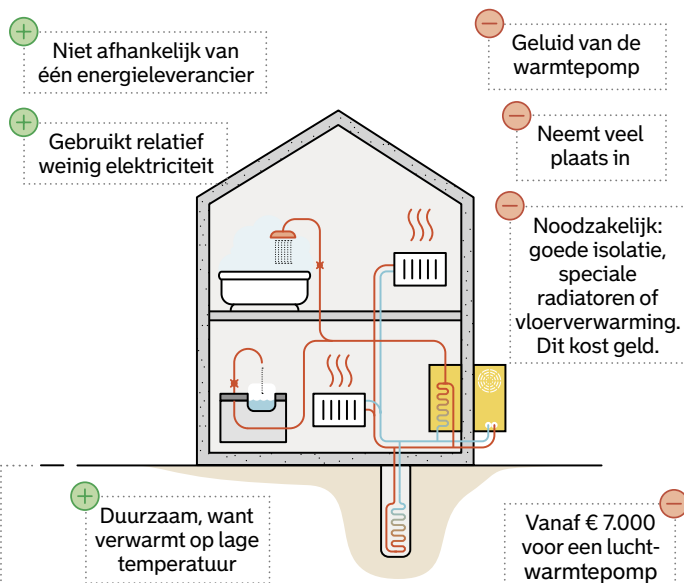
# Alternatieven voor aardgasvrij wonen.



## Stadsverwarming (warmtenet)

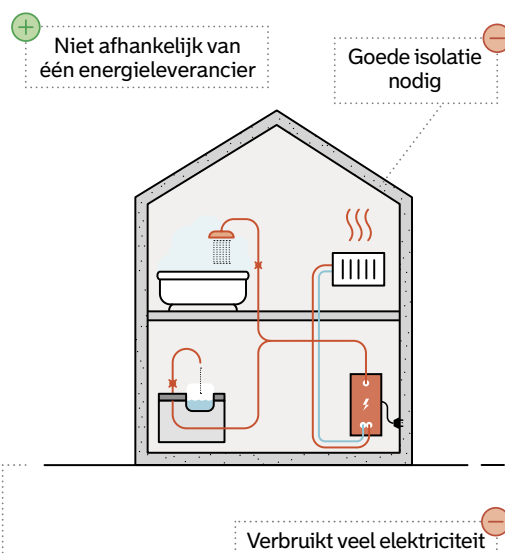
Stadsverwarming gebruikt restwarmte uit de Rotterdamse industrie om woningen en het kraanwater te verwarmen. Leidingen brengen de warmte naar uw woning en in uw meterkast (in de meeste situaties, een andere plek kan ook mogelijk zijn) komt een warmteafleverset.

Aan u de keuze!



## Warmtepomp

Een warmtepomp haalt met behulp van een koudemiddel en elektriciteit warmte uit de buitenlucht of de bodem. Een warmtepomp bereikt een lagere temperatuur dan een cv-ketel, dit vraagt om aanpassingen in de woning.



## Elektrisch verwarmen

Via een elektrische cv-ketel, elektrische radiatoren of infraroodpanelen kunt u uw woning elektrisch verwarmen.



A

# Fasen na ontvangst aanbod Pendrecht Zuid.

A

# Fasen na ontvangst aanbod Pendrecht Zuid.

Voor eigenaar-bewoners met een eigen cv-ketel/gaskachel/moederhaard.

## 1 Meer informatie?

- A Telefonisch, mail, website
- B Afspraak voor persoonlijke toelichting in de Huiskamer, bel ons om een afspraak te maken
- C Informatieve webinars, zie [duurzaam010.nl/pendrecht](http://duurzaam010.nl/pendrecht)
- D Bezoek (een van de activiteiten in) de Huiskamer aan Plein 1953

## 2

U doet mee? Vult u dan het intentieformulier in en stuur/mail/lever deze in bij de huiskamer



## 3

Als u appartamenteigenaar bent, moet de VvE akkoord gaan met de aanleg van stadsverwarming in de collectieve ruimtes



## 6

Vattenfall neemt contact met u op voor een afspraak over de technische checks in uw woning, de zogenaamde warme opname



## 5

Bij een go sturen we uw gegevens door naar Vattenfall



## 4

Najaar 2021: go of no go aanleg stadsverwarming per cluster



## 7

U ontvangt een aansluitplan en tekent het contract



## 8

U stapt over op elektrisch koken (indien van toepassing)



## 9

Bij gaskachel of moederhaard zorgt u tijdig voor (op stadsverwarming werkende) radiatoren en het bijbehorende leidingenwerk (indien van toepassing)



## 12

U betaalt de aansluitbijdrage



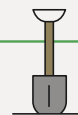
## 11

Verbouwing en aansluiting op stadsverwarming



## 10

Aankondiging van de werkzaamheden in de straat en de woning (zie ook planning aanleg Vattenfall)





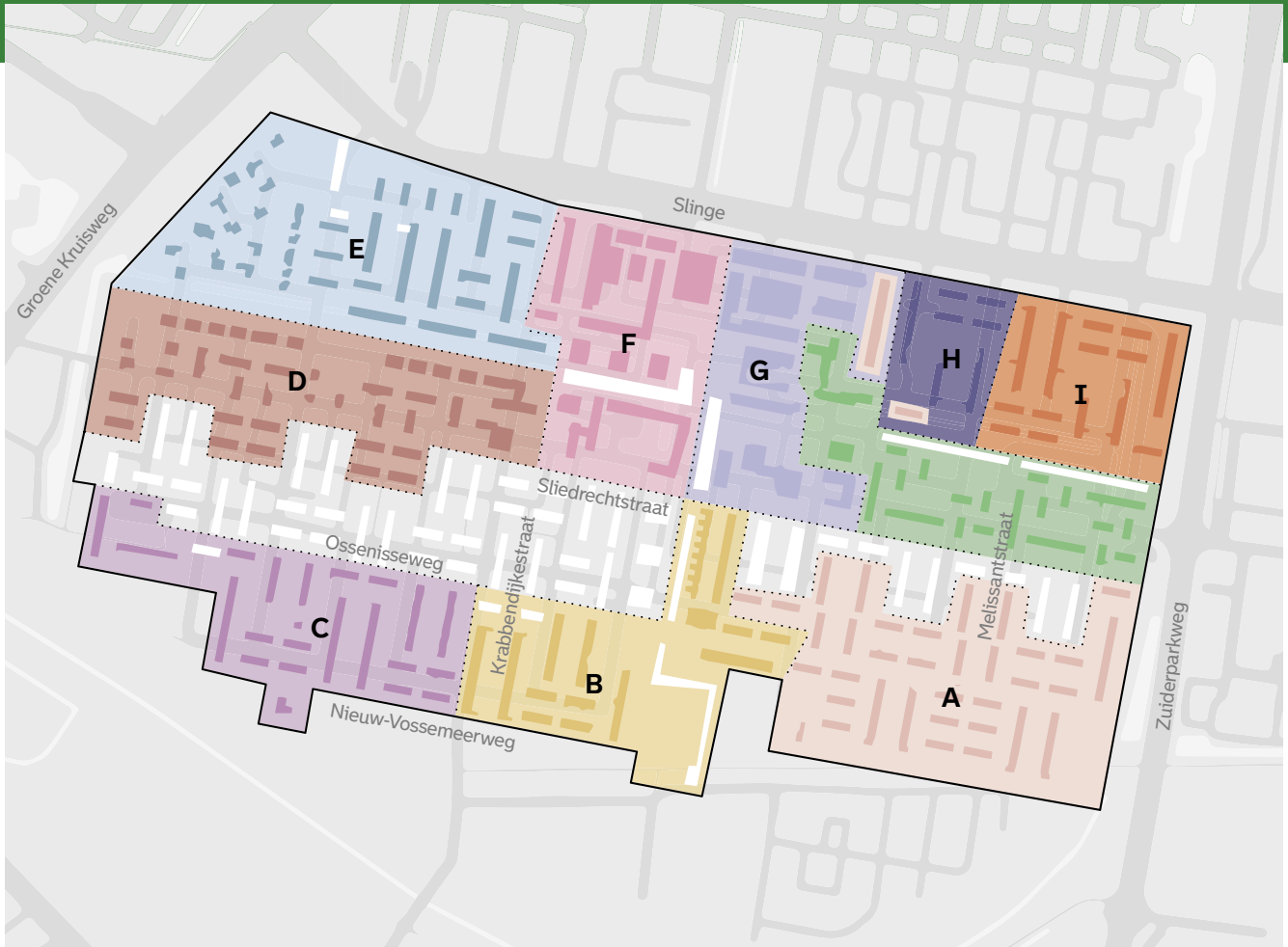
A

# Planning aansluiting per cluster.











A



# Planning aansluiting per cluster.



De stadsverwarming in Pendrecht wordt in fases aangelegd. Er zijn twee aansluitmomenten waarop u kan instappen. Bij het tweede instapmoment ontvangt u een nieuw aanbod. Kijk op het kaartje waar u woont en zie wanneer uw woning aan de beurt is.

- |   |  |
|---|--|
|  Cluster A 2023 & 2027 |  Cluster G 2026 & 2030                                    |
|  Cluster B 2023 & 2027 |  Cluster H wordt nog ingevuld, krijgt een andere planning |
|  Cluster C 2024 & 2028 |  Cluster I wordt nog ingevuld, krijgt een andere planning |
|  Cluster D 2025 & 2029 |  In uitvoering  |
|  Cluster E 2025 & 2029 |  Is overgestapt op stadsverwarming                        |
|  Cluster F 2026 & 2030 |  |

Deze planning is voorlopig en er kunnen geen rechten aan ontleend worden.



A

# Werkzaamheden bij aansluiting op stadsverwarming.

A

# Werkzaamheden bij aansluiting op stadsverwarming.

Om de aanleg van stadsverwarming goed te laten verlopen, werken de gemeente Rotterdam en Vattenfall nauw samen.

## Afspraak voor aansluitplan

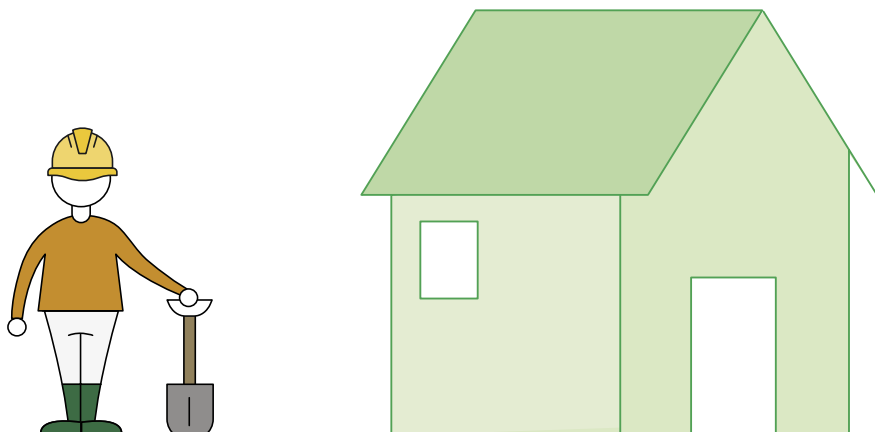
- Als minimaal 30% van de eigenaren in een cluster wil overstappen, dan wordt met de bewoners die meedoen met stadsverwarming een afspraak voor een huisbezoek gemaakt, de zogenaamde warme opname.
- Tijdens dit bezoek wordt gekeken waar de afleverset komt, waar de leidingen gaan lopen en hoe de afleverset daarop wordt aangesloten. Dat verschilt per woning, want niet alle woningen zijn hetzelfde.
- Op basis van dit onderzoek wordt een aansluitplan voor de woning gemaakt. U kunt tijdens dit gesprek ook aangeven of u op zichtbare plekken in de woning een koof wilt om de nieuwe leidingen weg te werken.

## Praktische zaken

- Tijdens de aanleg gaan de straten en stoepen open, en soms ook de tuinen.
- Verder moeten in de woningen aanpassingen worden gedaan: er komen nieuwe leidingen en de oude cv-ketel halen we weg en voeren we - als u dat wilt - af.
- Natuurlijk willen we niet dat u geen warm water heeft tijdens de overstap. Daarom krijgen de woningen een tijdelijke elektrische boiler die uw huis van warm water voorziet.
- U kunt gewoon thuisblijven tijdens de werkzaamheden. Gemiddeld duren de werkzaamheden in uw woning vijf dagen. Het is niet zo dat de hele dag mensen in de woning aan het werk zijn.
- Ruim voordat de werkzaamheden in uw woning beginnen, ontvangt u een planning.

## Hoe worden de woningen aangesloten?

- Vanaf de hoofdleiding komen er in de straat leidingen te liggen.
- Deze leidingen worden doorgetrokken naar de woningen. Bij de aanleg zal, als u een tuin heeft, een sleuf in de grond gegraven worden. Zodra de leiding ligt, maken we de tuin weer in orde, van bestrating tot beplanting.
- In de meeste gevallen zullen de leidingen via de kruipruimte onder de vloer de woning binnenkomen. En soms, bijvoorbeeld in een appartementencomplex, loopt de leiding door de kelder of parkeergarage en gaat dan via een bestaande schacht naar de appartementen erboven.
- Als leidingen bij een eengezinswoning door de kruipruimte zijn gepland, checken we deze op de aanwezigheid van asbest en zal dit zonedig worden verwijderd.
- Vanaf het punt waar de leidingen de woning binnenkomen, gaan ze naar de afleverset. Meestal komt de afleverset in de meterkast te hangen, maar soms is dat niet mogelijk of is een andere plek technisch wenselijk. De gasmeter zal worden verwijderd. De bestaande leidingen van de cv-ketel worden doorgetrokken en aangesloten op de afleverset.





A

# Werking stadsverwarming in de woning.

A



# Werking stadsverwarming in de woning.

Als u overstapt op stadsverwarming gaat uw cv-ketel weg. Een cv-ketel gebruikt aardgas om water op te warmen en zorgt ervoor dat de radiatoren en/of vloerverwarming warm worden. Stadsverwarming is een goede manier om de woning en het water te verwarmen zonder aardgas. U kunt er alleen niet op koken. Daarom heeft u een nieuwe, elektrische kookplaat nodig. Lees hier hoe stadsverwarming werkt en welke veranderingen erbij komen kijken.

## De werking van stadsverwarming

### Hoe werkt stadsverwarming in mijn huis?

1 De Rotterdamse stadsverwarming gebruikt restwarmte uit de Rotterdamse industrie om water te verwarmen. Dit warme water gaat via goed geïsoleerde buizen onder de grond naar uw woning. Het water dat de woning binnenkomt is 80°C.

2 Goed geïsoleerde buizen onder de grond brengen het warme water naar uw woning.

3 De leidingen lopen via de straat, stoep en voortuin (heel soms een achtertuin) naar de woningen toe.

4 Vanaf de straat komen de leidingen de woning binnen. Deze lopen naar de afleverset. Vandaar worden leidingen aangesloten op het leidingensysteem van de (voormalige) cv-ketel. Het gaat om twee leidingen: een leiding met het warme water heen, en een leiding voor het minder warme water terug. Als u dat wilt worden zichtbare leidingen in de woning afgewerkt met een koof (in de grondverf).

5 Het warme water komt uw woning binnen via de afleverset. De afleverset is de vervanger van de cv-ketel. In de afleverset zitten warmtewisselaars. Een warmtewisselaar zorgt ervoor dat het warme water van Vattenfall de warmte doorgeeft aan het water in uw woning. Het water in uw woning (voor uw verwarming en warme kraanwater) komt dus nooit in contact met het water van de stadsverwarming. Het zijn aparte leidingen. Het water uit de kraan is gewoon van Evides, zoals u gewend bent.

6 De plek van de afleverset is van meerdere factoren afhankelijk. Tijdens een gesprek kunnen we u laten zien wat de locatie is in een vergelijkbare woning. Na ondertekening van het intentieformulier komt Vattenfall bij u langs voor technische checks, de zogeheten warme opname, en wordt duidelijk wat de locatie wordt en hoe de leidingen in het huis gaan lopen.

### Hoeveel woningen in Rotterdam hebben al stadsverwarming?

Rotterdam heeft al sinds 1949 stadsverwarming. Toen waren er alleen nog gebouwen in het centrum aangesloten. Nu ligt er al in meerdere wijken stadsverwarming.

## Veranderingen in uw huis

### Hoe zit het met het water voor de douche?

Het warme water van stadsverwarming verwarmt het water van Evides voor een lekker warme douche. Het douchewater is dus ander water dan het water uit het leidingwerk van stadsverwarming.

### Kan ik de bestaande vloerverwarming en/of radiatoren blijven gebruiken?

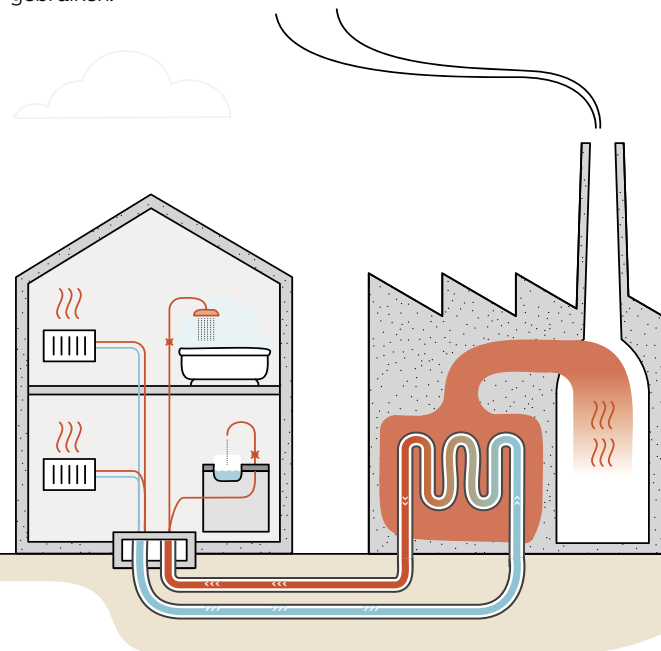
Ja, als ze nu ook op de cv-ketel zijn aangesloten en goed functioneren, doen ze het prima met stadsverwarming. Door nieuwe regelgeving is het verplicht de radiatoren waterzijdig in te regelen, bijvoorbeeld met thermostatische radiatorcrans. Waterzijdig inregelen betekent dat u per ruimte de verwarming kunt aan- of uitzetten.

### Kan ik mijn thermostaat blijven gebruiken?

De huidige thermostaat kunt u straks ook gebruiken met stadsverwarming. Let op, als u een slimme thermostaat zoals Toon® heeft, dan kunt u daarmee wel de temperatuur instellen, maar niet het totale verbruik aflezen.

### Wat gebeurt er met mijn gasaansluiting?

Het gas in uw woning wordt afgesloten vlak voordat de woning wordt aangesloten op stadsverwarming. De gasmeter wordt vervolgens verwijderd. U kunt daarna dus geen gas meer gebruiken.



## Andere verwarmingssystemen

### Ik heb een moederhaard, kan ik dan aansluiten op stadsverwarming?

Ja, dat kan. Het is wel belangrijk om te weten dat hier meer bij komt kijken, en dat het duurder is dan alleen de aansluitkosten. Het leidingwerk op locatie van de moederhaard zal aangepast moeten worden, en de radiator in de ruimte waar de moederhaard staat moet waarschijnlijk worden verzaagd. Vraag daarover advies aan de installateur. U kiest zelf door wie u deze werkzaamheden laat doen, dat kan ook via de gemeente. U kunt dit aankruisen op het intentieformulier. Voor de kosten kunt u de renteloze lening gebruiken.

### Ik heb een gashaard, kan ik dan aansluiten op stadsverwarming?

Ja, dat kan. Hier komen wel meer werkzaamheden en dus kosten bij kijken. U heeft namelijk radiatoren of vloerverwarming nodig om de woning te verwarmen. U kiest zelf door wie u deze werkzaamheden laat doen, dat kan ook via de gemeente. U kunt dit aankruisen op het intentieformulier. Voor de kosten kunt u de renteloze lening gebruiken.

## De kosten voor stadsverwarming

### Wat is de leveringszekerheid van Vattenfall voor stadsverwarming?

De leveringszekerheid is heel hoog, namelijk 99,9%. U kunt dus rekenen op een zeer betrouwbare warmtevoorziening. Bij een eventuele storing komt de monteur kosteloos langs.

### Vattenfall is de enige aanbieder in Pendrecht, hoe zit dat met de prijs?

De meeste tarieven voor warmte zijn vastgesteld. Dat betekent dat ze niet hoger mogen zijn dan een maximumtarief. De Autoriteit Consument & Markt ([www.acm.nl](http://www.acm.nl)) bepaalt deze tarieven aan het eind van ieder jaar. De Autoriteit Consument & Markt onderzoekt of bedrijven eerlijk concurreren en beschermt de belangen van consumenten.

### Welke taken heeft de warmteleverancier?

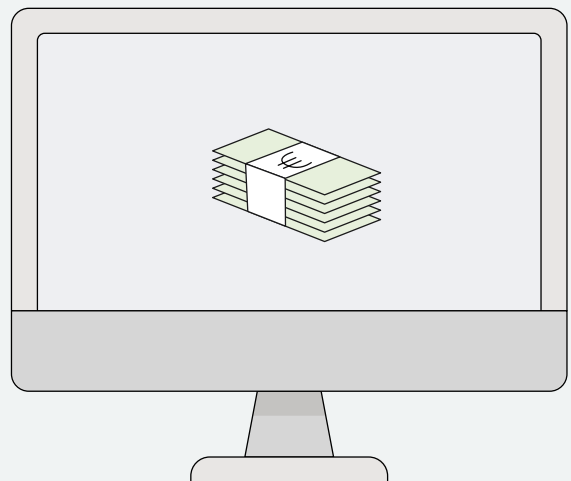
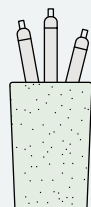
- 1 Na een aanbesteding is voor het zuiden van Rotterdam Vattenfall als warmteleverancier gekozen.
- 2 Vattenfall legt de leidingen in de grond aan. De aannemer legt de leidingen in de woning aan.
- 3 Bij woningen die meedoen plaatst Vattenfall de afleverset en sluit deze aan.
- 4 Vattenfall levert vervolgens de warmte en zorgt voor onderhoud aan de afleverset.

## Meer vragen?

Kijk op het infoblad: 'Voor al uw vragen en meer informatie'.

## Kosten per jaar

Naast de vaste kosten voor de afleverset, bepaalt uw gebruik de kosten voor stadsverwarming. Op [duurzaam010.nl/pendrecht](http://duurzaam010.nl/pendrecht) staat een handige rekentool waarmee u de jaarlijkse kosten kunt berekenen en vergelijken met de kosten voor aardgas.



# De voordelen van elektrisch koken.

A

# De voordelen van elektrisch koken.

Steeds meer Rotterdammers stappen over op elektrisch koken. Het is veiliger dan koken op gas en volgens topkoks als Herman den Blijker en Rotterdamse restaurants als Kaat Mossel ook een stuk praktischer. In Pendrecht gaat het aardgas verdwijnen, en dus ook koken op gas. Laat u verrassen door de voordelen van elektrisch koken en stap ook over!

## Subsidie elektrisch koken voor Pendrecht

Bruynzeel Keukens heeft een aantrekkelijk aanbod met hoge kortingen op inductiekookplaten. Ook kunt u via Bruynzeel Keukens de noodzakelijke aanpassingen aan uw elektra laten uitvoeren. Meer informatie over het aanbod van Bruynzeel Keukens is te vinden op de pagina hierna.

Eigenaren van een woning in Pendrecht kunnen subsidie krijgen als zij kiezen voor elektrisch koken. De subsidie is maximaal **€ 500** per adres. U kunt de subsidie aanvragen tot 30 september 2022.

De subsidie is te gebruiken voor:

- ✓ Een elektrische kookplaat of elektrisch fornuis. Voorwaarde voor de subsidie is dat de gasleiding in de keuken wordt afgesloten door een erkend installateur.
- ✓ De installatie van de elektrische kookplaat of het elektrisch fornuis.
- ✓ De aanpassing van de elektrische installatie en meterkast, zodat de elektrische kookplaat of het elektrische fornuis goed en veilig werkt.

## Overstappen op elektrisch koken

Bij elektrisch koken kunt u kiezen voor koken op inductie of keramisch. Het verschilt per kookplaat of aanpassingen in uw meterkast nodig zijn. Het is slim om hier bij de aanschaf naar te kijken.

Het is belangrijk om bij het overstappen rekening te houden met de volgende zaken:

- Het stopcontact in de keuken: heeft u een 2-polig of een 5-polig stopcontact? Het soort stopcontact in uw keuken bepaalt welke kookplaat u kunt aansluiten. Het is natuurlijk ook mogelijk om een ander stopcontact te (laten) installeren.
- Het aantal groepen in uw meterkast: heeft u een aparte groep voor het fornuis in de meterkast? Afhankelijk van het aantal groepen heeft u een kookplaat voor 1, 2 of 3-fasen nodig. Vraag dit aan de verkoper.
- De aansluiting op het stroomnet: heeft uw woning een 1x35A of 3x25A aansluiting? Dan kunt u een elektrische kookplaat aansluiten. In oudere woningen kan soms nog een 1x25A aansluiting zitten. Deze moet dan omgezet worden.

Weet u niet zeker wat voor stopcontacten of groepen u heeft? Vraag dit dan altijd aan een professionele elektricien of keukenmonteur.

## De belangrijkste voordelen van elektrisch koken



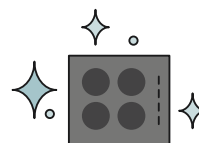
### Geen energieverlies

Inductie werkt met magneten, waardoor de bodem van de pan opwarmt. Er is weinig energieverlies via de kookplaat of aan de zijkanten van de pan.



### Het is veiliger

Het gas kan niet per ongeluk aan blijven, waardoor er gevaar is voor ontploffing. Ook is er geen open vuur meer waar je je aan kunt verbranden.

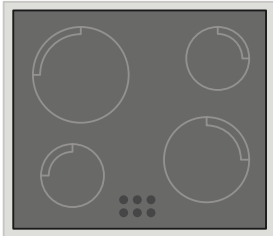


### Makkelijk schoon

Er zijn geen losse onderdelen, waardoor de kookplaat makkelijker schoon te maken is. Dat is wel zo hygiënisch.

# Hoe werkt elektrisch koken?

Er zijn verschillende manieren van elektrisch koken. De meeste mensen kiezen voor inductie of keramisch koken. Ze werken allebei op een andere manier en hebben hun eigen voor- en nadelen.



## Koken op inductie

### Hoe werkt het?

Een inductieplaat werkt met magnetische velden. Als een pan hiermee in aanraking komt, bewegen de metaaldeeltjes in de bodem van de pan. Hierdoor verwarmt dus niet de kookplaat, maar de pan. Dit werkt zo snel dat u direct start met koken.

### De voordelen van koken op inductie

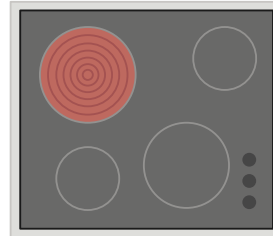
- ✔ De temperatuur is snel en gemakkelijk aan te passen.
- ✔ De inductieplaat koelt snel af en stopt automatisch zodra u de pan eraf haalt.
- ✔ Doordat de plaat zo snel afkoelt, is hij meteen veilig schoon te maken.

### Let op!

- ⚠ Voor inductie heeft u speciale pannen nodig. Dit test u gemakkelijk met een magneet. Als deze aan de pan blijft 'plakken', dan is de pan geschikt voor inductie.
- ⚠ Vanwege de magnetische werking is het voor mensen met een pacemaker niet verstandig heel dicht tegen de plaat te staan. Heeft u een pacemaker? Overleg dan met uw arts.
- ⚠ De aanschaf van inductie is duurder dan een keramische kookplaat. Inductie is dan wel weer voordeliger in gebruik.
- ⚠ Het kan zijn dat u iets moet veranderen aan de elektra in uw woning.

### TIPS:

- 1 Gaat u over van gas naar inductie koken en wilt u uw oude pannen blijven gebruiken? Er zijn ook onderzetplaatjes te koop waarmee u uw oude pannen kunt gebruiken op inductie!
- 2 U kunt ook wokpannen en tajines voor inductie kopen.



## Keramisch koken

### Hoe werkt het?

Onder een keramische glasplaat zitten elektrische elementen, infraroodstralers of halogeen-elementen. Deze elementen kleuren rood als ze opwarmen. Hoe roder de kleur hoe warmer de kookzone. Het duurt even voordat de kookzones warm zijn.

### De voordelen van keramisch koken

- ✔ Een keramische kookplaat is vaak in aanschaf goedkoper dan inductie.
- ✔ De kookplaat gaat gemiddeld vijftien tot twintig jaar mee. Dat is langer dan ander kookmogelijkheden.
- ✔ De keramische glasplaat is gemakkelijk schoon te maken.

### Let op!

- ⚠ De kookplaat koelt langzaam af en stopt niet automatisch als de pan eraf is. Een keramische plaat is daarom minder geschikt voor gezinnen met jonge kinderen of ouderen.
- ⚠ Het is belangrijk dat de bodem van een pan zo vlak en glad mogelijk is. Bij op een gasfornuis gebruikte pannen, kan soms sprake zijn van vervorming. Het advies is om altijd goed te kijken of de bodem van een pan vlak genoeg is voor de keramische plaat.
- ⚠ Een keramische kookplaat verbruikt ongeveer 20% meer energie dan inductie.
- ⚠ Het kan zijn dat u iets moet veranderen aan de elektra in uw woning.

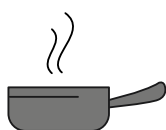
## Elektrisch koken is leuk én lekker!

Kijk voor filmpjes en recepten van mede-Pendrechters op [duurzaam010.nl/huiskamer-aardgasvrij-pendrecht](https://duurzaam010.nl/huiskamer-aardgasvrij-pendrecht)

# Samenwerking met Bruynzeel keukens.

Koken op inductie is eenvoudig, veilig en de kookplaat is eenvoudig schoon te maken. Om het overstappen op elektrisch koken makkelijk te maken zijn de gemeente Rotterdam, Bruynzeel Keukens en Atag Benelux een speciale samenwerking gestart. Bruynzeel Keukens heeft speciaal voor eigenaar-bewoners een aanbod gemaakt om zonder zorgen over te stappen naar een elektrische kookplaat. Van A tot Z kunnen zij alles doen wat nodig is om elektrisch te kunnen koken. Denk daarbij aan elektra, inpassen van de nieuwe kookplaat in het bestaande blad\*, afdoppen van het gas in de keuken en het aanvragen van de gemeentelijke subsidie van maximaal **€ 500**. U kunt hier als woningeigenaar gebruik van maken. U kunt ook een andere leverancier kiezen. Ook dan is de subsidie beschikbaar.

\*Het inpassen van de nieuwe kookplaat is bij bepaalde type keukenbladen niet mogelijk.



## Aanbod van Bruynzeel Keukens

Wat kunt u verwachten van het aanbod van Bruynzeel Keukens? Zij kunnen u bij het overstappen naar elektrisch koken volledig ontzorgen; van het bekijken van de huidige situatie bij u thuis, het aanpassen van de elektrische installatie in de meterkast tot het opleveren van een werkende kookplaat. Zij bieden u een aantrekkelijk aanbod van verschillende inductiekookplaten met een korting van minimaal 25%. Dat geldt voor de kookplaten van:

- Pelgrim: dit merk staat voor design en gebruiksgemak, voor kwaliteit en garantie
- ETNA: alle producten zijn ontwikkeld met huizen en haar bewoners in gedachten, oog voor detail en functioneel design

In de Huiskamer aardgasvrij Pendrecht zijn de kookplaten te zien.

## Geldigheidsduur

Het aanbod is geldig t/m 1 augustus 2021. De uitvoering van de werkzaamheden start in overleg na 1 augustus 2021.

## Contactgegevens Bruynzeel Keukens

Indien u meer informatie wenst over het aanbod, dan kunt u contact opnemen met Bruynzeel Keukens. Zij zijn bereikbaar via telefoonnummer **0164 - 285457** voor vragen en een vrijblijvende aanbieding.





Leningen.

A

A

# Leningen.

Wie wil overstappen op stadsverwarming in Pendrecht Zuid en daar geld voor wil lenen, heeft een paar mogelijkheden. De leningen worden voor de gemeente Rotterdam verstrekt via de Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn).

## 1 De renteloze Energietransitielening

(minimaal € 1.500 en maximaal € 10.000 voor eigenaar-bewoners van Pendrecht Zuid)

- Bedoeld voor het betalen van de aansluitkosten op stadsverwarming, het overstappen op elektrisch koken, nieuwe radiatoren, het vervangen van een gasgeiser/boiler, eventuele afwerkkosten, etc.
- U betaalt geen rente en ook geen afsluitkosten. Deze worden betaald door de gemeente Rotterdam.
- Looptijd: maximaal vijftien jaar.
- Leeftijdsgrens van de aanvrager op de peildatum is maximaal 75 jaar. Als één van de aanvragers op de peildatum ouder is dan 75 jaar, wordt deze aanvrager wel meegenomen in de aanvraag, maar zijn/haar inkomen niet in de krediettoets.
- Het gaat om een consumptieve lening: er is geen koppeling aan een onderpand, en dus geen regels of voorwaarden voor tussentijds verkopen en ook geen notariskosten.
- Bij verkoop van de woning hoeft de lening niet afgelost te worden. U kunt ervoor kiezen om de lening door te laten lopen of om de lening toch af te lossen met de opbrengst van de verkoop van het huis. De consumptieve lening kan niet worden overgedragen aan de koper van uw woning.
- Aflossing gebeurt op basis van maandannuïteit.
- SVn voert voor elke aanvraag voor een lening volgens de wet- en regelgeving van de Autoriteit Financiële Markten een kredietwaardigheidstoets uit. Bij een negatieve BKR-registratie (bijvoorbeeld betalingsachterstanden, schuldsanering e.d.) en onvoldoende kredietruimte moet SVn volgens de wet de aanvraag afwijzen.
- U kunt de gehele lening altijd vergoedingsvrij en kosteloos aflossen.
- Extra aflossen met een minimum van € 250 extra per maand is ook mogelijk.
- De renteloze Energietransitielening is aan te vragen vanaf 1 oktober 2021.

## 2 Energietransitie Verzilverlening

- Voor eigenaar-bewoners van 76 jaar en ouder (om precies te zijn: 10 jaar na de wettelijke AOW-leeftijd) is er de verzilverlening.
- Bedoeld voor het betalen van de aansluitkosten op stadsverwarming, het overstappen op elektrisch koken, nieuwe radiatoren, het vervangen van een gasgeiser/boiler, eventuele afwerkkosten, etc
- De verzilverlening is een omgekeerde hypotheek op basis van de overwaarde van een woning.
- De verzilverlening is een rentedragende lening. De rente wordt bij de restschuld opgeteld en verrekend bij de aflossing.
- De verzilverlening kent geen maandelijkse aflossing. De lening wordt afgelost aan het einde van de looptijd, bij verkoop van de woning of bij het overlijden van de langstlevende schuldenaar.
- Het minimale leenbedrag is € 2.500.

## 3 Maatwerklening

- Voor eigenaar-bewoners die vanwege hun inkomenssituatie niet in aanmerking komen voor een gewone lening kan een maatwerklening een oplossing zijn.
- Per geval wordt samen met SVn gekeken welke mogelijkheden er zijn.





A

# Veelgestelde vragen over stadsverwarming.

A

# Veelgestelde vragen over stadsverwarming.



## Kosten

### Wanneer betaal ik de eigen bijdrage voor stadsverwarming?

Tussen 2023 en 2026 wordt de stadverwarming in Pendrecht Zuid aangesloten. U betaalt de eigen bijdrage van €1.500 als Vattenfall de cv-ketel heeft vervangen door de afleverzet. U betaalt aan Vattenfall als alles werkt zoals het hoort, dus warm water uit de kraan en warme radiatoren.

### Ik heb nog een energiecontract met gaslevering. Moet ik dan een boete betalen?

In heel Nederland stappen mensen van het aardgas over op groene alternatieven zoals stadsverwarming. Klanten die overstappen en hun gas laten afsluiten kunnen hun contract voor aardgas zonder kosten of boete opzeggen. Mogelijk dat een welkomstgift wordt teruggevraagd.



## Praktisch

### Wat doe ik als mijn cv-ketel kapot is en ik nog niet ben aangesloten op stadsverwarming?

Dat is vervelend! Hopelijk is de cv-ketel nog te repareren. Is deze echt kapot, dan kunt u er ook een tijdelijk huren in plaats van kopen. Verschillende installateurs bieden een huurtoestel aan. Let u er wel op dat dit huurcontract flexibel is op te zeggen.

### Hoe lang duurt het omwisselen van de cv-ketel voor een afleverzet?

Het aansluiten duurt gemiddeld vijf werkdagen. De monteurs zijn dan niet hele dagen bij u thuis aan het werk. De ene dag leggen ze bijvoorbeeld de leidingen tot aan de voordeur aan. De volgende dag wordt het leidingwerk tot aan de afleverzet gemaakt. De dag erna wordt de cv-ketel vervangen door de afleverzet, en worden de aansluitingen op de leidingen klaargemaakt. Als u een tuin heeft wordt tot slot de tuin weer netjes gemaakt.

### Waarom worden er in het stookseizoen geen woningen op stadsverwarming aangesloten?

Niemand zit graag in de kou. Om dat te voorkomen wordt de stadsverwarming niet in het stookseizoen aangesloten. Tijdens het omwisselen van de cv-ketel met de afleverzet kunt u de verwarming even niet gebruiken. Dankzij een elektrische leenboiler van Vattenfall heeft u tijdens de werkzaamheden wel warm water. De leenboiler is gratis en is onderdeel van de service.

### Stadsverwarming wordt in Pendrecht geleverd door Vattenfall. Moet ik ook de elektriciteit afnemen bij hen?

Het klopt dat de stadsverwarming in Rotterdam Zuid alleen door Vattenfall wordt aangeboden. Voor elektriciteit kunt u zelf een energieleverancier kiezen. U kunt dus elektriciteit afnemen bij een andere partij dan Vattenfall.

### Kan ik mijn radiatoren blijven gebruiken?

Ja, als u nu een cv-ketel heeft en de radiatoren werken goed, dan kunt u uw huidige radiatoren gewoon blijven gebruiken. Wel is het door nieuwe regelgeving verplicht deze waterzijdig in te regelen, bijvoorbeeld door het installeren van thermische radiatorcransen.

### Werkt mijn thermostaat nog?

Ja. De aansturing van een warmteset is gelijk aan de aansturing van een cv-ketel. Alle thermostaten kunnen dus gewoon gebruikt worden in combinatie met stadswarmte. Alleen Toon® werkt nog niet met de warmteset. Toon® kan de set wel aansturen, maar niet alle functionaliteiten zullen werken. Daar is men bij Vattenfall wel druk mee bezig.

### Wat betekent CW4, CW5 en CW6 bij warm water?

Bijna alle woningen hebben op dit moment een CW4 klasse cv-ketel. Een CW klasse staat voor Comfortklasse Warmwater: hoe hoger het getal des te hoger de capaciteit van het warme water. Bij een CW6 klasse bijvoorbeeld, kun je in theorie twee douches tegelijk voorzien van voldoende warm water. De bepalende factor voor de maximale capaciteit warm water naar bijvoorbeeld de douche is het bestaande leidingwerk. Het bestaande leidingwerk in de woningen is doorgaans maximaal uitgelegd op een CW4 toestel. Het heeft dan geen toegevoegde waarde om over te gaan op CW5.

### Moet ik de radiatoren bij stadsverwarming ontluichten?

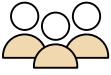
Ja, dat blijft noodzakelijk. Net zoals u de radiatoren nu ook af en toe ontluicht.

### Krijgt de woning een beter energielabel?

Het Rotterdamse warmtenet is een heel duurzaam warmtenet waardoor het vorig jaar ook positief meetelde bij de berekening van het energielabel van de woning. Door een nieuwe rekenmethodiek worden alle warmtenetten hetzelfde behandeld en staan die gelijk met een HR-ketel. We zijn met het Rijk in gesprek om de duurzame warmtenetten, zoals die in Rotterdam, weer extra te laten meetellen.

### Als ik elektrisch ga koken, moet dan de elektriciteitsaansluiting in de woning verzaard worden?

Dat hangt af van de huisaansluiting en wat er nodig is. De meeste woningen hebben een 1x35A of een 3x25A aansluiting. Dat is meestal voldoende. Advies over de aansluiting vraagt u aan een installateur. Neem voor uitbreiding van de aansluiting contact op met Stedin.



## Bijzondere persoonlijke situaties

### Kan ik tijdens de verbouwing thuis werken?

Ja, dat kan. Maar als u problemen verwacht, neemt u dan vooral contact met ons op. Dan kijken we naar een passende oplossing.

### Ik heb gezondheidsklachten en wil liever niet thuis zijn tijdens de verbouwing. Kan dat?

Dan kunnen we ons goed voorstellen. Neemt u vooral contact met ons op. Dan kijken we naar een passende oplossing.

### Wat als ik mijn huis ga verkopen?

Als u plannen heeft om uw woning te verkopen, dan is het goed om de koper en de makelaar te informeren over de ambitie van de gemeente om in Pendrecht over tien jaar geen aardgas meer te gebruiken. Zet u de woning te koop en heeft u het intentieformulier al naar de gemeente gestuurd? En is de aansluiting op stadsverwarming nog niet uitgevoerd? Dan kunt u het volgende doen:

#### 1 Als de reactietermijn nog open is

Neem contact op met de gemeente Rotterdam en geef aan dat u toch geen gebruik kunt maken van het aanbod om aan te sluiten op stadsverwarming. De gemeente verwijdert uw intentieformulier. U kunt de aanmelding ook laten staan, zie punten 2 en 3.

Belangrijk: als u een koper\* heeft voor de woning en de reactietermijn voor deelname aan stadsverwarming is nog open, dan kan de nieuwe eigenaar gebruikmaken van de gunstige aansluitregeling.

#### 2 Als de reactietermijn is gesloten

Dan kunt u kiezen om contact op te nemen met de gemeente om uw deelname te annuleren. Een andere mogelijkheid is om de optie te laten staan zodat de nieuwe koper\* gebruik kan maken van de aansluitregeling. Het is dan wel belangrijk dat de nieuwe eigenaar contact opneemt met de gemeente om dit door te geven met een nieuw intentieformulier.

#### 3 Intentieformulier én aansluitovereenkomst zijn getekend

Heeft u het intentieformulier toegestuurd en bij Vattenfall de aansluitovereenkomst getekend? Dan kunt u de aansluiting op stadsverwarming meenemen in de akte bij de notaris. U spreekt dan af dat de nieuwe eigenaar\* de aansluitkosten betaalt. De koper kan in dat geval gebruik maken van het aanbod van de gemeente. Het is dan wel belangrijk dat de nieuwe eigenaar contact opneemt met de gemeente.

\* Voor verhuurders geldt een ander aanbod, neemt u daarvoor contact met ons op

### En bij overlijden?

We hopen het natuurlijk niet, maar er kan altijd iets naars gebeuren. Bijvoorbeeld dat de eigenaar-bewoner overlijdt voordat de aansluiting op stadsverwarming klaar is. In dat geval is het belangrijk dat een nabestaande contact opneemt met de gemeente.

Als de aansluiting op stadsverwarming al klaar is en de aansluitbijdrage van € 1.500 is betaald, dan hoeft u niets te doen. Voor het eventueel stopzetten van het warmteleveringscontract neemt u contact op met Vattenfall. De subsidie die is toegekend blijft staan. Deze hoeft dus niet terugbetaald te worden.

## Nog meer vragen?

Kijk op het infoblad: 'Voor al uw vragen en meer informatie'.



**Voor al uw vragen en  
meer informatie.**

A

# Voor al uw vragen en meer informatie.

Heeft u vragen over verwarmen zonder gas? Wilt u meer weten over de subsidie voor stadsverwarming? Of wilt u een elektrische kookplaat uitproberen? Laat het ons weten! De medewerkers van de gemeente Rotterdam denken met u mee en geven u graag antwoord. U kunt op verschillende manieren contact met ons opnemen.



## Persoonlijk gesprek over wonen zonder aardgas

We kunnen ons voorstellen dat u na het lezen van deze informatiemap nog vragen heeft. U kunt hiervoor een afspraak maken. De afspraak vindt plaats in de Huiskamer aardgasvrij Pendrecht, telefonisch of via videobellen.

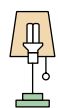
Wilt u iemand meenemen omdat de Nederlandse taal voor u lastig is? Of omdat u het gewoon prettiger vindt om het gesprek met iemand erbij te voeren? Dat kan! Geef dit alstublieft aan als u de afspraak maakt. Dan kunnen we hier vanwege de coronamaatregelen en ons coronaprotocol rekening mee houden.

Voor het maken van een afspraak kunt u mailen naar [aardgasvrij.pendrecht@rotterdam.nl](mailto:aardgasvrij.pendrecht@rotterdam.nl) of bellen naar 010 - 267 0010. Ook kunt u langskomen bij de Huiskamer aardgasvrij Pendrecht.



## Digitale nieuwsbrief

Blijf op de hoogte van de ontwikkelingen en het laatste nieuws over het aardgasvrij worden van Pendrecht. Inschrijven voor de digitale nieuwsbrief kan via [duurzaam010.nl/pendrecht](https://duurzaam010.nl/pendrecht)



## Huiskamer aardgasvrij Pendrecht

Deze is te vinden op Plein 1953, nummer 24 en 25. U kunt hier woensdag tot en met zaterdag langskomen van 12.00 tot 17.00 uur. Ook kunt u binnenlopen om een afspraak te maken voor een persoonlijk gesprek. Checkt u [duurzaam010.nl/pendrecht](https://duurzaam010.nl/pendrecht) voor de actuele openingstijden.



## Mailen

U kunt ons mailen op [aardgasvrij.pendrecht@rotterdam.nl](mailto:aardgasvrij.pendrecht@rotterdam.nl).



## Bellen

Belt u liever? Dan kan op werkdagen via 010 - 267 0010.



## Website

Op [duurzaam010.nl/pendrecht](https://duurzaam010.nl/pendrecht) vindt u alle belangrijke info over Pendrecht Aardgasvrij op een rij. En u vindt er video's van Pendrecht Proeft: kookvideo's met heerlijke recepten van mede-Pendrechtters.



## Stedin

Voor vragen over de capaciteit van de elektriciteitsaansluiting in de woning of het verzwaren van de aansluiting, kunt u contact opnemen met de klantenservice van Stedin, 088 - 896 3963.



## De Vraagwijzer

Heeft u zorgen, vragen of problemen en komt u er zelf niet uit? Dan kunt u terecht bij de Vraagwijzer, een gratis loket van de gemeente Rotterdam. Bijvoorbeeld over uw administratie, opvoeding, juridische kwesties, vragen over uw gezondheid of over geld. Medewerkers van de Vraagwijzer zoeken samen met u naar oplossingen. Is het nodig, dan verwijst de Vraagwijzer u naar andere organisaties in de wijk.

U kunt de Vraagwijzer telefonisch bereiken via **14 010** of als u een buitenlands(e) abonnement/provider heeft via **+31 10 267 16 25**.

Meer informatie: [rotterdam.nl/wonen-leven/vraagwijzer/](https://rotterdam.nl/wonen-leven/vraagwijzer/)



**Tip:** Download Google Translate voor een vertaling in een andere taal



A



Beste bewoners van De Larix,

Met veel genoegen presenteren wij aan u ons aanbod voor het overstappen van aardgas naar duurzame warmte van WarmteStad. Daarmee kunt u van het aardgas af.

De afgelopen periode hebben de gemeente, WarmteStad en Grunneger Power samen met een werkgroep van bewoners de mogelijkheden verkend om de woningen in De Larix aan te sluiten op het warmtenet van WarmteStad. Belangrijke uitgangspunten van deze verkenning zijn: betaalbaarheid, duurzaamheid, betrouwbaarheid en comfort. De resultaten van deze verkenning zijn vertaald in een aanbod voor u, bewoners van De Larix.

Het aanbod bestaat uit 3 onderdelen:

1. De aansluitkosten
2. De tarieven van WarmteStad
3. Organisatie bewonersbelang door Grunneger Power

In de bijlage van deze brief leest u een samenvatting van het aanbod en welke werkzaamheden nodig zijn in uw woning. In het informatiedocument leest u meer gedetailleerde informatie.

We adviseren u alle informatie goed door te lezen. We kunnen ons voorstellen dat u hierover vragen hebt, u stapt immers niet elke dag over van aardgas naar duurzame energie. Op verschillende momenten kunt u uw vragen stellen aan mensen van WarmteStad en Grunneger Power:

#### Inloop bij de koffiekar voor vragen

- Donderdag 17 juni 17:00-19:00 uur
- Vrijdag 18 juni 15:00-17:00 uur

#### Demonstratiewoning bekijken

- Donderdag 24 juni 15:00-17:00 uur in de Berkenflat (Esdoornlaan 123)

#### Online bijeenkomst uitwisselen ervaringen bewoners Purmerend

- Donderdag 1 juli 19:30-20:30 uur  
Opgeven kan door een mail te sturen naar [anne.huizinga@grunnegerpower.nl](mailto:anne.huizinga@grunnegerpower.nl).  
U ontvangt dan voor die tijd een Zoom-link om deel te nemen.

## Wilt u overstappen op het warmtenet?

Hebt u zich verdiept in het aanbod en wilt u overstappen op het warmtenet? Vult u dan graag zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk vóór 31 augustus het bijgevoegde interesseformulier in en stuur deze op naar WarmteStad. U ontvangt dan vrijblijvend een contract. Uiterlijk 31 augustus dient het ondertekende contract bij WarmteStad binnen te zijn. De werkzaamheden worden in het najaar uitgevoerd in combinatie met de herinrichting. Natuurlijk wordt u daarover geïnformeerd.

Hebt u een dringende vraag die niet kan wachten? Dan kunt u ons natuurlijk ook altijd mailen of bellen. Neem dan contact op met Mathilde Mars van WarmteStad via [m.mars@warmtestad.nl](mailto:m.mars@warmtestad.nl) en 06-46738419. Of met Anne Huizinga van Grunneger Power via [anne.huizinga@grunnegerpower.nl](mailto:anne.huizinga@grunnegerpower.nl) en 06-34446180.

Met een warme groet,  
WarmteStad, gemeente Groningen, Grunneger Power

### Bijlage:

- Samenvatting aanbod
- Folder aanbod
- Informatiedocument
- Interesseformulier

# Samenvatting aanbod

## 1. De tarieven van WarmteStad

Zodra u bent aangesloten op het warmtenet betaalt u per afgenomen gigajoule (GJ) warmte, net zoals u nu per kuub (m<sup>3</sup>) gas betaalt. De tarieven en de prijsopbouw van de warmte van WarmteStad vindt u in het informatiedocument. De tarieven van WarmteStad zijn de standaardtarieven voor particuliere woningeigenaren (koopwoningen) die WarmteStad hanteert in het gebied Noord-West (de wijken Selwerd, Paddepoel, Vinkhuizen en Kostverloren).

Het maandbedrag verschilt natuurlijk per huishouden, en is afhankelijk van de hoeveelheid warmte die u gebruikt. Betaalbaarheid van duurzame warmte is bij WarmteStad het uitgangspunt. Daarom hebben nagenoeg alle klanten aantoonbaar lagere energiekosten bij WarmteStad dan met verwarming op aardgas.

We kunnen ons voorstellen dat u wilt weten hoeveel u zelf gaat betalen als u aangesloten bent op het warmtenet. Voor zeven woningen in De Larix hebben we de kosten die de bewoners nu betalen vergeleken met wat zij gaan betalen als zij overstappen op duurzame warmte van WarmteStad. Hieruit blijkt dat voor hen de kosten voor warmte van WarmteStad lager zijn dan in de huidige situatie met verwarming op aardgas. Wij kunnen dat ook voor uw situatie uitrekenen. U kunt uw vragen over tarieven persoonlijk aan ons stellen bij het inloopmoment in de straat en u kunt hiervoor terecht bij ons in de modelwoning van de Berkenflat. U kunt uiteraard ook bellen of mailen.

## 2. De aansluitkosten

De kosten voor de bewoners van de Larix om over te stappen van aardgas op het warmtenet bedragen € 3.325. Dit bedrag is even hoog als de subsidie (ISDE-subsidie) die u ontvangt van de Rijksoverheid. Dit betekent dat u als bewoner kosteloos kunt overstappen op het warmtenet. Het bedrag hoeft u pas te betalen op het moment dat u de subsidie heeft ontvangen. Grunneger Power kan u helpen met de subsidieaanvraag. Het overige deel van de aansluitkosten wordt in De Larix vanuit de gemeente gefinancierd vanuit de Rijksbijdrage Programma Aardgasvrije Wijken. Voorwaarde voor het krijgen van de subsidie is dat u van het aardgas af bent. Dit betekent dat u ook overstapt op inductiekoken. De kosten hiervan zijn voor uzelf. Tijdens de bijeenkomsten bleek dat een flink aantal van u die overstap al heeft gemaakt en naar tevredenheid kookt op inductie.

## 3. Organisatie van het bewonersbelang

Het overstappen van aardgas naar warmte is een keuze voor betaalbare en duurzame energie. Inmiddels zijn in Groningen al ongeveer 4.500 woningen aangesloten op een warmtenet. Tegelijkertijd beseffen we dat het voor u als bewoner een grote stap is. Om er voor te zorgen dat u zowel nu maar ook in de toekomst tevreden blijft, ondersteunt lokale energiecoöperatie Grunneger Power u als collectief van bewoners in De Larix. Samen met u bewaakt zij de tevredenheid van bewoners, de tarieven en de warmtelevering. In overleg met een vertegenwoordiging van bewoners (bijv. de werkgroep energie) organiseren we de manier waarop we dat gaan doen. Zijn er structurele klachten of juist goede ideeën over de levering van de warmte? Dan kunt u terecht bij Grunneger Power. Eens per half jaar organiseren bewoners en Grunneger Power een overleg met WarmteStad. Dan wordt een rapportage van de resultaten gepresenteerd en worden ontwikkelingen besproken.

# Informatiedocument

Aanbod aansluiten woningen De Larix op het warmtenet

The logo for 'WarmeStad' features three wavy lines in red above the text 'WarmeStad' in a bold, red, sans-serif font.

The logo for 'GRUNNEGER POWER' consists of the word 'GRUNNEGER' in a black, sans-serif font above the word 'POWER' in a white, sans-serif font. 'POWER' is contained within a green speech bubble shape that points downwards.



Als bijlage op de brief en in de folder hebt u een samenvatting kunnen lezen van het aanbod om over te stappen op het warmtenet. In dit informatiedocument leest u meer gedetailleerde informatie over het aanbod.

#### Inhoudsopgave:

1. Aansluitkosten
2. Tarieven
3. Werkzaamheden in de woning
4. Organisatie bewonerbelang
5. Overig

**Bijlage: Tarievenblad 2021 De Larix**

## 1. Aansluitkosten

De kosten voor de bewoners van de Larix om over te stappen van aardgas op het warmtenet bedragen € 3.325. Dit bedrag is even hoog als de subsidie (ISDE-subsidie) die u ontvangt van de Rijksoverheid. Dit betekent dat u als bewoner kosteloos kunt overstappen op het warmtenet. Grunneger Power kan u helpen met de subsidieaanvraag. Het overige deel van de aansluitkosten wordt in De Larix vanuit de gemeente gefinancierd vanuit de Rijksbijdrage Programma Aardgasvrije Wijken. Voorwaarde voor het krijgen van de subsidie is dat u van het aardgas af bent. Dit betekent dat u overstapt op inductiekoken. De kosten hiervan zijn voor u zelf. Tijdens de bijeenkomsten bleek dat een flink aantal van u die overstap al heeft gemaakt en naar tevredenheid kookt op inductie.

#### Toelichting

##### a) Wat zijn de kosten om over te stappen op het warmtenet?

De feitelijke kosten voor de overstap op het warmtenet en het afkoppelen van het aardgas bestaan uit:

- de aansluitkosten op het warmtenet
  - het aanleggen van de leidingen vanaf de straat tot in woning
  - het vervangen van de gasketel (CV-ketel) door een warmteketel (afleverset)
- het verwijderen van uw gasmeter door Enexis
- de overstap naar inductiekoken
  - aanschaf inductiekookplaat

- werkzaamheden meterkast (indien nodig een extra groep, krachtstroom)
- eventueel pannen die geschikt zijn voor koken op inductie (in de meeste geval kunt u uw eigen pannen behouden)

##### b) Wat betaal ik als bewoner?

Het totaal van de bovenstaande kosten komt in De Larix neer op een bedrag van ongeveer €10.750,- tot €11.750 per woning. Dit is niet het bedrag dat u als bewoner gaat betalen. De kosten voor de bewoners van de Larix om over te stappen van aardgas op het warmtenet bedragen € 3.325. Dit bedrag is even hoog als de subsidie (ISDE-subsidie) die u ontvangt van de Rijksoverheid als u overstapt op het warmtenet en van het aardgas af gaat. Het bedrag hoeft u pas te betalen op het moment dat u de subsidie heeft ontvangen. Dit betekent dat u als bewoner kosteloos kunt overstappen op het warmtenet. Alleen de kosten voor de overstap op inductiekoken betaalt u zelf.

Het verschil tussen de feitelijke kosten voor de overstap op het warmtenet en het bedrag dat u als bewoners van De Larix betaalt ziet u in de tabel.

Kostenraming 2021	Werkelijke kosten per woning	Kosten die u als bewoner betaalt
<b>1. Aansluitkosten</b>	ca. € 10.000	€3.325 (voor dit bedrag ontvangt u subsidie, waardoor het u uiteindelijk niets kost)
<b>2. Verwijderen gasmeter</b>	€ 750	€ 0
<b>3. Overstap naar inductiekoken</b>	€0 tot € 1.000	€0 tot € 1.000 (dit bedrag betaalt u uiteraard niet als u al overgestapt bent)
<b>Totaal</b>	<b>Ca. €10.750,- tot €11.750</b>	<b>€0 tot €1.000</b>

### c) Kosten voor overstap naar inductiekoken

Voorwaarde voor het verkrijgen van de subsidie is dat u van het aardgas af bent. Dit betekent dat u ook overstapt op inductiekoken. De kosten hiervan zijn voor uzelf.

Deze kosten bestaan uit:

- aanschaf inductiekookplaat
- werkzaamheden meterkast (indien nodig een extra groep, krachtstroom)
- eventueel pannen die geschikt zijn voor koken op inductie (in de meeste geval kunt u uw eigen pannen behouden)

Tijdens de bijeenkomsten bleek dat een flink aantal van u die overstap al heeft gemaakt en naar tevredenheid kookt op inductie. Koken op inductie heeft verschillende voordelen. Een inductiekookplaat is gemakkelijker schoon te houden en ook veiliger dan gas. Wel zal uw elektriciteitsverbruik iets hoger worden (u kookt immers op elektriciteit).

De totale kosten van de overstap op inductiekoken komen uit tussen de € 500,- tot € 1.000,-. De kosten zijn natuurlijk afhankelijk van uw wensen. Indien gewenst kan Grunneger Power u helpen bij de aanschaf van een inductiekookplaat. Zij heeft goede ervaringen met verschillende installateurs en kan u doorverwijzen naar de juiste contacten. U kunt natuurlijk ook bij uw buurtgenoten informeren hoe zij het hebben aangepakt.

### d) Kosten voor het verwijderen van de gasmeter

Als u overstapt op het warmtenet en kookt op inductie, dan kunt u van het aardgas af. Uw gasmeter wordt dan verwijderd. U betaalt geen kosten voor het verwijderen van de gasaansluiting. Netbeheerder Enexis stuurt u een rekening; op die rekening wordt 100% korting toegepast. U hoeft deze kosten dus niet te betalen.

### e) Van welke subsidies en regelingen profiteer ik als bewoner?

U kunt kosteloos overstappen op het warmtenet, vanwege verschillende subsidies en regelingen. Dit zijn de subsidies en regelingen waar u als bewoner van De Larix van profiteert:

- **Investeringsubsidie Duurzame Energie (ISDE) (Rijksoverheid)**  
Bij de Rijksoverheid kunt u een subsidie aanvragen ter hoogte van € 3.325,- voor het aansluiten van uw woning op het warmtenet, als u helemaal van het aardgas af gaat. Deze subsidie heet de ISDE-subsidie. Kijk voor meer informatie op <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/isde/woningeigenaren/voorwaarden-woningeigenaren/aansluiting-op-een-warmtenet> Grunneger Power kan u helpen met het aanvragen van de subsidie.
- **Rijksbijdrage Programma Aardgasvrije Wijken (Rijksoverheid)**  
De gemeente Groningen doet mee aan het Programma Aardgasvrije Wijken. Zij heeft hiervoor een Rijksbijdrage ontvangen. Deze kan worden ingezet om te leren hoe wijken het beste aardgasvrij gemaakt kunnen worden. De gemeente kiest ervoor om deze bijdrage onder anderen in De Larix in te zetten. Hiermee wordt kennis en ervaring opgedaan om particuliere woningen (koophuizen) aan te sluiten op het warmtenet. Die kennis en ervaring kan ook in andere wijken van Groningen en andere gemeenten worden ingezet.
- **Vergoeding verwijderen gasaansluiting (Enexis)**  
Als u van het gas af gaat, dan kan de gasaansluiting verwijderd worden. Netbeheerder Enexis stuurt u hiervoor een rekening, waarop een korting van 100% is toegepast. Dat betekent een rekening van 0 euro. Er zijn voor u dus geen kosten voor het verwijderen van de gasaansluiting.

## 2. Tarieven

Zodra u bent aangesloten op het warmtenet betaalt u per afgenomen gigajoule (GJ) warmte, net zoals u nu per kuub (m3) gas betaalt. De tarieven en de prijsopbouw van de warmte van WarmteStad vindt u in de bijlage van dit informatiedocument. De tarieven zijn de standaardtarieven voor particuliere woningeigenaren (koopwoningen) die WarmteStad hanteert in het gebied Noord-West (de wijken Selwerd, Paddepoel, Vinkhuizen en Kostverloren).

Het maandbedrag verschilt natuurlijk per huishouden en is afhankelijk van de hoeveelheid warmte die u gebruikt. Betaalbaarheid van duurzame warmte is bij WarmteStad het uitgangspunt. Daarom hebben nagenoeg alle klanten aantoonbaar lagere energiekosten bij WarmteStad dan met verwarming op aardgas.

### *Berekening op maat*

Voor zeven woningen in De Larix heeft WarmteStad de kosten die de bewoners nu betalen voor aardgas vergeleken met wat zij gaan betalen als zij overstappen op duurzame warmte van WarmteStad. Hieruit blijkt dat hun jaarlijkse kosten voor warmte bij WarmteStad lager zijn dan in de huidige situatie met aardgas. We kunnen ons voorstellen dat u ook wilt weten hoeveel u gaat betalen als u overstapt. Kom hiervoor naar het inloopmoment of naar de demonstratiewoning in de Berkenflat. Dan maakt WarmteStad ook een berekening op maat voor u. Neem hiervoor uw jaarrekening mee van uw huidige energieleverancier. U kunt natuurlijk ook bellen of mailen.

### **Kostenvergelijking aardgas en warmte**

In onderstaand schema ziet u hoe de aardgasrekening en de warmterekening zijn opgebouwd.

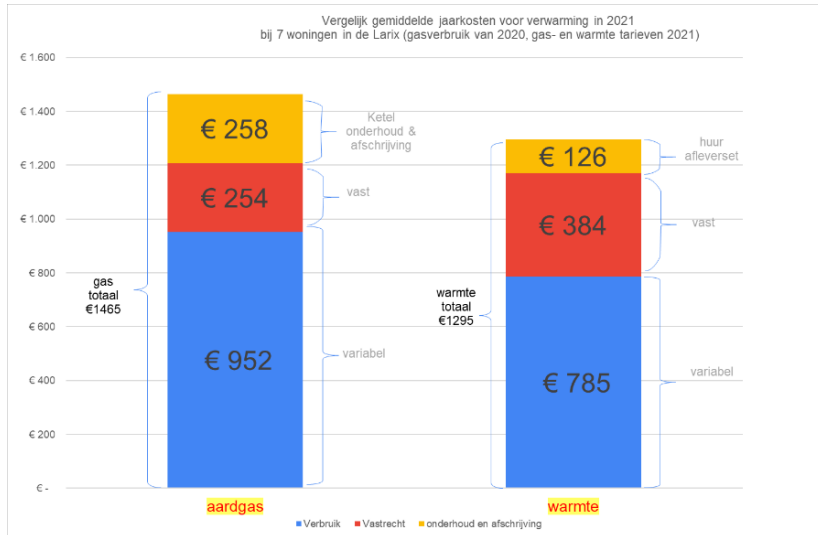
Aardgas
<i>Jaarlijkse, huidige kosten aardgas</i>
<b>1. Gasrekening</b>
• Kosten gasverbruik (m3)
• Vaste kosten (transport, netwerk, etc.)
<b>2. (Onderhoudskosten) CV</b>
• Onderhoudscontract
• Vervanging onderdelen
• Stroomverbruik ketel
<b>3. Afschrijving ketel</b>

Warmtenet
<i>Jaarlijkse, verwachte kosten warmte</i>
<b>1. Warmterekening</b>
• Verbruikskosten (GJ)
• Vastrecht
<b>2. Huur</b>
• Afleverset
• Warmtemeter
• <i>In eigendom van WarmteStad, dus geen onderhoud en afschrijving</i>

In de huidige situatie, bij verwarming op aardgas, bent u zelf eigenaar van de CV-ketel, en betaalt u zelf de kosten van onderhoud en afschrijving van de CV-ketel. Als u bent aangesloten op het warmtenet huurt u de afleverset, die in de plaats komt van de CV-ketel. De afleverset blijft in eigendom van WarmteStad en de huurkosten hiervan zijn onderdeel van de energierekening. WarmteStad zorgt voor het onderhoud en, op het moment dat dat nodig is, voor vervanging.

### **Kostenvergelijking aardgas en warmte voor bewoners in De Larix**

In onderstaand schema (zie pagina 5) ziet u de kostenvergelijking van een zevental woningen in De Larix. Deze kostenvergelijking is gemaakt op basis van de energierekening van de bewoners. Hieruit blijkt dat deze bewoners op basis van de tarieven van 2021 gemiddeld € 160 per jaar voordeliger uit zijn als zij aansluiten op het warmtenet.



#### Opbouw kosten:

##### Variabele kosten

- Verbruik aardgas (of warmte)

##### Vaste kosten:

- vastrecht gas/warmteleverancier
- vastrecht netbeheerder
- Onderhoud en afschrijving**
  - Onderhoudsabonnement
  - Aanschaf nieuwe ketel

Het exacte voordeel verschilt per woning. Daarbij is bijvoorbeeld van belang hoeveel energie u gebruikt. Maar ook de overeenkomst die u heeft met de huidige gasleverancier en het onderhoudscontract dat u heeft voor de CV-ketel zijn van invloed. Zoals eerder aangegeven kan WarmteStad het verschil tussen aardgas en warmte ook voor uw situatie uitrekenen.

WarmteStad maakt graag een berekening voor u.

### Tarievenonderzoek

De gemeenteraad heeft in 2020 opdracht gegeven voor een onafhankelijk onderzoek naar de tarieven van WarmteStad. In dit onderzoek is een vergelijking gemaakt tussen de tarieven van WarmteStad en andere warmtebedrijven in Nederland, en er is een vergelijking gemaakt tussen de tarieven voor warmte en aardgas.

De belangrijkste conclusies van dat onderzoek zijn:

- Warmte van WarmteStad is goedkoper dan aardgas
- WarmteStad is goedkoper dan commerciële warmtebedrijven
- WarmteStad is transparant
- Duidelijk voorbeeld hoe warmte betaalbaar te houden
- Contractafspraken worden volledig nagekomen

WarmteStad onderscheidt zich daarbij als publiek duurzaam warmtebedrijf (zonder winst oogmerk) van commerciële warmtebedrijven.

## 3. Werkzaamheden in de woning

### Welke werkzaamheden moeten er plaatsvinden in en rondom de woning?

Voor het aansluiten van uw woning moeten verschillende werkzaamheden worden verricht. Het gaat om het aanleggen van een aansluitleiding van de straat tot en met de plek waar uw CV-ketel zich in de woning bevindt. De aansluitleiding loopt vanaf de straat ongeveer zeven meter onder de vloer van de woning en komt uit op de plek van de CV-ketel.

Op deze plek komt een warmtekotel (afleverset) die de warmte van het warmtenet afgeeft aan de leidingen in uw radiatoren. De afleverset zorgt ook voor het verwarmen van tapwater dat u gebruikt in de keuken en douche. Bij het installeren van de warmtekotel wordt tegelijkertijd de gasketel verwijderd. In de meterkast wordt de gasmeter/gasaansluiting verwijderd.

De exacte werkzaamheden hangen af van uw persoonlijke woonsituatie. Daarom wordt, indien u kiest voor overstappen op het warmtenet, een huisbezoek (woningopname) ingepland. Reken erop dat WarmteStad één tot twee dagen bezig is met alle werkzaamheden voor de aansluiting van het

warmtenet in uw woning. Indien u nog op aardgas kookt zal ook de overstap op inductiekoken moeten worden uitgevoerd (zie paragraaf 2.C)

#### **Wat is de grootte van de warmtekotel?**

De afmetingen van de warmtekotel zijn: 300 mm \* 250 mm \* 550 mm. Het gewicht van een warmtekotel is 13 kg. Dat zijn ongeveer de afmetingen van een gasketel. U kunt een kijkje nemen in een demonstratiewoning van de Berkenflat om de warmtekotel te bekijken.

#### **Maakt de warmtekotel ook geluid?**

Er zit een klein pompje in de warmtekotel die gelijk is aan het pompje in de gasketel nu. De warmtekotel maakt dus net zoveel geluid als de gasketel.

#### **Wat kan ik doen met mijn oude gasketel?**

WarmteStad kan uw oude gasketel meenemen. Uw oude ketel wordt niet hergebruikt of verkocht, maar als oud ijzer afgevoerd. U kunt er ook voor kiezen om de gasketel te houden, en bijvoorbeeld aan te bieden op Marktplaats. Als u een gasketel hebt die nog goed werkt, kan een nieuwe eigenaar daar blij mee zijn.

#### **Is er bij vloerverwarming voldoende ruimte voor de leidingen?**

Een technicus van WarmteStad heeft eerste voorbereidende inspecties gedaan in de woningen van De Larix. Het aansluiten van een woning op een warmtenet is maatwerk. Bij elke woning wordt afzonderlijk beoordeeld op welke wijze de woning aangesloten kan worden. Door middel van huisbezoeken zal de komende tijd worden beoordeeld op welke wijze elke woning het beste aangesloten kan worden. Daarbij wordt rekening gehouden met bijvoorbeeld vloerverwarming en andere installaties.

#### **Ga ik van het aardgas af?**

Ja. Als u overstapt op het warmtenet en op inductie kookt, dan gaat u van het aardgas af. Uw gasmeter wordt daarom ook verwijderd. Daarom betaalt u ook geen vastrechtkosten voor aardgas meer.

#### **Kan ik overstappen van energieleverancier?**

Voor de warmte kunt u voorlopig niet overstappen van energieleverancier. U wordt klant van WarmteStad. Wellicht wordt dit op termijn anders, maar dit is sowieso de eerste jaren niet mogelijk, omdat WarmteStad (als publiek warmtebedrijf zonder winstoogmerk) op dit moment de enige

warmteleverancier in de gemeente Groningen is. Voor elektriciteit kunt u net als nu, wel uw eigen elektriciteitsleverancier kiezen.

## **4. Organisatie bewonersbelang**

#### **Waarom organisatie van het bewonersbelang en wat houdt het in?**

Om ervoor te zorgen dat u nu en in de toekomst tevreden blijft, ondersteunt lokale energiecoöperatie Grunneger Power u als collectief van bewoners in De Larix. Samen met u bewaakt zij de tevredenheid van bewoners, de tarieven en de warmtelevering. Zijn er structurele klachten of juist goede ideeën over de levering van de warmte? Dan kunt u terecht bij Grunneger Power. Eens per half jaar organiseren bewoners en Grunneger Power een overleg met WarmteStad. Dan wordt een rapportage van de resultaten gepresenteerd en worden ontwikkelingen besproken.

Daarnaast organiseert Grunneger Power het gesprek met andere bewoners die zijn aangeloten op het warmtenet. Dat doen we in Groningen, maar ook met bewoners van wijken in andere gemeenten. Zo wordt op korte termijn een digitale bijeenkomst met de bewoners van de wijk Overwhere-Zuid in Purmerend georganiseerd. Zij zijn al eerder als particuliere woningeigenaren overstapt op een warmtenet.

#### **Wat is een energiecoöperatie?**

Om de productie van duurzame energie in Nederland aan te jagen kun je aansluiten bij een lokale energiecoöperatie. Energiecoöperaties zijn er voor en door burgers. Energiecoöperaties hebben de wens om als collectief van burgers op gelijkwaardig niveau samen te werken met een (commerciële) leverancier, gemeente of projectontwikkelaar in de energietransitie, en zo als burgers regie te krijgen over eigen energie. In Nederland zijn er 484 van dit soort initiatieven. Grunneger Power is het initiatief in Groningen.

#### **Is het verplicht om lid te worden van Grunneger Power als ik overstap op het warmtenet?**

Nee. Bij de overstap op het warmtenet is het niet verplicht om lid te worden van Grunneger Power. Door lid te worden profiteer je wel van andere voordelen (acties en evenementen rondom verduurzaming, kennisuitwisseling, deelname aan collectieve projecten, etc.).

### **Wat kost het lidmaatschap van Grunneger Power?**

Lidmaatschap van Grunneger Power is kosteloos.

### **Hoe lang duurt de ondersteuning van Grunneger Power?**

Grunneger Power zal u als collectief van bewoners in De Larix in ieder geval de komende twee jaar ondersteunen. We verwachten dat de ondersteuning vooral van belang is in de opstartfase. Na deze twee jaar zal gekeken worden of en in welke vorm behoefte is aan het voortzetten van de ondersteuning.

## **5. Overig**

### **a) Hoe duurzaam is het warmtenet?**

Op dit moment wordt op Zernike een warmtecentrale gebouwd die duurzame warmte gaat leveren aan de woningen die worden aangesloten op het warmtenet. De duurzaamheid van de warmte loopt de komende jaren al snel op tot ruim 70% van alle geproduceerde warmte met als doel om in 2035 100% duurzaam te zijn. Dit jaar nog wordt



restwarmte van twee datacentra gebruikt die vlakbij de warmtecentrale staan. Eind 2022 wordt warmte van zonthermie hieraan toegevoegd. Deze warmte wordt opgewekt door zonnecollectoren, die worden opgesteld op het voormalige slibdepot bij Dorkwerd. Zo wordt de warmte van WarmteStad de komende jaren steeds duurzamer.

### **b) Wat als ik nog een energiecontract heb bij een andere energieleverancier?**

Heeft u een langlopend contract bij uw energieleverancier? De eventuele kosten die u moet maken voor het verbreken van uw lopende contract worden vergoed door WarmteStad. Loopt uw huidige energiecontract binnenkort af? Kies dan een eenjarig contract. Of neem contact met WarmteStad op, zij kan u hierbij helpen.

### **c) Kan ik ook later overstappen? En betaal ik dan dezelfde kosten?**

Het huidige aanbod geldt tot en met 31 augustus 2021. Daarna is het voorlopig niet mogelijk om aan te sluiten op het warmtenet. Dit komt doordat we het nu als een project organiseren waarmee we zoveel als mogelijk de werkzaamheden gelijktijdig uitvoeren. Daarnaast combineren we nu de werkzaamheden met de herinrichting van de openbare ruimte in De Larix. Op dit moment weten we nog niet wat de kosten zijn op het moment dat opnieuw aansluiten op het warmtenet weer mogelijk is. Dat hangt uiteraard ook af van de financieringsmogelijkheden die dan beschikbaar zijn.

### **d) Wat zijn de ervaringen elders in het land met warmtenetten?**

In Nederland zijn al veel ervaringen met warmtenetten. Wist u dat er al 378 warmtenetten in Nederland zijn waarvan de oudste al bijna 100 jaar bestaat? Zij voorzien ongeveer 500.000 woningen van warm water en verwarming. In Groningen zijn 4.500 woningen van woningcorporaties aangesloten op een warmtenet. In de wijk Overwhere-Zuid in Purmerend is een warmtenet aangelegd waarop circa 90 woningen zijn aangesloten. Op donderdag 1 juli organiseren we een online bijeenkomst met een aantal bewoners uit deze wijk die al zijn aangesloten op het warmtenet, om hun ervaringen te bespreken.

## Tarieven 2021 de Larix

In de tabel staan de tarieven die WarmteStad in 2021 hanteert, alle bedragen zijn inclusief BTW.

	Max. tarief ACM	Tarief WarmteStad*
<b>Warmte en warm tapwater</b>		
Vastrecht warmte	€ 478,60 per jaar	€ 357,56 per jaar
Verbruik warmte	€ 25,50 per GJ	€ 24,23 per GJ
<b>Afleverzet</b>		
Huur afleverzet	€ 125,50 per jaar	€ 125,50 per jaar
<b>Warmtemeter</b>		
Huur warmtemeter	€ 26,83 per jaar	€ 26,83 per jaar

### Voorschotbedrag

Bij uw huidige voorschotbedrag is al rekening gehouden met de nieuwe tarieven. U hoeft uw voorschotbedrag dus niet aan te passen.

\*De Autoriteit Consument & Markt (ACM) heeft tarieven vastgesteld die warmteleveranciers maximaal mogen hanteren voor kleinverbruikers (<100kW). Kijk voor meer informatie op: [www.acm.nl](http://www.acm.nl)



## **Welkom bij WarmteStad**

WarmteStad is het warmtebedrijf van de gemeente Groningen en het waterbedrijf Groningen en heeft als doel om duurzame en betaalbare warmte te leveren.

## **Wat betaalt u voor uw warmte?**

Het energieverbruik voor het verwarmen van uw woning en (eventueel) verbruik van warm tapwater wordt gemeten in gigajoule (GJ). Een gigajoule komt overeen met een gasverbruik van ongeveer 35 m<sup>3</sup>. Daarnaast betaalt u een maandelijks vastrecht voor warmte en huur voor de afleverset en warmtemeter.

## **Tarieven 2021**

De bedragen voor 2021 vindt u op de voorzijde van dit tarievenblad. Eenmaal per jaar (en bij verhuizing) wordt uw werkelijk verbruik vastgesteld en zal, op basis van de jaarafrekening, verrekening dan wel nabetaling plaatsvinden. Onze prijzen zijn marktconform en transparant en voldoen aan de Warmtewet die per 1 januari 2014 is ingegaan.

## **Betaling voorschotnota**

Uw voorschotbedrag wordt omstreeks de 28<sup>e</sup> van maand automatisch geïncasseerd. Bij betaling door middel van automatische incasso ontvangt u geen voorschotnota. Wilt u liever niet betalen door middel van automatische incasso, dan kunt u de voorschotnota per acceptgiro betalen. U ontvangt dan wel een voorschotnota per post. Hiervoor brengen wij € 3,00 per maand administratiekosten in rekening.

Als u uw nota niet op tijd betaalt, ontvangt u een herinnering. Als u de herinneringsnota niet binnen de gestelde termijn betaalt, ontvangt u een aanmaning waarvoor wij € 24,20 in rekening brengen.

## **Uitlezing warmtemeter**

Uw warmtemeter wordt op afstand door ons uitgelezen. Geeft u hier geen toestemming voor dan moeten wij de stand handmatig verwerken. Hiervoor wordt een bedrag van € 29,04 per jaar in rekening gebracht.



# Interesseverklaring

Met deze interesseverklaring geeft u aan wel of geen interesse te hebben over te stappen op het warmtenet. Ook kunt u aangeven of u lid wilt worden van Grunneger Power. Daarmee zorgt u ervoor dat de tevredenheid van u en uw burens, de tarieven en de warmtelevering worden bewaakt als het warmtenet er ligt.

Deze interesseverklaring is niet bindend. In de komende periode zult u volop de gelegenheid krijgen om persoonlijk vragen te stellen aan WarmteStad en Grunneger Power. Wanneer u deze interesseverklaring invult ontvangt u een contract van WarmteStad. Pas als u het contract getekend heeft is uw deelname definitief.

Wilt u deze interesseverklaring **bij voorkeur zo spoedig mogelijk en uiterlijk vóór 31 augustus** retour sturen naar WarmteStad in de bijgesloten enveloppe?

- Ja, ik heb interesse om mijn woning aan te sluiten op het warmtenet
- Nee, ik heb geen interesse om mijn woning aan te sluiten op het warmtenet
  
- Ja, ik wil kosteloos lid worden van energiecoöperatie Grunneger Power
- Nee, ik wil geen lid worden van energiecoöperatie Grunneger Power

Naam.....

Adres.....

Telefoonnummer.....

E-mailadres.....

 WarmteStad

 GRUNNEGER  
POWER

“Het resultaat van de verkenning: een duurzaam aanbod voor bewoners van De Larix”

Vorig jaar is WarmteStad begonnen met het aanleggen van een warmtenet in Selwerd. Er is een warmteleiding aangelegd in De Larix. Een werkgroep van bewoners en deskundigen heeft verkend of de woningen in De Larix aangesloten kunnen worden op het warmtenet. Het resultaat van deze verkenning is een aanbod voor u; de bewoners van De Larix. Dit aanbod ligt nu voor u.

We kunnen ons voorstellen dat u daar graag meer over wilt weten. U heeft vast vragen die u beantwoord wilt hebben. Bijvoorbeeld: “Wat gaan we betalen? Blijft het net zo warm in mijn woning? En hoe zorgen we ervoor dat de warmterekening ook in de toekomst betaalbaar blijft?” In deze folder en het bijgevoegde informatiepakket gaan we op deze en andere vragen in, en kunt u rustig nalezen wat de antwoorden zijn. Mocht u nog meer willen weten dan is er gelegenheid om persoonlijk vragen te stellen. Dit kan bij de inloop in de straat, en als u komt kijken in een demonstratiewoning van de Berkenflat.



## Beste bewoners van De Larix,

Uw huis en die van uw burens in De Larix kunnen van het aardgas overgaan op het warmtenet. Als u ‘ja’ zegt tegen het aantrekkelijke aanbod gaan uw woningen als eerste particuliere koopwoningen in Groningen van het aardgas over op het warmtenet. Inmiddels maken al zo’n 4.500 inwoners van Groningen gebruik van de verwarming van WarmteStad. Het warmtenet is het meest geschikte en betaalbare alternatief voor aardgas voor de woningen in Selwerd, en dus ook in De Larix. Al helemaal met het aanbod dat voor u ligt.

U heeft wellicht nog allerlei vragen: is het warmtenet betrouwbaar? Is het water in de douche en de warmte in huis straks net als nu? En is het net zo

betaalbaar als gas? Stel uw vragen tijdens de inloop in de straat en kijk ook in de demonstratiewoning in de Berkenflat. Daar kunt u zien hoe het warmtenet in de praktijk werkt. U staat nu voor de keuze. Ik hoop dat u voor de toekomst kiest: voor uw portemonnee, voor het klimaat en voor uw kinderen en kleinkinderen.

Met de overstap zelf komt het goed. Daar zorgen WarmteStad en Grunneger Power voor.

Vriendelijk groet,  
**Philip Broeksma**  
wethouder Energietransitie

## Van het aardgas af

Het klimaat verandert door de uitstoot van CO<sub>2</sub>. In onze woningen wordt de CO<sub>2</sub>-uitstoot veroorzaakt doordat we verwarmen en koken op aardgas. Om verdere opwarming van de aarde tegen te gaan willen we overstappen van aardgas op duurzame energiebronnen.

Bovendien gaan de prijzen van aardgas de komende jaren stijgen. Dat betekent dat de energierekening omhoog gaat. De gemeente Groningen wil dat uiterlijk in 2035 alle woningen worden verwarmd door duurzame energiebronnen. Ook koken we dan geen van allen meer op aardgas.

De gemeente Groningen, WarmteStad, Grunneger Power en bewoners hebben samen verkend of de woningen in De Larix aangesloten kunnen worden op het warmtenet. Zo kunt u nu en in de toekomst duurzaam, comfortabel en betaalbaar wonen.

## Aansluiting op het warmtenet

Bewoners van De Larix kunnen kosteloos overstappen op het warmtenet. Dat komt doordat u sinds 1 januari 2021 subsidie van het Rijk kunt krijgen als u overstapt op een warmtenet en van het aardgas af gaat. Grunneger Power kan u helpen om deze subsidie aan te vragen. De overige aansluitkosten worden in De Larix vanuit de gemeente gefinancierd vanuit de Rijksbijdrage Programma Aardgasvrije Wijken.

### U beslist zelf

Uiteraard beslist u zelf of u wordt aangesloten op het warmtenet. Dit aanbod is geldig tot en met 31 augustus 2021.

## Bewonersbelang

Om ervoor te zorgen dat u nu en in de toekomst tevreden bent, ondersteunt lokale energiecoöperatie Grunneger Power u als collectief van bewoners in De Larix. Samen met u bewaakt zij de tevredenheid van bewoners, de tarieven en de warmtelevering.

Zijn er structurele klachten of juist goede ideeën over de levering van de warmte? Dan kunt u terecht bij Grunneger Power. Eens per half jaar organiseren bewoners en Grunneger Power een overleg met WarmteStad. Dan wordt een rapportage van de resultaten gepresenteerd en worden ontwikkelingen besproken.

## Tarieven

Het warmtetarief van WarmteStad bestaat, net als bij een gasaansluiting, uit vaste en variabele kosten. De vaste kosten zijn voor het beheer en onderhoud van ons netwerk en de bronnen, inclusief onze 24-uurs storingsdienst en de huur van de warmteketel (afleverzet). Daarnaast betaalt u voor de warmte die u gebruikt. Dat bedrag verschilt natuurlijk per huishouden. Betaalbaarheid van duurzame warmte is bij WarmteStad het uitgangspunt. Daarom hebben ook nagenoeg alle klanten aantoonbaar lagere energiekosten bij WarmteStad dan met aardgasverwarming.

We kunnen ons voorstellen dat u wilt weten hoeveel u gaat betalen als u aangesloten bent op het warmtenet. Voor een zestal woningen in De Larix hebben we uitgerekend wat zij gaan betalen als zij overstappen op het warmtenet. Hieruit blijkt dat voor hun de kosten voor warmte van WarmteStad lager zijn dan in de huidige situatie met aardgasverwarming. U kunt uw vragen over tarieven persoonlijk aan ons stellen bij het inloopmoment in de straat en u kunt hiervoor terecht bij ons in de demonstratiewoning van de Berkenflat. Wij maken dan ook graag een berekening voor u.

## Veel gestelde vragen

### Waarom moeten wij van het aardgas af?

Het klimaat verandert door de uitstoot van CO<sub>2</sub>. In onze woningen wordt de CO<sub>2</sub>-uitstoot veroorzaakt doordat we verwarmen en koken op aardgas. Om verdere opwarming van de aarde tegen te gaan willen we overstappen van aardgas op duurzame energiebronnen. Bovendien gaan de prijzen van aardgas de komende jaren stijgen. Dat betekent dat de energierekening omhoog gaat. De gemeente Groningen wil dat uiterlijk in 2035 alle woningen worden verwarmd door duurzame energiebronnen. Ook koken we dan geen van allen meer op aardgas.

### Wat levert het ons op?

U gaat uw woning duurzaam verwarmen. En u krijgt een installatie die weer jaren mee kan. Bovendien wordt uw woning er veiliger van: er stroomt geen gas meer door de leidingen. In de toekomst verdwijnen gasaansluitingen overal. U heeft die stap al gezet.

### Wat als het heel koud wordt? Houden we het dan toch warm?

Jazeker. Het water dat uw woning binnenkomt is net zo heet als het water van een gasketel.

### Wat gaat er bij mij thuis veranderen?

Onder de vloer worden twee warmte-leidingen aangelegd. De gasketel wordt vervangen door een warmteketel. De thermostaat en radiatorknoppen blijven precies zo werken als bij gas. Net als bij stroom en gas betaalt u voor de warmte die daadwerkelijk is afgenomen. Een warmtemeter meet nauwkeurig het warmteverbruik.

### Wat als de stroom uitvalt?

Net als uw huidige gasketel heeft de warmteketel stroom nodig. Als de stroom uitvalt doet de verwarming het dus niet. Zodra de stroom weer wordt ingeschakeld wordt de warmtelevering automatisch hervat.

### Kan ik zelf mijn verbruik inzien of voorschot wijzigen?

Als u wilt kunt u al uw zaken met WarmteStad via internet regelen met [www.mijn.warmtestad.nl](http://www.mijn.warmtestad.nl). U kunt bijvoorbeeld zien hoeveel energie u verbruikt en hoeveel u moet betalen of terugkrijgt.

## Welkom bij WarmteStad

WarmteStad is het duurzame nutsbedrijf van de gemeente Groningen en Waterbedrijf Groningen. Wij zijn in 2014 opgericht en leveren **duurzame warmte** aan stadjsers en bedrijven.

Inmiddels maken al zo'n 4.500 inwoners van Groningen gebruik van de warmte van WarmteStad. WarmteStad wil dat de warmte voor iedereen **toegankelijk, betrouwbaar**, en vooral ook **betaalbaar** is. En dat ook blijft.

Wij zijn lokaal en dichtbij. Voor Groningers, door Groningers.

### Warmtenet

In het noordwesten van Groningen legt WarmteStad een warmtenet aan. Met dit warmtenet verwarmt zij op duurzame wijze in de toekomst meer dan 10.000 huishoudens, instellingen en bedrijven. Het eerste deel van het warmtenet is klaar. Dat ligt op Zernike en in Paddepoel. In Selwerd is inmiddels een start gemaakt. De komende jaren breiden we het warmtenet uit in Selwerd, Vinkhuizen en Kostverloren.

## Welkom bij Grunneger Power

Lokale energiecoöperatie Grunneger Power is opgericht **dóór bewoners vóór bewoners** om in de gemeente Groningen een maatschappelijke beweging te creëren én richting te geven aan de energietransitie.

Wij zijn een coöperatieve vereniging met 2.200 leden én een onderneming die **impact** maakt. Grunneger Power helpt bewoners van wijk tot dorp om zichzelf goed te organiseren bij veranderingen in hun directe omgeving.

Door samen energie te besparen en lokaal duurzame energie op te wekken en te leveren, krijgen wij regie over eigen energie.

Regie over eigen energie

### Meer info

Voor meer informatie of vragen kunt u contact opnemen met WarmteStad (contract, werkzaamheden) en Grunneger Power (bewonersbegeleiding): [www.warmtestad.nl/de-larix](http://www.warmtestad.nl/de-larix) klantenservice@warmtestad.nl 050-367 8700 [www.grunnegerpower.nl/de-larix](http://www.grunnegerpower.nl/de-larix) info@grunnegerpower.nl 050-820 0492



**Wij**  
Zorgen voor  
warmte bij u thuis

# De Larix

Wij sluiten De Larix graag aan op het warmtenet zodat u op betaalbare wijze uw woning duurzaam gaat verwarmen.

Informatiebrochure

WarmteStad

GRUNNEGER

POWER

# Inclusief verduurzamen

ieder z'n verduurzaming



Opdrachtgevers

Provincie Gelderland, J. Rodenburg  
Gemeente Nijmegen, P. Matthieu

Adviesbureau  
Opstellers

WOAB Kenniscentrum  
C.N. Hunger

Datum

H. de Jager  
18 december 2020

## COLOFON

Rapport                      Inclusief verduurzamen, *ieder z'n aanpak*

Opdrachtgevers            Provincie Gelderland  
De heer J. Rodenburg

Gemeente Nijmegen  
De heer P. Matthieu

Adviesbureau              WOAB Kenniscentrum B.V. ®  
Maagdenburgstraat 60  
7424 BA Deventer  
0850 738 648  
[info@woab.nl](mailto:info@woab.nl)

Opstellers                  Mevrouw C.N. Hunger  
[carmen.hunger@woab.nl](mailto:carmen.hunger@woab.nl)

De heer H. de Jager  
[henk.de.jager@woab.nl](mailto:henk.de.jager@woab.nl)

Datum                        18 december 2020

Copyright                  © WOAB Kenniscentrum B.V.

## Inhoudsopgave

<b>SAMENVATTING</b> .....	<b>6</b>
<b>DEEL 1    DESKRESEARCH</b> .....	<b>8</b>
<b>1.    Inleiding</b> .....	<b>8</b>
<b>2.    De financiële mogelijkheden</b> .....	<b>9</b>
2.1 <i>Wettelijke kaders</i> .....	9
2.1.1    Europese richtlijnen .....	9
2.1.2    Nationale wetgeving .....	9
2.2 <i>Huidige financiële concepten</i> .....	11
2.2.1    Eigen geld .....	11
2.2.2    Hypotheek .....	11
2.2.3    Nationaal Warmtefonds (NW) .....	12
2.2.4    Stimuleringslening Toekomstbestendig Wonen (TBW) .....	12
2.2.5    WOAB Woningabonnement .....	13
2.2.6    Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR) (pilot) .....	14
2.2.7    Objectgebonden financiering (experimenteel) .....	15
<b>3.    Ontzorgingsconcepten</b> .....	<b>17</b>
3.1 <i>Woningeigenaar</i> .....	17
3.2 <i>Aanbieders</i> .....	18
3.2.1    Gedrag veranderen .....	18
3.2.2    Zelf maatregelen nemen .....	18
3.2.3    Maatregelen laten uitvoeren .....	18
3.2.4    Totale ontzorging .....	19
<b>4.    Overheidsinitiatieven</b> .....	<b>20</b>
4.1 <i>Programma Aardgasvrije Wijken (PAW)</i> .....	20
4.2 <i>Regeling Reductie Energieverbruik (RRE) en opvolger RREW</i> .....	20
4.3 <i>Subsidies voor particulieren</i> .....	21
<b>5.    Klimaatakkoord</b> .....	<b>21</b>
<b>6.    Kabinetsplannen Prinsjesdag 2020</b> .....	<b>22</b>
6.1 <i>Energierkening</i> .....	22
6.2 <i>Hypothecaire financiering</i> .....	22
6.3 <i>Subsidies en regelingen</i> .....	22
6.3.1    Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH) .....	22
6.3.2    Regeling Reductie Energieverbruik (RRE) .....	22
6.3.3    Postcoderoosregeling (PCR) .....	22
<b>DEEL 2    ONDERZOEKSBEVINDINGEN</b> .....	<b>23</b>

<b>7.</b>	<b>Wijkaanpakken gespikkeld bezit.....</b>	<b>23</b>
7.1	<i>Gespikkeld bezit .....</i>	23
7.2	<i>Aanpak verduurzaming.....</i>	23
7.2.1	Gezamenlijk optrekken met woningcorporatie .....	24
7.2.2	Overwegingen particuliere woningeigenaar .....	24
7.2.3	Investeringsruimte .....	25
7.2.3	Ervaringen wijkaanpak gespikkeld bezit .....	26
<b>8.</b>	<b>Corporaties .....</b>	<b>28</b>
8.1	<i>(Wettelijk) kader .....</i>	28
8.2	<i>Rolopvatting corporaties .....</i>	28
8.3	<i>Afspraken klimaatakkoord.....</i>	29
8.3.1	Beoogde rol woningcorporaties in het klimaatakkoord.....	29
8.3.2	Welke rol willen woningcorporaties in het kader van het klimaatakkoord voor hun rekening nemen? 29	
8.3.2.1	Het leveren van aantallen (bijlage 3, C1.8 lid d).....	29
8.3.2.2	Renovatieversneller .....	29
8.3.2.3	Koplopers .....	30
<b>DEEL 3</b>	<b>CONCLUSIES &amp; ADVIEZEN .....</b>	<b>31</b>
<b>9.</b>	<b>Conclusies &amp; adviezen .....</b>	<b>31</b>
9.1	<i>Betaalbaarheid .....</i>	31
9.1.1	Algemeen .....	31
9.1.1.1	Collectief verduurzamen dé oplossing voor mensen zonder financiële en/of financieringsmogelijkheden .....	31
9.1.1.2	Koppeling van de looptijd van een lening en de economische levensduur ontbreekt.....	31
9.1.1.3	Consequenties bij bepaalde gefinancierde producten niet (altijd) duidelijk.....	31
9.1.1.4	Het leven in een energiezuinige woning levert geen kredietruimte op .....	32
9.1.2	Hypothecair.....	32
9.1.2.1	Bijkomende kosten niet (altijd) mee financierbaar .....	32
9.2	<i>Realisatie .....</i>	33
9.2.1	Klantreis particuliere woningeigenaar is dezelfde als die van de woningcorporatie.....	33
9.2.2	Faciliteer de doe-het-zelver wonende in wijk waar gespikkeld bezit wordt aangepakt .....	33
9.2.3	Wel willen, maar niet doen .....	34
9.2.4	Particuliere woningeigenaar heeft geen positie in het aardgasvrij maken van wijken.....	34
9.3	<i>Zekerheden .....</i>	35
9.4	<i>Versnelling .....</i>	35
9.4.1	Bij sociaaleconomische problematiek is geen ruimte voor verduurzaming.....	36
9.4.2	Energie label verplichting te realiseren bij aankoop van een woning .....	36
<b>10.</b>	<b>Beantwoording deelvragen .....</b>	<b>37</b>
10.1	<i>Deelvraag 1.....</i>	37
10.2	<i>Deelvraag 2.....</i>	37
10.3	<i>Deelvraag 3.....</i>	37
10.4	<i>Deelvraag 4.....</i>	38
<b>DEEL 4</b>	<b>INCLUSIEF MODEL .....</b>	<b>39</b>

<b>11. Inclusief model .....</b>	<b>39</b>
11.1 Doelstellingen .....	39
11.2 Uitgangspunten .....	39
11.3 Oplossingsrichtingen inclusief model.....	39
11.3.1 Wet- en regelgeving .....	39
11.3.2 Vertegenwoordiging particuliere woningeigenaren .....	40
11.3.3 ‘Stolp-model’ .....	40
<b>Literatuurlijst .....</b>	<b>42</b>
<b>Afkortingen .....</b>	<b>45</b>
<b>Bijlagen .....</b>	<b>46</b>
Bijlage 1 Klantreis van woningeigenaren voor energiebesparing <sup>12</sup> .....	47
Bijlage 2 Overzicht regelingen voor het verduurzamen van woningen <sup>19</sup> .....	48
Bijlage 3 Klimaatakkoord sectie C1.8 Een voortvarende start via de startmotor huursector <sup>24</sup> .....	52



## SAMENVATTING

### Aanleiding

In het klimaatakkoord zijn de klimaatdoelen van de regering verder uitgewerkt. De komende 30 jaar worden woningen en andere gebouwen verduurzaamd. Hierbij gaan gemeenten regie voeren op wijkgerichte aanpakken en worden individuele bewoners/eigenaren en verhuurders via verschillende regelingen gestimuleerd nu al te starten met het realiseren van energiebesparende maatregelen.

### Opdracht

De energietransitie in de gebouwde omgeving vraagt om een 'inclusieve aanpak'. De vraag is welke instrumenten en/of systemen nog aanvullend ontwikkeld moeten worden om dit in Gelderland mogelijk te maken. Om deze vraag te beantwoorden worden vier deelvragen nader uitgewerkt.

### Deelvragen

1. Hoe kan de huidige provinciale Gelderse stimuleringsregeling Toekomst Bestendig Wonen eenvoudiger en/of goedkoper?
2. Hoe kan ervoor worden gezorgd dat ook de 15% woningeigenaren met betalingsachterstanden<sup>1</sup> de verduurzaming van hun woning kunnen financieren?
3. Hoe kan de particulier, naast het financierings-aspect, worden ontzorgd in verduurzaming van de woning? Hoe kan ervoor worden gezorgd dat bewoners garanties krijgen op de energieprestaties van energiebesparende maatregelen?
4. Wat kan de markt in de toekomst zelf organiseren? Waar zal de overheid nog een mogelijk blijvende noodzakelijke rol moeten spelen? Welke rol moeten en kunnen woningcorporaties, zoals benoemd in het Klimaatakkoord, als aanjager gaan krijgen?

### Onderzoek

Als basis voor het kunnen beantwoorden van de hoofd- en deelvragen zijn de volgende onderzoeken verricht:

- Deskresearch;
- Evaluaties aanpak gespikkeld bezit wijken vanuit stakeholders;
- Field research in de vorm van:
  - werkbezoeken energieloketten en energiecorporaties;
  - keukentafelgesprekken bewoners gespikkeld bezit wijken;
- Interviews:
  - Half gestructureerde interviews met directeur-bestuurders woningcorporaties;
  - Diepte-interviews financieel deskundigen en energieadviseurs.

### Conclusies en adviezen

Verschillende onderzoeken resulteren in een aantal conclusies en adviezen. Voor mensen zonder financiële en/of financieringsmogelijkheden kan verduurzaming mogelijk worden gemaakt door collectiviteit (denk aan het principe van het ziekenfonds van voor 2006). Daarnaast is het belangrijk dat er een directe koppeling komt tussen de looptijd van een lening en de economische levensduur van het onderliggende product. Hiermee wordt een negatieve spiraal op het gebied van schuldenproblematiek voorkomen en ontstaat na aflossing van het één, ruimte voor het ander. Ook

---

<sup>1</sup> [https://www.e-pages.dk/destentor/20857/article/1245736/16/1/render/?token=2b863886f8fca7108d60e584a99be3ac&vl\\_platform=ios&vl\\_app\\_id=nl.d.s.tecnavia.epaper.ipad&vl\\_app\\_version=6.0.0](https://www.e-pages.dk/destentor/20857/article/1245736/16/1/render/?token=2b863886f8fca7108d60e584a99be3ac&vl_platform=ios&vl_app_id=nl.d.s.tecnavia.epaper.ipad&vl_app_version=6.0.0)

is het belangrijk dat consequenties bij bepaalde financiële producten duidelijk worden. Het huidige logo 'LET OP: Geld lenen kost geld' is daarbij niet toereikend. Het bekostigen van verduurzaming met behulp van financiering blijkt dan ineens niet (meer) mogelijk. Omdat het leven in een energiezuinige woning geen kredietruimte oplevert, maakt dat het investeren in verduurzaming extra moeilijk. Als het Nibud mogelijkheid biedt om het energieverbruik te differentiëren binnen haar geldende normen, kan dit kredietruimte scheppen voor de particuliere woningeigenaar.

Particuliere woningeigenaren die de verduurzaming willen financieren met een hypothecaire financieringsvorm krijgen te maken met bijkomende kosten. Deze zijn, op de afsluitprovisie na, niet mee financierbaar. In geval dat verstrekking ongewis is, is dit een behoorlijke belemmering. Voor diegene die een beroep doen op de maatwerklening binnen Toekomstbestendig Wonen (TBW) is dit ronduit problematisch. Maak deze kosten mee financierbaar of bij niet doorgaan subsidiabel.

Particuliere woningeigenaren kunnen meeliften op renovatie-/verduurzamingswerkzaamheden van woningcorporaties. Om hiervoor te kiezen en/of financiën te regelen, hebben deze particuliere woningeigenaren tijd nodig. De doe-het-zelver is geholpen met technische detailinformatie voor zelfwerkzaamheid. Breng de particuliere woningeigenaren die vanuit onzekerheid niet overgaan tot realisatie van verduurzamingsmaatregelen in contact met aanbieders die de onzekerheden kunnen wegnemen. Voor participatie in aardgasvrije wijken is het belangrijk dat particuliere woningeigenaren worden gefaciliteerd met een professionele instantie die hun belangen vertegenwoordigen en behartigen als stakeholder bij het aardgasvrij maken van de wijk, zodat op basis van gelijkwaardigheid wordt gesproken en besloten.

Particuliere woningeigenaren zijn bereid te verduurzamen, als zij overtuigd zijn met de voorgenomen investering de beoogde effecten te realiseren. Een Energie Prestatie Garantie (EPG) kan duidelijkheid en zekerheid geven.

Om de verduurzaming te versnellen zullen bij particuliere woningeigenaren met sociaaleconomische problematiek deze eerst moeten worden opgelost voordat er 'ruimte' ontstaat om na te denken en over te gaan tot verduurzaming. Daarnaast is een mogelijkheid tot versnellen het invoeren van een energielabelverplichting, te realiseren bij aankoop van een woning.

### **Inclusief model**

Er zijn drie typen oplossingen om te komen tot het verduurzamen van de woningvoorraad.

1. Wet- en regelgeving  
Dwing met wet- en regelgeving een minimaal energielabel af, te realiseren bij aankoop van de woning.
2. Vertegenwoordiger particuliere woningeigenaren  
Faciliteer een stakeholderverhouding op basis van gelijkwaardigheid.
3. Stolp-model  
De stolp omvat de aanpak van het aardgasvrij maken van een wijk/buurt in een PPS constructie, waarbij onder de stolp een garantievermogen bijeen wordt gebracht naar draagkracht. Hierdoor kan iedereen meedoen.

## DEEL 1    DESKRESEARCH

### 1. Inleiding

In het regeerakkoord is afgesproken dat de nationale reductiedoelstelling en de overige ambitieuze klimaatdoelen verder uitgewerkt worden in een Klimaatakkoord. In het Klimaatakkoord<sup>2</sup> zijn afspraken per sector gemaakt. Voor ‘inclusief verduurzamen’ zijn (een deel van) de gemaakte afspraken voor de sector ‘gebouwde omgeving’ van toepassing.

De kern van de afspraken is:

Woningen en andere gebouwen gaan de komende 30 jaar worden verduurzaamd. Gemeenten voeren regie op wijkgerichte aanpakken. Individuele bewoners/eigenaren en verhuurders worden via verschillende regelingen gestimuleerd nu al te starten met het realiseren van energiebesparende maatregelen.

De energietransitie in de gebouwde omgeving vraagt om een ‘inclusieve aanpak’. De vraag is welke instrumenten en/of systemen nog aanvullend ontwikkeld moeten worden om dit in Gelderland mogelijk te maken. Om deze vraag te beantwoorden worden vier deelvragen nader uitgewerkt.

#### Deelvragen (conform opdracht)

1. Hoe kan de huidige provinciale Gelderse stimuleringsregeling Toekomst Bestendig Wonen eenvoudiger en/of goedkoper?
2. Hoe kan ervoor worden gezorgd dat ook de 15% woningeigenaren met betalingsachterstanden<sup>3</sup> de verduurzaming van hun woning kunnen financieren?
3. Hoe kan de particulier, naast het financierings-aspect, worden ontzorgd in verduurzaming van de woning? Hoe kan ervoor worden gezorgd dat bewoners garanties krijgen op de energieprestaties van energiebesparende maatregelen?
4. Wat kan de markt in de toekomst zelf organiseren? Waar zal de overheid nog een mogelijk blijvende noodzakelijke rol moeten spelen? Welke rol moeten en kunnen woningcorporaties, zoals benoemd in het Klimaatakkoord, als aanjager gaan krijgen?

Als basis voor het kunnen beantwoorden van de hoofd- en deelvragen is, op basis van de twee pijlers van ‘inclusief verduurzamen’ te weten financiële mogelijkheden en de mate van ontzorging, hieronder de huidige situatie in beeld gebracht.

*Woningen worden de komende 30 jaar verduurzaamd. Welke instrumenten en/of systemen moeten aanvullend worden ontwikkeld om dit in Gelderland mogelijk te maken?*

<sup>2</sup> <https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord-hoofdstuk-gebouwde-omgeving>

<sup>3</sup> [https://www.e-pages.dk/destentor/20857/article/1245736/16/1/render/?token=2b863886f8fca7108d60e584a99be3ac&vl\\_platform=ios&vl\\_app\\_id=nl.d.s.tecnavia.epaper.ipad&vl\\_app\\_version=6.0.0](https://www.e-pages.dk/destentor/20857/article/1245736/16/1/render/?token=2b863886f8fca7108d60e584a99be3ac&vl_platform=ios&vl_app_id=nl.d.s.tecnavia.epaper.ipad&vl_app_version=6.0.0)

## 2. De financiële mogelijkheden

In Nederland wordt gezocht naar verschillende financiële oplossingen waardoor bij voorkeur alle particuliere woningeigenaren hun woning kunnen verduurzamen zonder dat zij daarvoor over eigen middelen beschikken.

### 2.1 Wettelijke kaders

Oplossingen in de vorm van specifieke financiële producten die het verduurzamen van woningen mogelijk moeten maken, dienen te passen binnen wettelijke kaders. Om eventuele wettelijke kaders aan te passen, gaat uitvoerige (lees: langdurige) politieke besluitvorming vooraf. Voor dit onderzoek wordt uitgegaan van de geldende wettelijke kaders. De wettelijke kaders komen tot stand door Europese richtlijnen en nationale wet- en regelgeving.

#### 2.1.1 Europese richtlijnen

De wetgevingen van de EU-lidstaten inzake kredietverlening lopen sterk uiteen. Om deze concurrentievervalsing tussen lidstaten op te lossen, heeft de EU een geharmoniseerd communautair (aan de EU overgedragen bevoegdheden) kader geschapen<sup>4</sup>.

Met betrekking tot financieren kent de EU de volgende uitgangspunten<sup>5</sup>;

1. Een Europees burger (bedrijven en overheden, hier verder buiten beschouwing gelaten) kan worden gefinancierd, een object niet.
2. Overkreditering is verboden.

In ogen van Europa is de schuldenpositie van Nederlanders hoog. Daarom is het Europees toezicht verscherpt. Bijvoorbeeld met betrekking tot postorderkredieten waarbij de duur van de lening maximaal 75% van de economische levensduur van het product mag zijn (een spijkerbroek gaat economisch gezien één modeseizoen mee (6 mnd.) waardoor de broek in 4,5 mnd. moet zijn afbetaald).

#### 2.1.2 Nationale wetgeving

De Nederlandse wetgever heeft een aantal zaken met betrekking tot bijzondere overeenkomsten (koop, huur, ruil) vastgelegd in de wet. In boek 7 BW<sup>6</sup> is in het kader van consumentenbescherming een deel over consumentenkredietovereenkomsten vastgelegd.

### **Burgerlijk Wetboek**

De wet (boek 7 BW) kent alleen koop of huur. Koop is voor een consument bij betaling met niet-eigen middelen een krediet, huur zijn maandelijkse huurkosten. Voor de consument is niet altijd duidelijk of iets koop of huur is, denk daarbij aan het leasen van een auto. Dit klinkt als huren, maar is juridisch gezien koop en daarmee een krediet. Of bijvoorbeeld een gecombineerd telefoonabonnement (telefoondiensten/data en telefoontoestel), daarbij is de verstrekte telefoon 'koop' en daarmee een krediet (betaling in termijnen).

<sup>4</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?qid=1439910710226&uri=CELEX:32008L0048>

<sup>5</sup> RICHTLIJN 2008/48/EG VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD van 23 april 2008

inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en tot intrekking van Richtlijn 87/102/EEG van de Raad

<sup>6</sup> <https://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7>

Op het gebied van de huizenmarkt bestaan twee type leningen;

- Hypotheek, een lening met vastgoed (het huis) als onderpand;
- Consumptief krediet, een lening niet zijnde een hypothecair krediet dat kan worden onderverdeeld in een geldkrediet en een goederenkrediet<sup>7</sup>. Voorbeelden zijn persoonlijke lening, doorlopend krediet, rood staan, koop op afbetaling etc.

### **Wet financieel toezicht (Wft)**

De Nederlandse Wet op het financieel toezicht (Wft) regelt het toezicht op financiële instellingen in Nederland. De wet heeft zich o.a. ten doel gesteld een bijdrage te leveren aan een verbeterende Nederlandse concurrentiekracht, conform EU-richtlijn. Conform art 1:25 Wft houdt de AFM (Autoriteit Financiële Markten) toezicht op naleving van de Wft, met als taakomschrijving: ordelijke en transparante financiële marktprocessen, zorgvuldige behandeling van cliënten en gedragstoezicht op de financiële markten.

Voor alle handelingen die onder de Wft vallen, dienen professionele adviseurs, lening verstrekkers en bemiddelaars de juiste diploma's te bezitten. Hiervoor bestaat een stelsel van opleidingen en diploma's die door de AFM worden gecontroleerd.

De kern van de Wft is:

- Zorg dat consument niet meer uitgeeft dan wat ze per maand kan dragen (overkreditering);
- Het financieel systeem moet betrouwbaar en transparant zijn voor alle inwoners van Nederland.

### **Nibud**

Voor het uitlenen van geld aan consumenten geeft het Nibud in samenwerking met de AFM normen af. De normen voor woon- en leefonderhoud zijn inkomens- en leefsituatie gerelateerd. Deze normen dienen ter bescherming van consumenten tegen overkreditering. Jaarlijks worden deze normen herijkt. In de normering van 2020 wordt geen rekening gehouden met de energieprestaties van de woning. Met andere woorden: er wordt geen onderscheid gemaakt in de norm bij bewoning van een energiezuinige woning met energielabel A of een niet-energiezuinige woning met energielabel F. Concreet heeft dit tot gevolg dat het realiseren van energiebesparing geen extra kredietruimte oplevert, waardoor energiebesparende maatregelen niet financieel mogelijk zijn op basis van de besparing.

*Oplossingen in de vorm van financiële producten die het verduurzamen van woningen mogelijk moeten maken vallen onder EU-richtlijnen, nationale wet- en regelgeving en Nibud-normen. De kern hiervan is consumentenbescherming door een zorgplicht vanuit de adviseur/geldverstrekker.*

<sup>7</sup> <https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/onderwerpen/consumptief-krediet-fp>

## 2.2 Huidige financiële concepten

Er zijn zeven financiële oplossingen voor het verduurzamen van particuliere woningen

1. Eigen geld
2. Hypotheken
3. Warmtefondsen
4. Toekomstbestendig Wonen
5. WOAB Woningabonnement
6. Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR)
7. Objectgebonden financiering

### 2.2.1 Eigen geld

Het bekostigen van energiebesparende maatregelen met eigen middelen leidt (bij de juiste maatregelen) direct tot een lagere energierekening en daarmee tot rendement op eigen middelen.

Doelgroep

Woningeigenaren met eigen middelen.

Voordelen voor bewoner

- Direct een lagere energierekening;
- Rendement op eigen middelen (spaargeld);
- Geen bijkomende kosten (financieel advies of rente);
- Toename woningwaarde.

Nadelen voor bewoner

- Geen.

### 2.2.2 Hypotheek

Het treffen van energiebesparende maatregelen kan worden bekostigd met financiering via de hypotheek. Bij een hypotheek dient de woning als onderpand en heeft als kenmerk een lange looptijd.

Een hypotheek kan op drie momenten, te weten bij:

- Aanschaf van de woning (6% van de aanschafwaarde kan worden meegefinancierd voor verduurzaming);
- Oversluiten van de hypotheek;
- Aangaan van een extra/verhoging van de hypotheek (overwaarde of de waardevermeerdering inzetten voor verduurzaming).

Doelgroep

(Aanstaande) Woningeigenaren met financieringsruimte in de hypotheek.

Voordelen voor bewoner

- Direct een lagere energierekening;
- Aantrekkelijke rente;
- Toename woningwaarde.

#### Nadelen voor bewoner

- Geld lenen kost geld (rente);
- Bijkomende kosten;
  - Financieel advies vanaf circa € 1.500;
  - Makelaarskosten voor taxatierapport vanaf € 400;
  - Afsluitprovisie 1% van de hypotheeksom;
  - Bij hogere hypotheekinschrijving notariskosten (gemiddeld € 665).

#### 2.2.3 Nationaal Warmtefonds<sup>8</sup> (NW)

Het Nationaal Warmtefonds (voorheen Nationaal Energiebespaarfonds) verstrekt leningen tegen aantrekkelijke voorwaarden, waarmee particuliere woningbezitters, VvE's en scholen de verduurzaming van hun gebouwen kunnen financieren.

Een lening van het NW is een consumptief krediet met een verplichte kredietbeoordeling. De koppeling met de afschrijftermijnen en onderhoud van de maatregelen is bij deze lening niet aanwezig. De uitvoerende organisatie is het SVn. Deze partij geeft geen advies over leningen aan consumenten. De beschikbare middelen voor deze lening komen van de overheid.

#### Doelgroep

Alle particuliere kredietwaardige woningeigenaren in heel Nederland.

#### Voordelen voor bewoner

- Direct een lagere energierekening;
- Toename woningwaarde;
- Gratis vervroegd aflossen mogelijk;
- Vast maandbedrag;
- Vaste looptijd;
- Aantrekkelijke rente;
- Geen afsluitkosten.

#### Nadelen voor bewoner

- Geldlenen kost geld (rente);
- Krediettoets;
- Minimaal € 2.500, maximaal € 65.000;
- Aanvragen moet jonger dan 75 jaar zijn;
- Alleen maatregelen van de maatregelenlijst financierbaar;
- Ook bij niet nakomende van afspraken door aannemer/installateur, blijft lening/verplichting staan;
- Geen koppeling met de afschrijftermijnen en onderhoud van de maatregelen;
- Maximaal 75% van de lening voor PV-panelen.

#### 2.2.4 Stimuleringslening Toekomstbestendig Wonen<sup>9</sup> (TBW)

Om voor zoveel mogelijk inwoners van provincie Gelderland verduurzamen mogelijk te maken, heeft Provincie Gelderland een stimuleringsregeling voor haar hele werkgebied gemaakt. In provincie Gelderland kunnen particuliere woningeigenaren met de Stimuleringslening Toekomstbestendig

<sup>8</sup> <https://www.energiebespaarlening.nl/warmtefonds-van-start-bij-het-nationaal-energiebespaarfonds/>

<sup>9</sup> <https://svn.nl/toekomstbestendig-wonen-gelderland>

Wonen lenen voor het aanbrengen van energiebesparende maatregelen, asbestsanering, funderingsherstel en/of het levensloopbestendig maken van hun woning.

Het pakket van de TBW bestaat uit vier leningsvormen:

1. Consumptieve lening
2. Hypothecaire lening
3. Verzilverlening (hypothecair)
4. Maatwerklening (hypothecair, alleen mogelijk als andere leenvormen niet kunnen)

De uitvoerende organisatie is het SVn. Zij geeft geen advies over leningen aan consumenten. De beschikbare middelen voor deze lening komen voor 50% van Provincie Gelderland en voor 50% van de in TBW participerende gemeente waar de verduurzaamde woning staat.

#### Doelgroep

Alle particuliere woningeigenaren in de provincie Gelderland.

#### Voordelen voor bewoner

- Voor iedere bewoner een leningsvorm beschikbaar;
- Direct een lagere energierekening;
- Toename woningwaarde;
- Aantrekkelijke rente.

#### Nadelen voor bewoner

- Geldlenen kost geld (rente);
- Alleen door de gemeente van de bewoner toegestane maatregelen;
- Krediettoets;
- Ook bij niet nakomende van afspraken door aannemer/installateur, blijft lening/verplichting staan;
- Geen koppeling met de afschrijftermijnen en onderhoud van de maatregelen.

Naast de hierboven genoemde algemene voor- en nadelen voor bewoner zijn er per type lening specifieke voor- en nadelen zoals het maximale leenbedrag. Daarnaast dient, voor het kunnen aanvragen van de hypothecaire leningsvarianten, de bewoner vooraf financieel advies te hebben ingewonnen. De kosten voor dit hypotheek/financieel advies (vanaf € 1.500) zijn niet mee financierbaar. De bijkomende afsluitkosten (€ 475 tot € 950) kunnen wel binnen de leningsvorm worden meegefinancierd.

### 2.2.5 WOAB Woningabonnement

Het WOAB Woningabonnement ontzorgt particuliere woningeigenaren in het verduurzamen van hun woning. WOAB biedt energieadvies, realiseert de technische maatregelen, levert energiebesparend bruin- en witgoed, organiseert de financiering (en kan dat ook zelf aanbieden) en levert over alle aangebrachte maatregelen een energieprestatiegarantie.

#### Doelgroep

WOAB Woningabonnement is voor kredietwaardige particuliere woningeigenaren.



#### Voordelen voor bewoners

- Totaal ontzorgingsconcept;
  - Woningscan;
  - Integraal energieadvies;
  - Realisatie van de maatregelen;
  - (Optioneel) financiering;
  - Prestatiegarantie;
  - Onderhoud;
- Energie Prestatie Garantie (EPG);
- Maatwerk;
- Gratis vervroegd aflossen mogelijk;
- Direct lagere energielasten;
- Directe waardevermeerdering van de woning;
- Consumentenbescherming via WFT;
- Social Enterprise (geen winsttoegmerk).

#### Nadelen voor bewoners

- Kredietwaardigheidstoets;
- Beperkte overdraagbaarheid.

#### 2.2.6 Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR) (pilot)

De Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling is door De Woonpas en Erasmus (universiteit) Studiecentrum voor Belastingen van Lokale overheden ontwikkeld. In Wijk bij Duurstede wordt binnen een lopende pilot de GVR gefaciliteerd door De Woonpas in samenwerking met gemeente Wijk bij Duurstede. De Woonpas neemt de bewoner bij de hand en levert samen met de deelnemende gemeente een end-to-end ontzorgingsconcept.<sup>10</sup> De gemeente faciliteert de investering waarvan de rente en aflossing worden geïnd via baatbelasting. De Woonpas verzorgt de calculatie, woningsschouw, controle op de uitvoering en de garantie.

#### Doelgroep

De Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR) is voor iedere woningeigenaar toegankelijk, ongeacht zijn/haar financiële draagkracht binnen gemeenten waarmee samenwerkingen zijn aangegaan.

#### Voordelen voor bewoner

- Totaal ontzorgingsconcept;
  - Calculatie (op afstand wordt gecalculeerd welke verduurzamingsmaatregelen genomen kunnen worden);
  - Aanbieding (kosten en opbrengsten);
  - Realisatie van de maatregelen;
  - Financiering via de GVR (gemeente in samenwerking met De Woonpas);
  - Prestatiegarantie;
- Geen kredietwaardigheidstoets;
- Geen inkomenstoets;
- Onafhankelijk van de waarde van de woning;
- Overdraagbaarheid, bij verkoop van de woning gaan de eventueel resterende baatbelastingtermijnen over op de nieuwe woningeigenaar;

---

<sup>10</sup> <https://www.dewoonpas.nl/gemeentelijke-verduurzamingsregeling>

- Vervroegd aflossen mogelijk;
- Verduurzamen van de woning is direct mogelijk;
- Direct lagere energiekosten;
- Directe waardevermeerdering van de woning.

#### Nadelen voor bewoner

- Extra belastingplicht;
- Waarde van de woning wordt beïnvloed door de resterende baatbelastingstermijnen;
- Geen bescherming door WFT (daarmee het risico van overkreditering);
- Niet iedere gemeente doet mee.

#### Overige belemmeringen

##### *Oneigenlijke inzet van de baatbelasting*

In de kamerbrief van 17 december 2019 met kenmerk 2019-0000648877 van het ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) wordt aangegeven dat inzet van baatbelasting voor het innen van rente en aflossing van het financieren van particuliere woningeigenaren in strijd is met art. 222 van de Gemeentewet. BZK geeft aan dat het wenselijk is dat gemeenten, woningeigenaren toeleiden naar andere financieringsinstrumenten.<sup>11</sup> In de brief 'beantwoording vragen van leden Na der Lee (GroenLinks) en Van Eijs (D66) over de Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling' met kenmerk 2020-0000205903 verwoordt dat de GVR per woning vaststelt welke verduurzamingsmaatregelen worden getroffen met een daaraan verbonden en vastgesteld bekostigingsbesluit op basis waarvan de gemeente baatbelasting kan heffen. Dit impliceert dat een door gemeente vastgesteld duurzaamheidsniveau waaraan de woning moet voldoen. Daarmee raakt het aan de autonome verordenende bevoegdheid van gemeenten zoals geregeld in de Grondwet. Om deze strijdigheid het hoofd te bieden is de GVR voorzien van een fiscale vaststellingsovereenkomst. De inschatting is dat dit juridisch geen standhoudt en een opgelegde belastingaanslag als onrechtmatig wordt gezien. Risico's komen daarmee voor rekening van gemeenten.<sup>12</sup>

##### *Financiële risico's gemeenten*

Indien de woningeigenaar niet meer kan voldoen aan zij/haar verplichtingen bestaat het risico dat de restsom van de verplichting door de gemeente moet worden afgeboekt.

#### 2.2.7 Objectgebonden financiering (experimenteel)<sup>13</sup>

Er wordt geëxperimenteerd met financieringsconcepten die aan een object (huis) worden gekoppeld. Bij dit soort concepten gaat bij verhuizing de resterende betalingsverplichtingen over naar de nieuwe eigenaar. Objectgebonden financieringen vallen niet onder de Wft.

#### Pilots

- **Asser Servicekosten Model (ASM)**

Het ASM verrekent de investering voor de woningverduurzaming in de periodieke servicekosten van de VvE.

---

<sup>11</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/12/17/kamerbrief-over-uitwerking-klimaatakkoord-gebouwde-omgeving>

<sup>12</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2019/12/17/kamerbrief-financiering-en-ontzorging-woningeigenaren/kamerbrief-financiering-en-ontzorging-woningeigenaren.pdf>

<sup>13</sup> <https://www.objectgebondenfinanciering.nl/in-de-praktijk>

- **Afhankelijk recht van opstal (erfpacht)**

Bij woningen in particulier eigendom die zijn gekocht met Koopgarant zijn door het gemeentelijke woonbedrijf in Westvoorne NOM-voorzieningen gerealiseerd. Hiervoor is bij particuliere woningeigenaren het afhankelijk recht van opstalrecht gevestigd. In de vestigingsakte van dit opstalrecht is een retributie opgenomen. Het opstalrecht is 'om niet' aan de erfpachter (eigenaar/bewoner) van de woning overgedragen. Hierdoor heeft de eigenaar/bewoner nu een verplichting de retributie te betalen. In Westvoorne is de retributie ongeveer gelijkgesteld aan de energieprestatievergoeding die burens (huurders) aan het Woonbedrijf voor de uitgevoerde maatregelen betalen. Bij verkoop van de woning volgt het afhankelijk opstalrecht het verkochte erfpachtrecht. Dat betekent dat ook de volgende woningeigenaar de retributie moet betalen.

Voordelen voor bewoner

- In deze constructie is het mogelijk dat alle particuliere eigenaren meedoen;
- Geen waardedevaluatie door afwijkende uiterlijke verschijningsvorm van de woning.

Nadelen voor bewoner

- Waarde van de woning wordt negatief beïnvloed door hoogte van de retributie (wat is de woning waard);
- Het maximale hypotheekbedrag voor de woning wordt negatief beïnvloed door het daarop rustende afhankelijk recht van opstal (welk bedrag kan een particulier gefinancierd krijgen voor deze woning).

- **Bodemwende**

Het eerste concept van Bodemwende bleek juridisch niet haalbaar. Inmiddels is een tweede concept uitgewerkt waar gemeente Leeuwarden zich aan heeft gecommitteerd. Het traject van politieke besluitvorming is in voorbereiding.

Voordelen voor bewoner

- Geen kredietwaardigheidstoets;
- Geen inkomenstoets;
- Direct lagere energiekosten;
- Onafhankelijk van de waarde van de woning;
- Overdraagbaarheid, bij verkoop van de woning gaan de eventueel resterende baatbelastingtermijnen over op de nieuwe woningeigenaar;
- Verduurzamen van de woning is direct mogelijk;
- Directe waardevermeerdering van de woning.

Nadelen voor bewoner

- Waarde van de woning wordt negatief beïnvloed door hoogte van servicekosten/retributie.

*Woningeigenaren met eigen middelen die willen verduurzamen, kunnen verduurzamen. Voor kredietwaardige particuliere woningeigenaren die willen verduurzamen, zijn diverse financiële producten beschikbaar. Voor de niet-kredietwaardige woningeigenaren bestaat in Gelderland de Maatwerklening. Bijkomende kosten maken dit financiële product onaantrekkelijk.*

### 3. Ontzorgingsconcepten

Om uiteindelijk over te gaan tot energiebesparing doorloopt de woningeigenaar onderstaande klantreis.



Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft de klantreis van woningeigenaren voor energiebesparing schematisch weergegeven in 11 fases.<sup>14</sup> Bijlage 1 laat de klantreis van woningeigenaren voor energiebesparing zien, inclusief alle klantbehoeften. Voordat een klant de volgende fase van de klantreis in gaat, moet in voldoende mate zijn voorzien in diens behoeften. Elke stap naar de volgende fase is een beslismoment waarbij het risico bestaat van afhaken.

Het grote aantal klantfasen en de omvang van de onderliggende behoeften en de diverse informatie verschaffende bronnen en partijen resulteren in een relatief lange doorlooptijd van de klantreis. Bij arrangementen waar voor de klant fase 4 tot en met 11 (opties/maatregelen overwegen tot ervaringen willen delen en meer willen) bij één partij liggen, verloopt de klantreis sneller.

Het kost veel tijd en het is kostbaar de klantreis van woningeigenaren voor energiebesparing te begeleiden. De woningeigenaar verwacht deze kosten niet.

#### 3.1 Woningeigenaar

Na een fase van bewustwording, interesse krijgen en actief naar informatie op zoek gaan komt de klant op het punt dat gerichte oplossingen worden overwogen. Hierbij hebben woningeigenaren vier opties. De vier aandachtsgebieden om te komen tot energiebesparing zijn:

- Gedrag veranderen;
- Zelf maatregelen nemen;
- Maatregelen laten uitvoeren;
- Totale ontzorging.

#### de vier aandachtsgebieden



<sup>14</sup> <https://vng.nl/files/vng/20172106-vng-rapport-klantreis-energiemaatregelen-woningeigenaren.pdf>

Alle consumenten kunnen in één van de vier aandachtsgebieden worden ondergebracht. Ieder aandachtsgebied met haar eigen type woningeigenaar kent een eigen 'markt' van aanbieders.

## 3.2 Aanbieders

Voor woningeigenaren die informatie zoeken omtrent verduurzaming/energiebesparing is er veel aanbod. Gemeentelijke overheden hebben vanuit aanjagende motieven (start)subsidies verstrekt aan initiatieven als (gemeentelijke) energieloketten en lokale energiecoöperaties om de klantreis van woningeigenaren voor energiebesparing te faciliteren. Deze instanties bestaan veelal uit vrijwilligers. Commerciële (technische) bedrijven blijken deze klantreis moeilijk te kunnen faciliteren mede in verband met de hoge kosten die hiermee gemoeid zijn.

Het ministerie van BZK werkt aan het verbinden van kennis en kunde op het gebied van ontzorgen van eigenaren/bewoners in de verduurzamingsmarkt, in de vorm van een 'community of practice ontzorging'.

### 3.2.1 Gedrag veranderen

De woningeigenaar die kiest voor energiebesparing door gedragsverandering heeft behoefte aan aanbieders die kennis verschaffen over welk gedrag energiezuinig is. Belangrijke communicatiekanalen zijn daarbij campagnes, milieu centraal, energiecoöperaties en diverse informatiebronnen op het internet. Vaak zijn energie- en/of wooncoaches (bijna) gratis beschikbaar via lokale initiatieven als een energiecoöperatie.

### 3.2.2 Zelf maatregelen nemen

De woningeigenaar die kiest voor energiebesparing door zelf maatregelen aan te brengen informeert zich veelal eerst via (persoonlijke) netwerken, internet, detailhandel etc. Mogelijkheden voor gratis advies bijvoorbeeld via een energiecoöperatie of een adviseur in de bouwmarkt worden eveneens vaak geraadpleegd. Nadat de keuze is gemaakt welke maatregel te nemen, komt het op eigen (of vrienden/familie) klusqualiteiten aan. Ook wijkinitiatieven ter stimulering van het zelf nemen van maatregelen, zoals bijvoorbeeld ondersteund door Buurkracht, brengen buurtbewoners in beweging.

### 3.2.3 Maatregelen laten uitvoeren

De woningeigenaar die kiest voor energiebesparing door zelf maatregelen te laten uitvoeren weet wat hij/zij wil. Soms gaat hier een betaald energieadvies aan vooraf. Alvorens een maatregel uit te laten voeren, vraagt de woningeigenaar één of meerdere offertes aan bij partijen die het gewenste product kunnen leveren. Aanbieders laten zich indelen in drie categorieën.

- Aanbieders van eenvoudige maatregelen – isolatie (bijvoorbeeld Takkenkamp/Pluimers), PV-panelen, glasleveranciers etc.;
- Vakspecialisten – bouwbedrijven, installateurs;
- Combinatie bedrijven – duurzaamheidsadvies en realisatie zoals Essent.

Naast maatregelen laten uitvoeren in eigen beheer, kunnen woningeigenaren ook kiezen voor het huren van maatregelen zoals PV-panelen of warmtepompen.

### 3.2.4 Totale ontzorging

De woningeigenaar die kiest voor energiebesparing door totale ontzorging wil kwalitatief, organisatorisch, administratief en financieel (optioneel) worden ontzorgd. Dit wordt ook wel one-stop-shopping genoemd. De klant krijgt dan bij één loket:

- Verduurzamingsadvies;
- Financieel advies (optioneel);
- Realisatie van de maatregelen;
- Garantie 15 jaar;
- Onderhoud;
- Energie Prestatie Garantie.

Totale ontzorging wordt in de markt alleen aangeboden door De Woonpas en WOAB Woningabonnement.

*Woningeigenaren die besluiten hun woning te verduurzamen doorlopen de 'klantreis van woningeigenaren voor energiebesparing'. Uiteindelijk kan een woningeigenaar op vier verschillende manieren kiezen voor realisatie van energiebesparing door gedrag veranderen, zelf maatregelen te nemen, maatregelen te laten uitvoeren of zich totaal te laten ontzorgen. Voor ieder type woningeigenaar bestaat een passende aanbieder.*

## 4. Overheidsinitiatieven

Vanuit de rijksoverheid zijn de afgelopen 8 jaar een aantal initiatieven (blok-voor-blok en Programma Innovatieve Aanpakken) ontplooid met als doel een impuls te geven aan de energietransitie en het opdoen van leerervaringen ten aanzien van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Na evaluatie van deze initiatieven zijn heldere conclusies en aanbevelingen gedaan<sup>1516</sup>.

Kern van eerdere leerervaringen

- Grootschalige uniforme aanpak werkt in de sociale huursector, maar is niet geschikt voor de koopsector;
- Het bereiken van potentiële woningeigenaren voor het leveren van energiebesparende maatregelen werkt significant beter via bestaande communicatienetwerken van de betreffende woningeigenaar (bijvoorbeeld buurtambassadeurs, buurt- en wijkverenigingen, burens/familie/vrienden etc.);
- Het begrijpen van het niet-rationele beslisproces van woningeigenaren is vaak doorslaggevend in het beslisproces van verduurzaming;
- De bouw- en installatiesector is (vaak) afwachtend.

### 4.1 Programma Aardgasvrije Wijken (PAW)

Het PAW heeft als doel te leren op welke wijze de wijkgerichte aanpak kan worden ingericht en opgeschaald<sup>17</sup>. Het draagt in de huidige vorm onvoldoende bij aan de doelstellingen zoals verwoord door de minister van BZK om wijken aardgasvrij te maken<sup>18</sup>. Binnen dit Programma blijft het tempo van realisatie achter bij die doelstellingen. Diverse gemeenten geven aan dat deze doelstellingen zeer ambitieus zijn en het gewenste tempo niet realistisch.

### 4.2 Regeling Reductie Energieverbruik (RRE) en opvolger RREW

De RRE-regeling is een rijksoverheidsuitkering aan gemeenten voor activiteiten die tot doel hebben om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verlagen, door reductie van energieverbruik te realiseren in woningen in particulier eigendom die niet zijn bedoeld voor verhuur<sup>19</sup>. De gemeenten gebruiken de regeling bijvoorbeeld om advies te geven aan huiseigenaren over energiebesparende maatregelen. De regeling is toegekend op basis van de mate waarin met activiteiten wordt bijgedragen aan de beoogde CO<sub>2</sub>-reductie. Uiteindelijk zijn 200 aanvragen toegekend. Daarnaast zijn 21 initiatieven uitgesteld in verband met ontoereikend budget<sup>20</sup>.

Vanaf 16 november 2020 kunnen gemeenten de RREW aanvragen. RREW is de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen. Deze regeling is de opvolger van de RRE en bij deze regeling moeten ook huurders worden betrokken.

---

<sup>15</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2014/06/23/evaluatierapportage-blok-voor-blok>

<sup>16</sup> <https://vng.nl/artikelen/programma-innovatieve-aanpakken-vier-jaar-ervaring-met-het-verduurzamen-van-de-particuliere-woonvoorraad>

<sup>17</sup> <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20192020-3227.html>

<sup>18</sup> <https://www.rekenkamer.nl/actueel/nieuws/2020/05/20/aardgasvrije-wijken-te-hoge-verwachtingen-gewekt>

<sup>19</sup> <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2019-51926.html>

<https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rre>

<sup>20</sup> <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2020/02/overzicht-gemeenten-toegekende-rre.pdf>

### 4.3 Subsidies voor particulieren

De ministeries van BKZ en EZK (Economische Zaken en Klimaat) faciliteren een aantal regelingen voor het stimuleren van verduurzaming van woningen<sup>21</sup>, te weten;

- Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE);
- Salderingsregeling zonnepanelen;
- Proeftuinen aardgasvrije wijken;
- Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH);
- Regeling Reductie Energieverbruik (RRE);
- Nationaal Energiebespaarfonds (NEF)/ Warmtefonds;
- Subsidie Aardgasvrije Huurwoningen (SAH);
- Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP);
- Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV);
- Subsidieregeling Renovatieversneller.

*De overheid streeft een energietransitie na. Met allerlei instrumenten wordt getracht een impuls te geven aan de energietransitie met als doel het opdoen van ervaringen ten aanzien van het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad. Initiatieven gericht op wijkaanpakken, activiteiten gericht op reductie van energieverbruik bij de particuliere woningeigenaren en financiële regelingen worden ingezet als instrument om de energietransitie verder te brengen.*

## 5. Klimaatakkoord

In het klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Het ministerie van BZK is verantwoordelijk voor de uitvoering van de afspraken binnen de sector 'Gebouwde omgeving'.

Vanaf 2021 moet o.a. de wijkgerichte aanpak vorm krijgen. In de tussentijd zijn met partijen afspraken gemaakt om al zo snel mogelijk bestaande woningen te verduurzamen via de startmotor huursector<sup>22</sup>.

Daarnaast is per 1 januari 2019 de renovatieversneller gestart met als doel om te komen tot kostenreductie en innovatie, waarbij gebruik wordt gemaakt van een deel van de woningen die vanuit de startmotor worden verduurzaamd. Hierbij is een rol bij woningcorporaties belegd. Het is de bedoeling dat zij de corporatie overstijgende vraag bundelen.

*Het Klimaatakkoord geeft richting aan het tegengaan van de uitstoot van broeikasgassen. De afspraken in de sector 'gebouwde omgeving' zijn van belang voor de verduurzaming van particuliere woningbouw.*

<sup>21</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/brieven/2019/12/17/overzicht-regelingen-voor-het-verduurzamen-van-woningen/overzicht-regelingen-voor-het-verduurzamen-van-woningen.pdf>

<sup>22</sup> <https://www.klimaatakkoord.nl/binaries/klimaatakkoord/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord-hoofdstuk-gebouwde-omgeving/klimaatakkoord-c1+GO.pdf>



## 6. Kabinetssystemen Prinsjesdag 2020

Op 15 september 2020 heeft het kabinet de Miljoenennota en de Rijksbegroting aan de Tweede Kamer aangeboden. Een aantal plannen<sup>23</sup> kunnen van invloed zijn op verduurzamen. Hieronder worden plannen die (inclusief) verduurzamen kunnen beïnvloeden kort belicht.

### 6.1 Energierekening

De belastingtarieven 2021 laten een stijging zien voor de belasting op gas en een daling voor de belasting op elektriciteit. Daarnaast stijgt de Opslag Duurzame Energie- en Klimaattransitie (ODE).

### 6.2 Hypothecaire financiering

Met de sinds 2018 geldende hypotheeknormen, was het voor bewoners met een eigen woning mogelijk energiebesparende maatregelen mee te financieren in de hypotheek. Hierdoor kon de woningeigenaar 106% van de woningwaarde lenen in plaats van 100%. Het kabinet heeft nu het voornemen de zonneboiler en de hr-ketel van de onderliggende lijst aan energiebesparende maatregelen te schrappen.

Voor het financieren van energiebesparende maatregelen kan een extra hypotheek worden aangeaan van maximaal € 25.000. Hiervoor was voorheen een kennis- en ervaringstoets een voorwaarde. Het voorstel is deze kennis- en ervaringstoets te laten vervallen bij 'execution only' (het afsluiten van een hypotheek zonder hypotheekadvies).

### 6.3 Subsidies en regelingen

#### 6.3.1 Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH)

Vanaf 2021 gaat de SEEH op in de Investeringssubsidie Duurzame Energie. De totale subsidiepot die dan ontstaat zakt naar € 115 miljoen, € 65 miljoen minder dan in 2020. Daarnaast vervalt de tijdelijke verruiming van een vergoeding van 30% van de gemaakte isolatiekosten. Het vergoedingspercentage wordt verlaagd naar de eerdere 20% van de gemaakte isolatiekosten.

#### 6.3.2 Regeling Reductie Energieverbruik (RRE)

Er wordt in 2021 met een extra budget van € 115 miljoen, een vervolg gegeven aan de eerdere RRE.

#### 6.3.3 Postcoderoosregeling (PCR)

Voor VvE's en energiecoöperaties bestaat een postcoderoosregeling. Deze regeling biedt 15 jaar vrijstelling van energiebelasting over de zonne- en windenergie die de deelnemers gezamenlijk opwekken. Per 1 januari 2021 wordt deze regeling een subsidieregeling.

*LET OP: al het genoemde in hoofdstuk 6 betreffen plannen van de regering die nog goedgekeurd dienen te worden door de Tweede en Eerste Kamer.*

<sup>23</sup> <https://www.eigenhuis.nl/prinsjesdag/>

## DEEL 2 ONDERZOEKSBEVINDINGEN

### 7. Wijkaanpakken gespikkeld bezit

#### 7.1 Gespikkeld bezit

De totale woningvoorraad in Nederland telt 7,7 miljoen woningen. Hiervan is ruim 2,2 miljoen corporatiebezit.

Aantal woningen 2018		
Totaal:	7.741.000	100%
Koop:	4.374.000	57%
Corporaties:	2.294.000	30%
Overige verhuurders:	1.073.000	14%

Bron: Rapport 'Staat van de volkshuisvesting 2019'<sup>24</sup>

Wijken met gespikkeld bezit zijn wijken waar woningen deels in handen zijn van woningcorporaties en deels in handen zijn van particulieren. In deze wijken staan particuliere koopwoningen en sociale huurwoningen door elkaar. Aan wordt genomen dat 60% van de wijken uit gespikkeld bezit bestaat.

Kenmerken van wijken met gespikkeld bezit

- Koop- en huurwoningen staan door elkaar;
- Woningen in particulier eigendom kennen diverse typen bewoningen, te weten:
  - Door de eigenaar zelf bewoond;
  - Verhuurd als eengezinswoning;
  - Verhuurd als kamers (studenten/arbeidsmigranten/woningmarkt toetreders);
- Per wijk een groot verschil in betrokkenheid bij de wijk.

#### 7.2 Aanpak verduurzaming

De leidraad in de prioritering van renovatieactiviteiten door woningcorporaties is:

- Betaalbaarheid van de woning;
- Beschikbaarheid van de woning;
- Leefbaarheid van de woning/wijk;
- Duurzaamheid van de woning.

<sup>24</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2019/05/28/rapport-staat-van-de-volkshuisvesting/rapport-staat-van-de-volkshuisvesting.pdf>



Bron: Fase 1 tot en met fase 7 van 'De klantreis van woningeigenaren naar energiebesparing' VNG<sup>25</sup>

Bij het voornemen om op afzienbare termijn te starten met werkzaamheden starten woningcorporaties communicatie in de wijk. Hieraan is bij woningcorporaties een intensief voorbereidingstraject van ruim één tot anderhalf jaar voorafgegaan.

De woningcorporatie heeft dan de fasen 1 tot en met 6 van het 'klantreismodel' van VNG (opties overwegen, selecteren maatregelen, bekostiging/financieren, selecteren leveranciers) reeds doorlopen en is gereed om op afzienbare termijn te starten met fase 7 – installeren en betalen.

### 7.2.1 Gezamenlijk optrekken met woningcorporatie

Ongeacht waar bieden woningcorporaties particuliere woningeigenaren in de wijken waar zij gaan verduurzamen/renoveren de mogelijkheid mee te liften op door hen verrichte voorbereiding. Daarbij hebben woningcorporaties op dat moment een prijslijst met de door hen uit te voeren werkzaamheden beschikbaar. Het is dan aan de particuliere woningeigenaar om hierop aan te haken of niet.

De prijslijst van de woningcorporaties geeft de particuliere woningeigenaar inzicht in de maatregelen die de woningcorporatie gaat laten uitvoeren. Dit zet aan tot nadenken over de eigen woning. Daarnaast vallen een aantal zaken op.

De prijslijst omvat maatregelen die:

- niet alleen duurzaamheid gedreven zijn;
- door particuliere bewoners niet als noodzakelijk worden gezien;
- een lange terugverdientijd kennen of zich niet laten terugverdienen;
- duurder zijn dan als de bewoner ze zelf laat offeren;
- worden aangeboden in fixed combinatie van maatregelen/deelpakketten (niet de flexibiliteit die bewoners wensen).

Gezien de planning van werkzaamheden van een woningcorporatie, heeft de particuliere woningeigenaar beperkt tijd om z'n eigen klantreis te doorlopen en te komen tot een investeringsbesluit. Immers de woningcorporatie wil (binnen afzienbare tijd) starten met de uitvoeringswerkzaamheden. Het maatregelenaanbod van de woningcorporatie is hierdoor vaak leidend en het voordeel om mee te doen is particuliere woningeigenaar niet (altijd) duidelijk.

### 7.2.2 Overwegingen particuliere woningeigenaar

Bij een particuliere woningeigenaar spelen verschillende overwegingen een rol voordat wordt bepaald om tot renovatie van de woning over te gaan. Belangrijke vraagstukken die de eigenaar overweegt zijn:

- Verfraaiing;
- Leefbaarheid in de woning (vocht/schimmel, tocht, koudeval etc.);
- Onderhoud van bijvoorbeeld dak, schilderwerk, sanitair, keuken etc.;
- Lagere (woon-/energie) lasten;

<sup>25</sup> <https://vng.nl/files/vng/20172106-vng-rapport-klantreis-energiemaatregelen-woningeigenaren.pdf>

- Toekomst bestendigheid van de woning (gezinsuitbreiding, geschikt voor de oudedag). Als de woningeigenaar besluit één of meer vraagstukken aan te pakken dienen zich een aantal nieuwe vragen aan, zoals:

*Welke maatregel(en) moet ik treffen?*

*Hebben deze maatregelen het beoogde effect?*

*Wie moeten die maatregelen voor mij realiseren?*

*Hoeveel kost het om die maatregelen te realiseren?*

Er ontstaat dan behoefte aan een onafhankelijk, integraal, betrouwbaar advies. Een groot deel van de particuliere woningeigenaren is dan goed in staat deze zelf te laten uitvoeren. De praktijk laat zien dat dit bij noodzakelijke vraagstukken (verstopte riolering) geen probleem is. De ervaring leert dat indien het geen strikt noodzakelijke maatregelen met hoge investeringen betreft de daadkracht van de particuliere woningeigenaar minder groot is. Het organiseren van de uitvoering door bijvoorbeeld mee te liften op uitvoeringswerkzaamheden van een woningcorporatie of ontzorgingconcept wordt dan als oplossing gezien.

### 7.2.3 Investeringsruimte

De investeringsruimte per woning van een woningcorporatie of een particuliere eigenaar kan sterk verschillen. Dit wordt mede veroorzaakt doordat er een financieringsverschil bestaat tussen woningcorporaties en particuliere woningeigenaren.

#### **Vereenvoudigd voorbeeld**

	<i>Woningcorporatie</i>	<i>Particuliere woningeigenaar</i>
<i>Aanvangswaarde woning</i>	€ 50.000	€ 116.500
<i>Afschrijving/aflossing</i>	€ 37.500	€ 3.200
<i>Boekwaarde/restschuld</i>	€ 12.500	€ 113.300
<i>Huidige waarde woning</i>	€ 119.750	€ 119.750
<b><i>Theoretische investeringsruimte</i></b>	<b>€ 107.250</b>	<b>€ 6.450</b>

Toelichting op bovenstaand vereenvoudigd voorbeeld

#### **Financiering woningcorporatie**

Een woningcorporatie koopt een woning en schrijft daarop af. Hierdoor staat vastgoed tegen een veel lagere waarde op de balans dan de commerciële waarde van de woning. Bijvoorbeeld een woning is reeds 30 jaar in eigendom van de woningcorporatie. De woning is aangekocht voor € 50.000. Inmiddels is 30 jaar op de woning afgeschreven en staat de woning nog voor € 12.500 op de balans. De commerciële waarde van de woning bedraagt € 119.750. Door het verschil tussen boekwaarde en commerciële waarde is financieren relatief gemakkelijk.

#### **Financiering particuliere woningeigenaar**

De particuliere woningeigenaar koopt een woning en financiert de woning door te voldoen aan hypothecaire verplichtingen. Bijvoorbeeld een woning is 4 jaar in eigendom van de particuliere woningeigenaar. De woning is aangekocht voor € 116.500 en is hypothecair belast voor € 116.500. Inmiddels is 4 jaar voldaan aan de hypothecaire verplichtingen en bedraagt de hypothecaire restschuld nog € 113.300. De huidige commerciële waarde van de woning bedraagt € 119.750. Het verschil tussen de commerciële waarde en de hypothecaire restschuld + hypothecaire advieskosten biedt beperkte financieringsruimte voor verduurzaming. Om dit geregeld te krijgen is een intensief traject met een hypothecair adviseur noodzakelijk. Particulieren ervaren dit traject vaak als een belemmering.

### 7.2.3 Ervaringen wijkaanpak gespikkeld bezit

#### Verduurzamingsbereidheid

- De mate waarin bewoners trots zijn op hun wijk is sterk van invloed op de verduurzamingsbereidheid. Trots zijn op hun wijk vertaalt zich in de wens (of tenminste de verwachting) om er langere tijd te blijven wonen;
- De trajecten van woningcorporaties en het moment waarop particuliere woningeigenaren worden aangehaakt in het proces om over te gaan tot verduurzaming wordt door de particuliere woningeigenaar als (te) kort ervaren. Het afwegen van de te treffen verduurzamingsmaatregelen en de daarmee mogelijke financiële constructies vergt meer tijd dan in gangbare processen wordt gefaciliteerd;
- Particuliere woningeigenaren staan overwegend positief tegenover verduurzaming. Bij het wegnemen van belemmeringen op het gebied van financiën, de keuze voor te treffen maatregelen, effectiviteit van maatregelen, hoe te realiseren, vrees voor onvolkomenheden, aanvraagprocedures subsidies en het regelwerk, neemt de kans op realisatie sterk toe.

#### Verduurzamingsmaatregelen

- Bewoners zijn overwegend geïnteresseerd in maatregelen die leiden tot lagere energielasten. De prijslijst van een woningcorporatie sluit niet altijd aan bij deze behoefte van de particuliere woningeigenaar;
- Daarnaast zijn bewoners geïnteresseerd in maatregelen die comfortproblemen, zoals tocht, vocht, koudeval, hoofdpijn-/vermoeidheidsklachten en achterstallig onderhoud van de woning oplossen.

#### Kosten verduurzaming

- Veel bewoners vinden voor hen interessante opties/maatregelen relatief duur. Wanneer zij rechtstreeks bij marktpartijen een offerte aanvragen liggen de prijzen circa 20% tot 25% lager dan de prijzen op prijslijsten van woningcorporaties. (Dit is logischerwijs verklaarbaar in verband met de doorberekening van project- en proceskosten voor grotere projecten zoals die van een woningcorporatie). Vraagt een particuliere woningeigenaar een offerte aan bij een marktpartij die kleine opdrachten aan kan, worden prijzen afgegeven zonder proces- en projectmanagementkosten voor grote projecten. Dit is dus in tegenspraak met de gangbare gedachte dat het combineren van werkzaamheden tot prijsvoordeel leidt.

*In de specifieke situatie dat woningcorporaties opdrachtgever zijn van werkzaamheden blijkt dat de gangbare gedachte dat het combineren van werkzaamheden tot prijsvoordeel leidt voor particulieren niet het geval te zijn.*

#### Communicatie

- Communicatie via ambassadeurs in de wijk (herkenbare mensen met ervaringen), bottom-up, is effectief;
- Mensen hebben verschillende vragen over verduurzaming. Vaak weten zij niet waar zij hun vragen beantwoord kunnen krijgen. Tijdens het project 'gespikkeld bezit Hatert' was er voor deze particuliere woningeigenaren een centrale onafhankelijke vraagbaak. Hierop is zeer regelmatig een beroep gedaan. Voorbeelden van vragen van bewoners:

- Loont het plaatsen van dubbel glas op de bovenetage?
- Ik heb maar beperkt spaargeld, welke maatregelen kan ik dan het beste treffen in mijn woning?
- Ik ga zelf mijn platte dak vervangen, hoe dik moet de isolatielaag dan worden? En is het verstandig om witte bitumen te kiezen?
- Ik wil mijn huis (na)isoleren, maar ik heb nu al een CO<sub>2</sub>-waarde van 1200 ppm. Wat kan ik nu het beste doen en waar moet ik op letten?
- Zijn er ook subsidiemogelijkheden voor energiebesparende maatregelen die ik zelf laat uitvoeren? En als ik die maatregelen zelf aanbreng?

### **Behoeftes particuliere woningeigenaren**

- Behoefte aan een onafhankelijk, integraal, betrouwbaar advies/adviseur;
- Behoefte aan ontzorging (mensen kijken op tegen het maken van keuzes voor maatregelen, het aanvragen van offertes, zelf opdracht verstrekken, strijd met uitvoerende partijen als het niet is wat zij vooraf ervan verwachten, hoe zij het moeten bekostigen etc.);
- Behoefte aan zekerheid, onderhoud en lange termijn garanties.

### **Samenwerking met woningcorporaties**

- Vragen van particuliere woningeigenaren worden slecht of niet beantwoord;
- Technische specificaties (zodat particuliere woningeigenaren offertes kunnen aanvragen van producten met dezelfde specificaties/verschijningsvorm) worden door woningcorporaties niet gedeeld;
- Communicatie komt pas op gang zodra de woningcorporatie alles gereed heeft voor uitvoering. Particuliere eigenaren hebben hierdoor het gevoel dat ze niet genoeg tijd krijgen om over verduurzaming en de daarmee samenhangende investering na te kunnen denken;
- De prijslijst van uitvoerende partijen van woningcorporaties geven, door projectkosten en opslagen voor projectmanagement, niet marktconforme prijzen voor een particuliere woningeigenaar (te duur);
- Corporaties hebben geen ervaring in communicatie en klantgericht handelen met particuliere woningbezitters.

#### *Klantreis*

*De particuliere woningeigenaar heeft tijd nodig voor het doorlopen van de klantreis. Het blijkt dat ongeacht welke partij die verduurzaming overweegt de klantreis van interesse krijgen voor verduurzaming, het actief worden in zich oriënteren, het afwegen van opties, het regelen van de financiële kant van verduurzaming en het selecteren van leveranciers in doorlooptijd nagenoeg gelijk is. Woningcorporaties hebben tijd nodig voor hun eigen klantreis en bieden particuliere eigenaren, kort voor start uitvoering, de mogelijkheid mee te liften. De particuliere woningeigenaar heeft dan weinig tijd voor zijn eigen klantreis. Van de mogelijkheid tot meeliften wordt derhalve weinig gebruik gemaakt.*

#### *Prijslijst*

*De prijslijst van woningcorporaties zijn mede door de prijsstelling vaak niet aantrekkelijk voor de particuliere woningeigenaar.*

#### *Budget*

*Het verduurzamings-/renovatiebudget van een woningcorporatie sluit niet aan op de investeringsruimte van een particuliere woningeigenaar.*

## 8. Corporaties

De Nederlandse overheid heeft samen met bedrijven en maatschappelijke organisaties afspraken gemaakt om de CO<sub>2</sub>-uitstoot te verminderen. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Klimaatakkoord. In het Klimaatakkoord sectie C1.8 'Een voortvarende start via de startmotor huursector'<sup>26</sup> (zie bijlage 3) hebben partijen afspraken gemaakt om zo snel mogelijk bestaande woningen te verduurzamen via de startmotor huursector.

Daarnaast is per 1 januari 2019 de renovatieversneller gestart. Het doel is om te komen tot kostenreductie en innovatie waarbij gebruik wordt gemaakt van een deel van de woningen die vanuit de startmotor worden verduurzaamd. Hier is een rol voor woningcorporaties belegd. Het is de bedoeling dat zij de corporatie overstijgende vraag bundelen.

### 8.1 (Wettelijk) kader

Het wettelijk kader van dit onderzoek voor woningcorporaties is de Herziende Woningwet<sup>27</sup> van 1 juli 2015. Op basis van de evaluatie van de Herziende Woningwet is een wetswijziging in voorbereiding. Het voorstel<sup>28</sup> ter wijziging van de Herziende Woningwet ligt voor en staat voor behandeling gepland op 13 januari 2021. Naast de Woningwet is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) kaderstellend.

De Woningwet biedt een kader voor sociale huisvesting en is gericht op het beperken van financiële risico's. Als kerntaak voor woningcorporaties wordt het zorgen voor goed, gezond en betaalbaar wonen voor mensen met een laag inkomen aangemerkt.

Naast het wettelijk kader hebben woningcorporaties te maken met gemeentelijke prestatieafspraken. De kern van gemaakte prestatieafspraken in volgorde van prioritering zijn:

- Voldoende betaalbare woningen;
- Voldoende beschikbare woningen voor de laagste inkomensklasse;
- Leefbaarheid in de wijken. Afspraken over 'de kwaliteit van wonen en leven in de wijk' tot 'diversiteit van te huisvesten kwetsbare doelgroepen';
- Duurzaamheid. Afspraken lopen uiteen van 'het onderzoeken van bijvoorbeeld passende warmte oplossingen per wijk' tot 'de bestaande sociale voorraad verduurzamen tot 100% energieneutraal in 2050'.

### 8.2 Rolopvatting corporaties

Het vraagstuk van verduurzamen is voor een (groot)stedelijke corporatie anders dan voor een corporatie met woningbezit in Stad & Ommeland en is direct van invloed op het type oplossingen en de daarmee gemoeide investeringen.

Daarnaast valt op dat in de rolopvatting met betrekking tot verduurzamen van de vastgoedportefeuille van corporaties drie type organisaties zijn te onderscheiden, te weten;

- Koplopers, zij onderzoeken proactief mogelijkheden voor hun vastgoed en pakken pilots op om innovatie te faciliteren;

<sup>26</sup> <https://www.klimaatakkoord.nl/binaries/klimaatakkoord/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord-hoofdstuk-gebouwde-omgeving/klimaatakkoord-c1+GO.pdf>

<sup>27</sup> <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-10-01#HoofdstukIIa>

<sup>28</sup> <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?dossier=35517&id=2020Z13614>

- Volgers, zij kijken naar de 'learned lessons' van collega's en doen daar hun voordeel mee voor het eigen bezit;
- Achterblijvers, zij zijn nog niet bereid stappen te zetten en/of doen op het gebied van verduurzaming alleen het hoogstnodige om aan verplichtingen te voldoen.

Het zorgdragen voor voldoende betaalbare en beschikbare woningen is leidend voor organisaties en daardoor heeft duurzaamheid niet de topprioriteit. Door beperkte financiële middelen valt een duidelijke afwachtende houding van de zogenaamde volgers en achterblijvers waar te nemen. Zij dragen zorg voor renovaties die in verhouding staan tot de kwaliteit van de woning, zodat wordt voldaan aan een solide basiskwaliteit van het bezit. Het betreft dan verbeteringen op het gebied van veiligheid, gezondheid en/of toekomstwaarde van de woning, bijvoorbeeld het aanpassen van de groepenkast, het verhelpen van vocht- en tochtproblemen en gevelrenovaties. Aanvullend worden no-regret maatregelen getroffen.

De visie dat mensen met lage inkomens niet mogen opdraaien voor innovatie is een breed gedeelde opvatting bij corporaties.

### 8.3 Afspraken klimaatakkoord

Vanaf 2021 zal de wijkgerichte aanpak voor de energietransitie vorm krijgen. Omdat men niet zolang wil wachten, zijn afspraken gemaakt om bestaande woningen te verduurzamen via de startmotor huursector.

#### 8.3.1 Beoogde rol woningcorporaties in het klimaatakkoord

De beoogde rol voor woningcorporaties zoals verwoord in het Klimaatakkoord sectie C1.8 behelzen:

1. Het leveren van aantallen (woningen die kunnen worden verduurzaamd binnen de financiële mogelijkheden en opgaven van de betrokken woningcorporaties, bijlage 3, C1.8 lid d)
2. Het realiseren van kostenreductie en innovatie waarbij gebruik wordt gemaakt van een deel van de woningen die vanuit de startmotor worden verduurzaamd via de Renovatieversneller (bijlage 3, C1.8 lid f)

#### 8.3.2 Welke rol willen woningcorporaties in het kader van het klimaatakkoord voor hun rekening nemen?

##### 8.3.2.1 Het leveren van aantallen (bijlage 3, C1.8 lid d)

Geprogrammeerd onderhoud is leidend in het leveren van aantallen. Gezien de voorbereidings-, besluitvormings- en instemmingstrajecten van renovaties/geprogrammeerd onderhoud is 'snel' schuiven in de planning/het naar voren halen van projecten niet realistisch. Financiële planning is mede randvoorwaardelijk.

##### 8.3.2.2 Renovatieversneller

De Renovatieversneller beoogt het realiseren van kostenreductie en innovatie in verduurzaming van woningen. In de praktijk wordt de renovatieversneller zelden ingezet. Woningcorporaties werken met vaste samenwerkingspartners met een geïntegreerde ketenaanpak. Om vraagbundeling met andere partijen te realiseren vraagt veel tijd en personele inzet vooraf, waarbij wordt getwijfeld aan de opbrengst voor de eigen organisatie en het beoogde maatschappelijke rendement. Het werk staat niet in verhouding tot de opbrengst. Vraagbundeling met (een collectief van) particulieren wordt als niet realistisch gezien. Aannemers die grotere projecten (bijvoorbeeld N=80 zoals die van woningcorporaties) aankunnen, zijn niet toegepast op particulieren (N=1) optimaal te bedienen.



### 8.3.2.3 Koplopers

De koplopers onder de woningcorporaties zouden, als de woningwet het toelaat en de kosten voor niet eigen bezit uit andere middelen worden bekostigd, graag een meer aanjagende rol in de verduurzaming voor hun rekening nemen. Het is daarbij belangrijk dat geen maatschappelijk geld wegleekt ten nadele van huurders.

*De prioritering van de gekozen maatregelen van renovaties door corporaties dienen de volgende doelen in volgorde van belangrijkheid:*

- *Voldoende betaalbare woningen (huurprijs)*
- *Voldoende beschikbare woningen voor de laagste inkomensklasse*
- *Leefbaarheid in de wijken*
- *Duurzaamheid*

*De Koplopers onder de woningcorporaties dragen graag hun steentje bij in het verduurzamingsvraagstuk onder voorwaarde dat dit op geen enkele wijze negatieve gevolgen heeft voor hun huurders.*

## DEEL 3 CONCLUSIES & ADVIEZEN

### 9. Conclusies & adviezen

Voor het vormgeven van een 'inclusief model' is analyse van de onderzoeksresultaten nodig. De daaruit voortvloeiende conclusies en aanbevelingen moeten een beeld geven van én oplossingen bieden voor zaken, die voor bewoners een belemmering vormen om stappen te zetten in verduurzamen. Per deelgebied wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen.

#### 9.1 Betaalbaarheid

Om te kunnen verduurzamen hebben woningeigenaren behoefte aan financiële middelen (en subsidies) om dit te kunnen realiseren. Dit kan bestaan uit eigen (spaar)geld, maar ook uit het aangaan van een financiering.

##### 9.1.1 Algemeen

Een aantal zaken hebben belemmerende effecten op het aangaan van een financiering voor verduurzaming.

##### 9.1.1.1 Collectief verduurzamen dé oplossing voor mensen zonder financiële en/of financieringsmogelijkheden

Het verduurzamen van woningen van eigenaren zonder financiële en/of financieringsmogelijkheden laat zich alleen realiseren met collectieve oplossingen. Denk hierbij aan het ziekenfonds-principe van voor 2006. Dit toenmalige principe stoelt op het verenigen van een groot collectief, waarmee minder draagkrachtigen steunen op het collectief bij realisatie van de opgave waar zij voor staan.

##### 9.1.1.2 Koppeling van de looptijd van een lening en de economische levensduur ontbreekt

In Nederland mist een directe koppeling tussen de looptijd van een lening en de economische levensduur van de aangeschafte producten. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat het onderliggende product inmiddels niet meer functioneert en de lening nog doorloopt. De consument heeft op dat moment echter behoefte aan nieuwe financiële middelen ter vervanging van het product, maar moet ook nog het restant van de lening van het eerdere product afbetalen.

##### **Advies voor Rijksoverheid:**

1. Koppel de duur van de lening rechtstreeks aan de gegarandeerde economische levensduur van het onderliggende product (conform EU-richtlijnen) ongeacht wie de lening verstrekt. Hiermee worden consumenten beschermt tegen een te hoge schuldenpositie zonder dat daar een product aan ten grondslag ligt. Bij het aflossen van een lening ontstaat voor de consument opnieuw kredietruimte en daarmee een verbeteringsperspectief (bijvoorbeeld een broek naar de laatste mode, de koop van een woning of het investeren in verbouwing/verduurzaming).

##### 9.1.1.3 Consequenties bij bepaalde gefinancierde producten niet (altijd) duidelijk

Voor de consument is niet altijd duidelijk of iets koop of huur betreft. Denk hierbij aan het leasen van een auto. De auto gaat bij einde van de leaseovereenkomst terug naar de verstrekker. Hierdoor denken veel consumenten dat de auto wordt gehuurd, maar juridisch gezien betreft dit koop. Lease heeft dus effect op de kredietruimte van de consument. Ditzelfde geldt voor een mobiel

abonnement met toestel. Het toestel wordt in maandelijkse termijnen betaald in de vorm van een abonnement en betreft koop met een daaraan gekoppelde lening.

**Advies voor Rijksoverheid:**

2. Informeer de consumenten zorgvuldiger over én maak de consument bewust van de effecten van het aangaan van financiële verplichtingen. Het logo 'Let op: Geld lenen kost geld!' maakt mensen hiervan onvoldoende bewust. Het stellen van een controle (meerkeuze) vraag kan een oplossing zijn. Mogelijk controlevraag: "U bent een overeenkomst van € .....,... aangegaan. Mocht u nu een hypotheek willen aanvragen, weet u hoeveel hypotheekruimte u hiermee inlevert?"

**9.1.1.4 Het leven in een energiezuinige woning levert geen kredietruimte op**

De normen voor woon- en leefonderhoud, samengesteld door het Nibud is samenwerking met de AFM, zijn inkomens- een leefsituatie gerelateerd. In de huidige normering wordt geen rekening gehouden met de energieprestaties van de woning. Het leven in een energiezuinige woning en daarmee lagere woonlasten, resulteert dus niet in meer kredietruimte. Hierdoor is het treffen van energiebesparende maatregelen niet financierbaar op basis van de besparing.

**Advies voor Nibud, AFM en Rijksoverheid:**

3. Verwerk in de Nibud-normen gegarandeerde energieprestaties van de woning. Opgemerkt wordt dat de systematiek van het energielabel van een woning hierbij onvoldoende zekerheid geeft. Immers deze systematiek geeft aan welke maatregelen in de woning zijn getroffen, dit staat niet één-op-één gelijk aan het energieverbruik van de woning.

**9.1.2 Hypothecair**

"50% van eigen woningbezitters kan een kleine investering van € 5.000 tot € 10.000 uit eigen zak betalen. Twee miljoen huishoudens moeten lenen om € 5.000 te kunnen investeren. Voor een grotere investering van € 15.000 tot € 20.000 voor het gasloos maken van de woning moeten minstens 2,5 miljoen huishoudens lenen"<sup>29</sup>. Het financieren middels een hypotheek kan een oplossing zijn, maar kent belemmerende aspecten voor het aangaan van deze financieringsvorm voor verduurzaming.

**9.1.2.1 Bijkomende kosten niet (altijd) mee financierbaar**

Voor het oversluiten of het afsluiten van een (extra) hypotheek ter (mede) financiering van de verduurzaming krijgt de bewoner met bijkomende kosten te maken voor financieel advies (vanaf € 1.500), taxatie van de woning (vanaf € 400), notaris (vanaf € 650) en het afsluiten van de hypotheek. Deze kosten zijn bij reguliere hypotheek alleen mee financierbaar in geval van overwaarde. In de hypotheekvarianten, ook die van de stimuleringslening ToekomstBestendig Wonen, die worden verstrekt door SVn zijn alleen de afsluitkosten mee financierbaar. Als de bewoner deze extra kosten niet kan financieren uit eigen middelen, is deze vorm van financieren niet toegankelijk.

**Advies voor provincie en/of gemeente:**

4. Neem de belemmering van de bijkomende kosten weg door de kosten voor financieel advies subsidiabel te maken en de overige kosten mee financierbaar. Bewoners die hun woning willen verduurzamen door het aangaan van een hypothecaire financiering moeten daarvoor financieel worden geadviseerd. De uitkomst hiervan is

---

<sup>29</sup> <https://www.nibud.nl/beroepsmatig/rapport-kunnen-woningeigenaren-energie-investeringen-betalen/>

(soms) ongewis. De financiële risico's voor een bewoner zijn, zeker voor hen die een beroep willen doen op een maatwerklening van de stimuleringsregeling TBW, groot.

**Advies voor provincie en SVn:**

5. Vorm hypothecaire varianten binnen de stimuleringsregeling ToekomstBestendig Wonen om naar consumptief krediet varianten.

## 9.2 Realisatie

Menig particuliere woningeigenaar is bereid om de eigen woning te verduurzamen. Om de stap naar realisatie te zetten, heeft de klant behoefte aan vertrouwen dat wat hij/zij voornemens is aan maatregelen te treffen ook de gewenste effecten heeft. Voor de doe-het-zelver zijn sites als 'milieu centraal' waardevol.

### 9.2.1 Klantreis particuliere woningeigenaar is dezelfde als die van de woningcorporatie

Voorafgaand aan het moment dat woningcorporaties de wijk in trekken om belanghebbende te informeren over het voornemen om op afzienbare termijn te starten met renovatie- en/of verduurzamingswerkzaamheden, heeft een intensief voorbereidingstraject van ruim één tot anderhalf jaar plaatsgevonden. De woningcorporatie heeft dan de fasen 1 tot en met 6 van het 'klantreismodel' (pagina 23) van VNG doorlopen. Zij hebben dan diverse opties overwogen, maatregelen geselecteerd en besluitvorming over bekostiging heeft plaatsgevonden. De leverancier(s) is (zijn) geselecteerd. Zij zijn gereed om op afzienbare termijn te starten met fase 7 – installeren en betalen. De particuliere woningeigenaar wordt de mogelijkheid geboden mee te liften op wat de woningcorporatie aanbiedt. Voor de particuliere woningeigenaar, die dezelfde klantreis (in zowel fasen als doorlooptijd) doorloopt als een woningcorporatie, gaat het dan allemaal best snel. Hierdoor haken minder particulieren aan op de mogelijkheden die worden geboden.

**Advies voor gemeenten:**

6. Leg in prestatieafspraken met woningcorporaties vast dat zij in het projectgebied waar zij renovatie- en/of verduurzamingswerkzaamheden binnen 1,5 jaar willen starten minimaal 1 jaar van tevoren communiceren met bewoners. Laat hen daarna bewoners (huurders en particuliere eigenaren) op de hoogte houden via bijvoorbeeld een (digitale) nieuwsbrief. In de communicatie is het belangrijk de vragen die de organisatie zichzelf stelt en de belangen die op woningniveau worden afgewogen te delen als gedachtegoed. De particuliere woningeigenaar wordt daarmee gestimuleerd binnen de eigen klantreis.

### 9.2.2 Faciliteer de doe-het-zelver wonende in wijk waar gespikkeld bezit wordt aangepakt

In wijken waar woningcorporaties hun bezit gaan rooveren en/of verduurzamen ontstaat reuring. De particuliere woningeigenaar staat hier ambivalent tegenover. De angst dat de waardecreatie voor het bezit van de woningcorporatie leidt tot waardedevaluatie van de eigen woning speelt daarbij een belangrijke rol. Daarnaast toont de praktijk aan dat 'zien verbeteren doet verbeteren'. Woningcorporaties bieden de particuliere woningeigenaar de mogelijkheid mee te liften op de door hen voorgenomen werkzaamheden. Daarbij ontstaat het dilemma dat de particuliere woningeigenaar niet evenveel kan en/of wil investeren in de woning. Ook als de particuliere woningeigenaar de maatregelen zelf laat offrenen, wat vaak tot beduidend lagere prijzen leidt, is het realiseren van alle voorgestelde maatregelen niet haalbaar.

**Advies voor gemeenten:**

7. Leg in prestatieafspraken vast dat woningcorporaties de technische specificaties van te nemen maatregelen delen met particulieren/belanghebbenden. De doe-het-zelver heeft dan de mogelijkheid maatregelen te treffen met een gelijke uiterlijke verschijningsvorm als die van de naastgelegen corporatiewoning en daarmee waardebehoud van de eigen woning te creëren.
8. Dwing met prestatieafspraken af dat woningcorporaties slim verduurzamen (bij platte daken bijvoorbeeld isoleren van binnenuit), zodat waardedevaluatie van naast gelegen woningen wordt voorkomen. Hierdoor wordt financiële ruimte behouden en/of gecreëerd voor de particuliere woningeigenaar waardoor verduurzaming van die woningen dichterbij komt en verpaupering in de wijk wordt tegengegaan.

**Advies voor Rijksoverheid, provincie en gemeenten:**

9. Maak gerealiseerde verduurzamingsmaatregelen door de doe-het-zelver subsidiabel.

### 9.2.3 Wel willen, maar niet doen

Menig particuliere woningeigenaar is bereid om de eigen woning te verduurzamen. Ook als financiële middelen geen belemmering vormen wordt de stap tot het realiseren van verduurzamingsmaatregelen (nog) beperkt gezet. Bij het aanvragen van offertes van niet complexe maatregelen als isolatie redt de particuliere woningeigenaar zich goed. Bij het aanvragen van offertes van complexe maatregelen zoals een (hybride-)warmtepomp, wordt de bewoner vaak geconfronteerd met prijzen die significant verschillen. Bij onvoldoende eigen deskundigheid of onvoldoende deskundigheid in het persoonlijke netwerk, leidt dit tot het terzijde schuiven van de offertes en het 'on-hold' zetten van het voorgenomen verduurzamingsproces.

**Advies voor gemeenten, provincie en Rijksoverheid:**

10. Zorg dat particuliere woningeigenaren gecombineerde aanbieders (aanbieders van advies en realisatie) en ontzorgingsconcepten als WOAB Woningabonnement weten te vinden. Met deze aanbieders kunnen particuliere woningeigenaren vraagstukken beantwoord krijgen, onzekerheden worden weggenomen, vertrouwen in het realiseren van de beoogde effecten worden verkregen en verduurzaming worden gerealiseerd.

### 9.2.4 Particuliere woningeigenaar heeft geen positie in het aardgasvrij maken van wijken

Om invulling te geven aan de energietransitie is onder andere gekozen om wijken aardgasvrij te maken. Stakeholders zoals de gemeente, woningcorporaties, netbeheerder en bewoners spelen daarin een belangrijke rol. Alle stakeholders, op de particuliere woningeigenaar na, zijn formele professionele partijen met financiële en juridische slagkracht. De belangen van de particuliere woningeigenaren worden (vaak) vertegenwoordigd door vrijwilligers uit de doelgroep wonende in het betreffende projectgebied. Deze vrijwilligers hebben geen budget om zich te laten adviseren, zaken uit te laten zoeken en/of door te laten rekenen voor de particuliere woningeigenaar.

**Advies voor Rijksoverheid, provincie en gemeenten:**

11. Richt een formele professionele organisatie op met als enige specialisme het vertegenwoordigen van de belangen van particuliere woningeigenaren in aardgasvrije wijken. Stel hen middelen ter beschikking zodat deze organisatie een volwaardige stakeholder is en op basis van gelijkwaardigheid binnen het team van stakeholders de positie van de particuliere woningeigenaar kan vertegenwoordigen. Het spreekt voor zich dat deze organisatie beschikt over eigen deskundigheid op onder andere financieel, juridisch, onderhandelings-technisch en vakinhoudelijk gebied. Het moet onomstotelijk

vaststaan dat deze organisatie de belangen van de particuliere woningeigenaar maximaal behartigd binnen het krachtenveld van stakeholders in aardgasvrije wijken. Het creëren van een level playing field zorgt dat op basis van gelijkwaardigheid wordt gesproken en besloten.

### 9.3 Zekerheden

Het verduurzamen van een eigen woning is een investering. De mens is bereid tot investeren op het moment dat het een onderliggend verlangen bevredigt. Bij investeren in de eigen woning en/of verduurzaming ligt de basis van het te bevredigen verlangen in:

- Noodzakelijkheid
  - achterstallig onderhoud;
  - veiligheid, bijvoorbeeld stoppenkast en hang- en sluitwerk;
  - gezondheid, bijvoorbeeld ventilatiemaatregelen in verband met schimmelvorming en hoog CO<sub>2</sub>-gehalte;
  - energielasten, een steeds verder stijgende energierekening.
- Leefbaarheid
  - mooie keuken;
  - goed sanitair.
- Sociaal maatschappelijke profilering
  - Zuinig zijn op moeder aarde om deze door te geven aan volgende generaties;
  - Status.

Op het moment dat de particuliere woningeigenaar overtuigd is dat de te treffen maatregelen het onderliggende verlangen bevredigt en zich geen andere belemmering voordoen, is de particulier bereid te investeren.

#### **Advies voor gemeenten, provincie en Rijksoverheid:**

12. Een EPG kan eigenaren vooraf zekerheid geven over de besparing in kWh en m<sup>3</sup> gas. Zorg dat aanbieders die deze EPG leveren goed te vinden zijn bij particulieren.
13. Zorg dat aanbieders een EPG leveren. Voor particulieren is het belangrijk dat vooraf duidelijk is wat de gegarandeerde economische levensduur van een product is. Een EPG waarbij een gegarandeerde economische levensduur wordt afgegeven, neemt toekomstige onzekerheden weg waardoor de particuliere woningeigenaar het belang, risico's en de omvang van de investering naar rato kan wegen. Om de markt te stimuleren deze vorm van de EPG aan te gaan bieden, kan worden gedacht aan een stimuleringsregeling in de vorm van rentevoordeel voor de particuliere woningeigenaar in geval van financieren van betreffende maatregelen.

### 9.4 Versnelling

Verduurzamen kost geld en het versnellen van verduurzaming kost nog meer geld, want door het versnellen worden werkzaamheden naar voren gehaald en daarmee ook de investeringen.

#### 9.4.1 Bij sociaaleconomische problematiek is geen ruimte voor verduurzaming

Op basis van sociaaleconomische determinanten<sup>30</sup> zijn systematische verschillen in de maatschappelijke positie van het individu te onderscheiden, veelal uitgedrukt in sociaaleconomische status (SES). Er bestaat een grote correlatie tussen SES en gezondheid. Gezondheid wordt bepaald door een combinatie van persoonlijke kenmerken en omstandigheden waarin mensen worden geboren, opgroeien, werken en wonen. Veel sociale determinanten liggen buiten het gezondheidsdomein, denk daarbij aan zorg voor een gehandicapt kind/huisgenoot, laaggeletterdheid, armoede, schulden etc. Deze sociale determinanten houden een mens bezig, waardoor er geen 'ruimte in het hoofd' is om na te denken over complexe vraagstukken als verduurzaming.

##### **Advies voor gemeenten:**

14. Los belemmerende sociaaleconomische determinanten bij het individu op, alvorens over te gaan tot aanpak van de woning. Het sociaal domein van de gemeente heeft daarin een sleutelpositie. Is er een solide veilige basis door deze individuen, dan kan mogelijk de stap naar aanpak van de woning worden gezet.

#### 9.4.2 Energielabel verplichting te realiseren bij aankoop van een woning

Voor een particuliere woningeigenaar is de aankoop van een woning een natuurlijk en bovenal logisch moment voor investeren. Er wordt een hypotheek afgesloten voor het verwerven van de woning en een eventuele verbouwing. Dit is ook het natuurlijke moment dat particulieren (grote) renovatiewerkzaamheden uitvoeren.

##### **Advies voor de Rijksoverheid:**

15. Stel een minimaal energielabelrealisatie verplicht bij aankoop van de woning. In het energieakkoord domein gebouwde omgeving ligt de ambitie vast dat Nederland per 2050 een energieneutrale gebouwde omgeving nastreeft<sup>31</sup>. Stel net als voor kantoren regelgeving op voor een minimaal energielabel met de daarbij behorende energie-index waarbij in fasen de woningen doorontwikkelen van het huidige energielabel met bijbehorende energie-index naar een energieneutrale woning in 2050 met als verschil deze stappen te realiseren bij aankoop van de woning. Dit kan betekenen dat een woning bijvoorbeeld bij verkoop in 2025 energielabel D heeft waarbij de kopende partij wordt verplicht deze te upgraden naar energielabel B.

---

<sup>30</sup> Marmot M. *Social determinants of health inequalities*. The Lancet 2005;365:1099–104

<sup>31</sup> <https://www.ser.nl/nl/thema/energie-en-duurzaamheid/energieakkoord/domeinen/01>

## 10. Beantwoording deelvragen

### 10.1 Deelvraag 1

Hoe kan de huidige provinciale Gelderse stimuleringsregeling Toekomst Bestendig Wonen eenvoudiger en/of goedkoper?

Conform advies #4 en #5

Ja, de huidige provinciale Gelderse stimuleringsregeling Toekomst Bestendig Wonen kan bij het omvormen van de hypothecaire varianten naar consumptief krediet varianten goedkoper. Deze omzetting is echter met in achtname van wet- en regelgeving financieel juridisch complex. Een tweede oplossing kan zijn, de kosten voor financieel advies te subsidiëren.

### 10.2 Deelvraag 2

Hoe kan ervoor worden gezorgd dat ook de 15% woningeigenaren met betalingsachterstanden de verduurzaming van hun woning kunnen financieren?

Het verduurzamen van woningen van eigenaren zonder financiële en/of financieringsmogelijkheden laat zich alleen realiseren met collectieve oplossingen. Denk hierbij aan het ziekenfonds-principe van voor 2006. Dit toenmalige principe stoelt op het verenigen van een groot collectief, waarmee minder draagkrachtigen steunen op het collectief voor realisatie van de opgave waar zij voor staan. Het organiseren hiervan is juridisch complex en uiteindelijk administratief uitdagend.

### 10.3 Deelvraag 3

Hoe kan de particulier, naast het financierings-aspect, worden ontzorgd in verduurzaming van de woning? Hoe kan ervoor worden gezorgd dat bewoners garanties krijgen op de energieprestaties van energiebesparende maatregelen?

De particulier kan zich op de volgende punten in de klantreis van energiebesparing laten ontzorgen op de volgende punten:

- Verduurzamingsadvies;
- Financieel advies (optioneel);
- Realisatie van de maatregelen;
- Garanties;
- Onderhoud;
- Energie Prestatie Garantie.

Totale ontzorging wordt in de markt alleen aangeboden door De Woonpas en WOAB Woningabonnement.

De EPG waarbij de aanbieder garant staat voor de berekende besparing in kWh en m<sup>3</sup> gas voor de looptijd van het contract, kan alleen worden aangeboden als de (toe)leverancier van de maatregelen voldoet aan de hoge kwaliteitsstandaarden die worden gesteld aan de maatregelen. Expertise over technisch inhoudelijke maatregelen en uitvoeringstechnische aspecten zijn daarbij cruciaal. Door middel van een PPS zijn deze totaaloplossingen te versnellen.



#### 10.4 Deelvraag 4

Wat kan de markt in de toekomst zelf organiseren? Waar zal de overheid nog een mogelijk blijvende noodzakelijke rol moeten spelen? Welke rol moeten en kunnen woningcorporaties, zoals benoemd in het Klimaatakkoord, als aanjager gaan krijgen?

De markt kan dat organiseren waarvoor de particuliere woningeigenaar bereid voor is te betalen. De particuliere woningeigenaar is niet bereid proces/bouwmanagementkosten te betalen voor de realisatie van verduurzamingsmaatregelen. Uitvoerde partijen (installateur, aannemer etc.) zijn eveneens niet bereid dit te organiseren zonder daar een geldelijke vergoeding voor te ontvangen.

Hierdoor blijft voor de overheid de rol van facilitator van processen/projecten. Uit de praktijk blijkt dat het individuele particuliere woningeigenaren niet lukt zich te verenigen tot op het niveau dat zij als een gelijkwaardig gesprekspartner participeren in (aardgasvrije) projecten. Een gelijkwaardig speelveld kan worden gecreëerd door particuliere woningeigenaren te faciliteren met een formele professionele instantie die in staat is de belangen van deze groep te vertegenwoordigen.

Voor woningcorporaties blijft in de huidige context de rol van het leveren van aantallen (woningen) in de landelijke verduurzamingsopgave. Daarbij moet worden opgemerkt dat woningcorporaties grote stappen zetten in het verduurzamen (energielabelverbetering) van hun bezit en dat zij ontoereikende financiële middelen hebben voor versnelling en/of hogere duurzaamheidsambities. De Renovatieversneller biedt niet de verwachte versnelling doordat woningcorporaties reeds jaren werken met vaste samenwerkingspartners en daarmee ketenintegratie al tot standaard is verheven.

## DEEL 4 INCLUSIEF MODEL

### 11. Inclusief model

Woningen en andere gebouwen gaan de komende 30 jaar worden verduurzaamd. Gemeenten voeren regie op wijkgerichte aanpakken. Individuele bewoners/eigenaren en verhuurders worden via verschillende regelingen gestimuleerd nu al te starten met het realiseren van energiebesparende maatregelen.

#### 11.1 Doelstellingen

De doelstelling is dat iedereen in Gelderland zijn/haar woning kan verduurzamen. De vraag is welke instrumenten en/of systemen nog aanvullend ontwikkeld moeten worden om dit in Gelderland mogelijk te maken. De energietransitie in de gebouwde omgeving vraagt om een 'inclusieve aanpak'.

#### 11.2 Uitgangspunten

Uitgangspunten voor een inclusieve aanpak van de energietransitie in de gebouwde omgeving:

- Toegankelijk voor iedereen
- Voorkomen van sociale uitsluiting
- Voldoen aan Europese en nationale wetgeving
- Betaalbaar
- Praktisch realiseerbaar
- De markt laten organiseren wat zij kan
- Overheid neemt alleen een rol als de markt het niet kan

#### 11.3 Oplossingsrichtingen inclusief model

Er zijn drie typen oplossingen om te komen tot het verduurzamen van de woningvoorraad in Nederland. Aandacht moet worden besteed aan:

- Wet- en regelgeving
- Vertegenwoordiging particuliere woningeigenaren
- Stolp-model

De complexiteit met betrekking tot type oplossing, de daarbij behorende besluitvormingstrajecten, juridische aspecten en de uitvoeringstechnische details is uiteenlopend.

##### 11.3.1 Wet- en regelgeving

Uit statistieken blijkt dat een Nederlander gemiddeld elke 10 jaar verhuist. Dus iedere woning, ook koopwoningen wisselen gemiddeld elke 10 jaar van eigenaar. De aankoop van een woning is voor de nieuwe eigenaar een natuurlijk moment om te investeren. Er wordt op dat moment een hypotheek afgesloten voor het verwerven van de woning en een eventuele verbouwing. Dit is ook het natuurlijke moment dat particulieren (grote) renovatiewerkzaamheden uitvoeren.

Door het verbinden van een minimaal energielabel en daarmee een minimale energie-index voor de woning te verplichten bij aankoop, kan een stapsgewijze verduurzaming van de hele woningvoorraad worden bewerkstelligd. Met 'snelle' invoering van een dergelijke regeling kunnen ambities zoals verwoord in het energieakkoord domein gebouwde omgeving, richting 2050 rustig stapsgewijs worden gerealiseerd.

#### **Voordelen**

- Stapsgewijze aanpak;
- Bekostiging door prijscorrectie van de woning op basis van energielabel en energieverbruik van de woning;
- Geldt voor iedere nieuwe huiseigenaar;
- Realiseren van Nederlandse duurzaamheidsambities realistisch, zonder druk voor de huidige bewoner.

#### **Nadelen**

- Besluitvormingstraject om te komen tot deze nationale regeling;
- Daling van de woningwaarde bij woningen met een 'slecht' energielabel.

### 11.3.2 **Vertegenwoordiging particuliere woningeigenaren**

In de aanpak van aardgasvrije wijken besluiten stakeholders over de oplossingsrichting en daarmee over de financiële consequenties voor particuliere woningeigenaren. Om weerstand weg te nemen en draagvlak te creëren voor de gekozen aanpak is het belangrijk particuliere woningeigenaren te faciliteren met een formele professionele vertegenwoordiging die de belangen van de particuliere eigenaar behartigt. Voor het succes en de betaalbaarheid van de aanpak van aardgasvrije wijken is het van belang dat alle wijkbewoners participeren in de te treffen oplossing. Met deze te vormen instantie kan het noodzakelijke level playing field worden gefaciliteerd, zodat op basis van gelijkwaardigheid wordt gesproken en besloten. Denk hierbij aan een soort Vereniging Eigen Huis (VEH) met als specialisatie duurzaamheid. VEH is hiervoor niet geschikt, omdat zij zelf duurzaamheidsproducten aanbiedt.

#### **Voordelen**

- De particuliere woningeigenaar wordt in positie gebracht;
- Het wegnemen van weerstand bij particuliere woningeigenaren in de aardgasvrije wijk;
- Het creëren van draagvlak voor de uiteindelijk te kiezen/gekozen warmteoplossing;
- Oog voor betaalbaarheid van de oplossing;
- Deskundige stakeholder aan tafel tijdens aanpak aardgasvrije wijk.

#### **Nadelen**

- Een dergelijke instantie kost geld;
- Deskundige stakeholder aan tafel tijdens aanpak aardgasvrije wijk.

### 11.3.3 **'Stolp-model'**

Het echte probleem in het vraagstuk van verduurzamen is hoe het aardgasvrij maken van een woning in particulier eigendom haalbaar wordt. Vaak zijn financiële middelen van deze doelgroep ontoereikend. De oplossing ligt in een model waarin participerende partijen binnen de wijk/buurt het aardgasvrij maken betalen naar draagkracht. Dit principe laat zich symboliseren met een 'stolp'.

De stolp omvat de aanpak van het aardgasvrij maken van een wijk/buurt in een PPS constructie waarbij onder de stolp een garantievermogen bijeen wordt gebracht naar draagkracht.

**Voordelen**

- Iedereen in de wijk doet mee;
- Verschil in financieringsmogelijkheden worden opgevangen door een garantievermogen;
- Iedereen draagt bij naar draagkracht;
- Landelijk toepasbaar.

**Nadelen**

- Complex model om financieel en juridisch vorm te geven;
- Beheermatig intensief.

## Literatuurlijst

### Artikelen

T. Voermans, 'Bankiers staan op in de strijd tegen armoede door corona. Banken robin hood', *De Stentor* 2020/13 november, paginanummer 16

[https://www.e-pages.dk/destentor/20857/article/1245736/16/1/render/?token=2b863886f8fca7108d60e584a99be3ac&vl\\_platform=ios&vl\\_app\\_id=nl.d.s.tecnavia.epaper.ipad&vl\\_app\\_version=6.0.0](https://www.e-pages.dk/destentor/20857/article/1245736/16/1/render/?token=2b863886f8fca7108d60e584a99be3ac&vl_platform=ios&vl_app_id=nl.d.s.tecnavia.epaper.ipad&vl_app_version=6.0.0)

### Boeken

Marmot M. *Social determinants of health inequalities*. The Lancet 2005

### Internet

AFM, *AFM. Consumptief krediet*, geraadpleegd op 23 april 2020, op

<https://www.afm.nl/nl-nl/professionals/onderwerpen/consumptief-krediet-fp>

Algemene Rekenkamer, *Rekenkamer. Aardgasvrije wijken: te hoge verwachtingen gewekt*, 20 mei 2020, geraadpleegd op 3 juni 2020, op

<https://www.rekenkamer.nl/actueel/nieuws/2020/05/20/aardgasvrije-wijken-te-hoge-verwachtingen-gewekt>

Energiebespaarlening, *Nationaal Warmtefonds. Warmtefonds van start bij het Nationaal Energiebespaarfonds*, 3 februari 2020, geraadpleegd op 11 mei 2020, op

<https://www.energiebespaarlening.nl/warmtefonds-van-start-bij-het-nationaal-energiebespaarfonds/>

EUR-Lex, *EUR-Lex. Access to European Union Law. Richtlijn 2008/48/EG van 23 april 2008 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en tot intrekking van Richtlijn 87/102/EEG van de Raad*, 26 juli 2019, geraadpleegd op 21 april 2020, op

<https://eur-lex.europa.eu/legal-content/NL/TXT/?qid=1439910710226&uri=CELEX:32008L0048>

Klimaatakkoord, *Klimaatakkoord hoofdstuk Gebouwde Omgeving*, 28 juni 2019, geraadpleegd op 16 april 2020, op

<https://www.klimaatakkoord.nl/gebouwde-omgeving/documenten/publicaties/2019/06/28/klimaatakkoord-hoofdstuk-gebouwde-omgeving>

Maxius, *Maxius. Burgerlijk Wetboek Boek 7*, 1 januari 2020, geraadpleegd op 23 april 2020, op

<https://maxius.nl/burgerlijk-wetboek-boek-7>

Nibud, *Nibud. Artikel en rapport Kunnen woningeigenaren energie-investeringen betalen?*, 10 september 2020, geraadpleegd op 19 oktober 2020, op

<https://www.nibud.nl/beroepsmatig/rapport-kunnen-woningeigenaren-energie-investeringen-betalen/>

Objectgebonden financiering, *Objectgebonden financiering. Gerealiseerde projecten*, geraadpleegd op 20 mei 2020, op

<https://www.objectgebondenfinanciering.nl/in-de-praktijk>

Overheid.nl, *Overheid Publicaties. Vragen van het lid Koerhuis (VVD) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties over het bericht "Ollongren wekte te hoge verwachtingen met aardgasvrije wijken" (ingezonden 25 mei 2020)*, 22 juni 2020, geraadpleegd op 26 juni 2020, op

<https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stcrt-2019-51926.html>

Overheid.nl, *Overheid Publicaties. Staatscourant van het Koninkrijk der Nederlanden. Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en koninkrijksrelaties van 1 oktober 2019, nr. 2019-0000096953, houdende regels met betrekking tot verstrekken van een eenmalige specifieke uitkering ten behoeve van de reductie van energieverbruik bij koopwoningen (Regeling specifieke uitkering reductie energieverbruik)*, 3 oktober 2019, geraadpleegd op 6 oktober 2019, op <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20192020-3227.html>

Overheid.nl, *Overheid Wettenbank. Woningwet*, 1 oktober 2020, geraadpleegd op 16 oktober 2020, op <https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2020-10-01#HoofdstukIIa>

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, *RVO. Regeling Reductie Energieverbruik*, geraadpleegd op 3 juni 2020, op <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/rre>

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, *RVO. Overzicht aangemelde gemeenten*, geraadpleegd op 3 juni 2020, op <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2020/02/overzicht-gemeenten-toegekende-rre.pdf>

Rijksoverheid, *Rijksoverheid. Kamerbrief over uitwerking Klimaatakkoord gebouwde omgeving*, 17 december 2019, geraadpleegd op 11 mei 2020, op <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2019/12/17/kamerbrief-over-uitwerking-klimaatakkoord-gebouwde-omgeving>

Rijksoverheid, *Rijksoverheid. Kamerbrief over financiering en ontzorging woningeigenaren*, 17 december 2019, geraadpleegd op 13 mei 2020, op <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/kamerstukken/2019/12/17/kamerbrief-financiering-en-ontzorging-woningeigenaren/kamerbrief-financiering-en-ontzorging-woningeigenaren.pdf>

Rijksoverheid, *Rijksoverheid. Evaluatierapport Blok-voor-blok*, 23 juni 2014, geraadpleegd op 13 mei 2020, op <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2014/06/23/evaluatierapportage-blok-voor-blok>

Rijksoverheid, *Rijksoverheid. Overzicht regelingen voor het verduurzamen van woningen*, 17 december 2019, geraadpleegd op 14 mei 2020, op <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/brieven/2019/12/17/overzicht-regelingen-voor-het-verduurzamen-van-woningen/overzicht-regelingen-voor-het-verduurzamen-van-woningen.pdf>

Rijksoverheid, *Rijksoverheid. Rapport Staat van de volkshuisvesting*, 28 mei 2019, geraadpleegd op 20 mei 2020, op <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/rapporten/2019/05/28/rapport-staat-van-de-volkshuisvesting/rapport-staat-van-de-volkshuisvesting.pdf>

SER, *SER. Gebouwde omgeving*, geraadpleegd op 23 november 2020, op <https://www.ser.nl/nl/thema/energie-en-duurzaamheid/energieakkoord/domeinen/01>

Stimuleringsfonds Volkshuisvesting, *SVn. Stimuleringsregeling Toekomstbestendig Wonen Gelderland*, geraadpleegd op 11 mei 2020, op <https://svn.nl/toekomstbestendig-wonen-gelderland>

Tweede Kamer der Staten Generaal, *Tweede kamer. Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet*, geraadpleegd op 16 oktober 2020, op <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?dossier=35517&id=2020Z13614>

Vereniging Eigen Huis, *Eigen Huis. Miljoenennota, Dit zijn de belangrijkste plannen voor 2021*, 17 november 2020, geraadpleegd op 19 november 2020, op <https://www.eigenhuis.nl/prinsjesdag#/>

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, *VNG. Klantreis energiebesparing Woningeigenaren*, 12 november 2015, geraadpleegd op 31 maart 2020, op <https://vng.nl/files/vng/20172106-vng-rapport-klantreis-energiemaatregelen-woningeigenaren.pdf>

Vereniging van Nederlandse Gemeenten, *VNG. Programma Innovatieve Aanpakken: vier jaar ervaring met het verduurzamen van de particuliere woonvoorraad*, geraadpleegd op 31 maart 2020, op <https://vng.nl/artikelen/programma-innovatieve-aanpakken-vier-jaar-ervaring-met-het-verduurzamen-van-de-particuliere-woonvoorraad>

De Woonpas, *De Woonpas. De Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR)*, geraadpleegd op 11 mei 2020, op <https://www.dewoonpas.nl/gemeentelijke-verduurzamingsregeling>

## Afkortingen

AFM	Autoriteit Financiële Markten
AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
ASM	Asser Servicekosten Model
BW	Burgerlijk Wetboek
BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
EPG	Energie Prestatie Garantie
EU	Europese Unie
EZK	Ministerie van Economische Zaken en Klimaat
GVR	Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling
ISDE	Investeringssubsidie Duurzame Energie
NEF	Nationaal Energiebespaarfonds
NOM	Nul-op-de-meter
NW	Nationaal Warmtefonds
ODE	Opslag Duurzame Energie- en Klimaattransitie
PAW	Programma Aardgasvrije Wijken
PCR	Postcoderoosregeling
PPS	Publiek-Private Samenwerking
RRE	Regeling Reductie Energieverbruik
RREW	Regeling Reductie Energieverbruik Woningen
RVV	Regeling Vermindering Verhuurderheffing
SAH	Subsidierегeling Aardgasvrije Huurwoningen
SEEH	Subsidie Energiebesparing Eigen Huis
SES	Sociaal Economische Status
STEP	Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector
SVn	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
TBW	Toekomstbestendig Wonen
VEH	Vereniging Eigen Huis
VNG	Vereniging Nederlandse Gemeenten
VvE	Vereniging van Eigenaren
WFT	Wet financieel toezicht

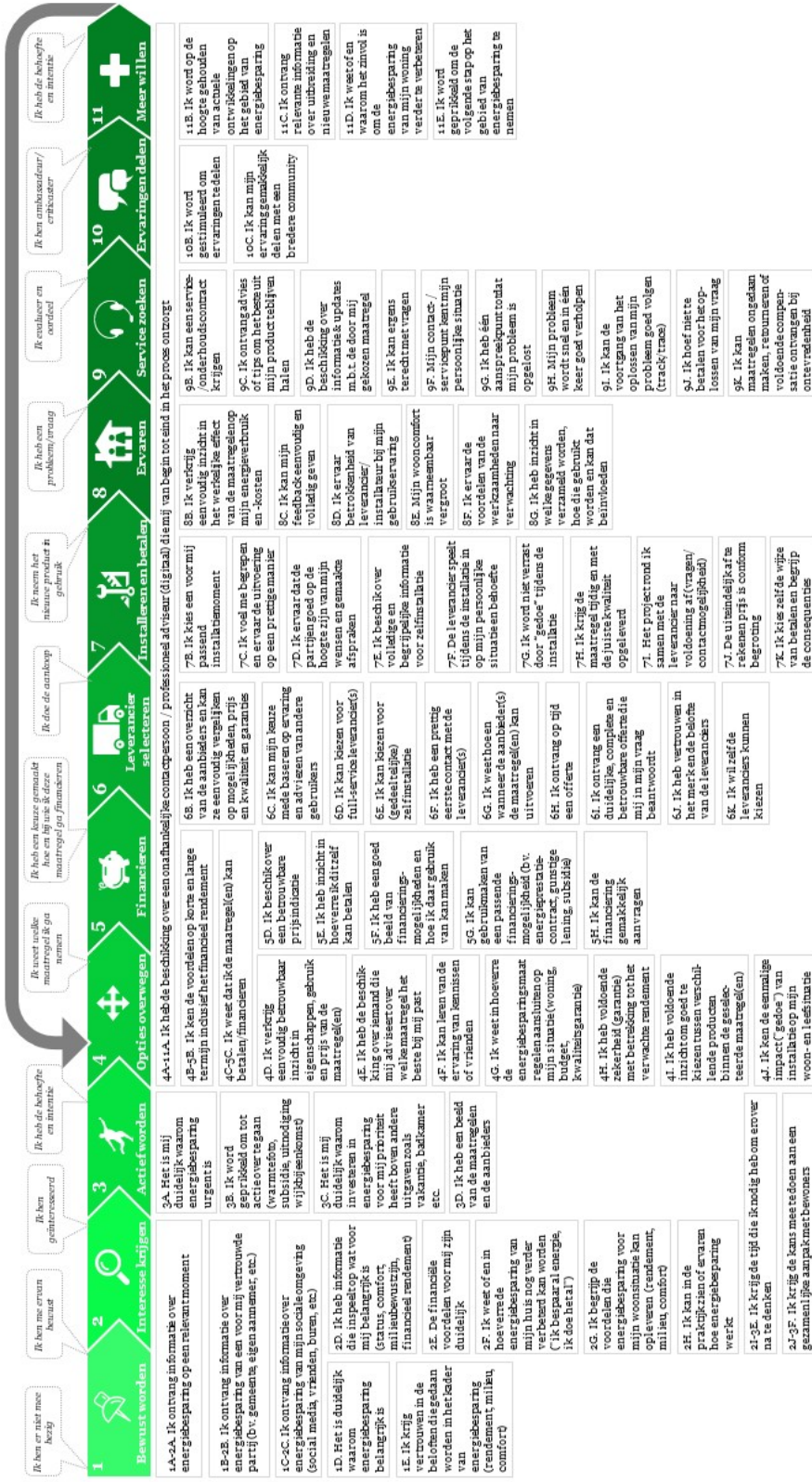


## Bijlagen

Bijlage 1	klantreis van woningeigenaren voor energiebesparing <sup>12</sup>
Bijlage 2	overzicht regelingen voor het verduurzamen van woningen <sup>19</sup>
Bijlage 3	klimaatakkoord sectie C1.8 Een voortvarende start via de startmotor huursector <sup>24</sup>

# Bijlage 1 Klantreis van woningeigenaren voor energiebesparing<sup>12</sup>

## De klantreis van woningeigenaren voor energiebesparing



Statu's Fase Klantbehoefte

## Bijlage 2 Overzicht regelingen voor het verduurzamen van woningen<sup>19</sup>

Zoals toegezegd in het Wetgevingsoverleg over de begroting van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ontvangt u onderstaand overzicht van de mogelijkheden voor het stimuleren van verduurzaming van woningen, alsook van de budgetten. Steeds wordt kort de regeling beschreven. Onderaan volgt een tabel met de beschikbare budgetten. De regelingen voor eigenaar-bewoners zijn voor burgers inzichtelijk via [www.energiesubsidiewijzer.nl](http://www.energiesubsidiewijzer.nl).

### Regelingen van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat

#### Investeringssubsidie Duurzame Energie (ISDE)

**Maatregel:** subsidieregeling voor het stimuleren van duurzame warmte-opwek. De subsidie bedraagt ongeveer 20% voor (kleine) warmtepompen, zonneboilers, pelletkachels en biomassaketels.

**Doelgroep:** alle doelgroepen, inclusief eigenaar-bewoners en Verenigingen van eigenaren (VvE's).

**Budget:** 100 miljoen euro per jaar tot en met 2030.

**Uitvoering:** RVO

**Toekomst:** vanaf 2020 is de ISDE niet meer beschikbaar voor pelletkachels en biomassaketels en voor bouwwerken waarvoor de gasaansluitplicht is vervallen. Vanaf 2021 zal isolatie als maatregel aan de ISDE worden toegevoegd.

#### Salderingsregeling zonnepanelen

**Maatregel:** het tegen elkaar wegstrepen van op het net ingevoerde elektriciteit en de eigen afname op dezelfde kleinverbruik aansluiting (fiscale regeling). Voor invoeding meer dan het jaarverbruik is wettelijk verplicht dat de leverancier een redelijke terugleververgoeding betaalt. **Doelgroep:** alle doelgroepen met een kleinverbruik aansluiting, inclusief eigenaar-bewoners, VvE's en verhuurders/huurders.

**Budget:** cumulatief 2,6 miljard euro tot en met 2030 (dit betreft een raming uit het Regeerakkoord).

**Uitvoering:** energieleveranciers en Belastingdienst.

**Toekomst:** vanaf 2023 wordt de salderingsregeling geleidelijk fiscaal afgebouwd naar nul in 2031.

### Regelingen van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

#### Proeftuinen aardgasvrije wijken

**Maatregel:** de komende jaren wil het kabinet samen met gemeenten leren op welke wijze de wijkgerichte aanpak kan worden ingericht en opgeschaald, onder meer door 100 bestaande wijken aardgasvrij te maken als proeftuin aardgasvrije wijken. In 2018 is gestart met de eerste tranche van 27 proeftuinen.

**Doelgroep:** gemeenten van Nederland (samen met lokale stakeholders en bewoners) **Budget:** 305 miljoen euro (2020-2030).

**Uitvoering:** Programma Aardgasvrije Wijken (interbestuurlijk programma BZK, EZK, VNG, IPO, UvW).

**Toekomst:** Op 19 november hebben alle 355 gemeenten een uitnodiging ontvangen om deel te nemen aan een nieuwe ronde proeftuinen aardgasvrije wijken. Ze kunnen tot 1 april 2020 een aanvraag indienen. Geselecteerde gemeenten ontvangen een financiële bijdrage van het Rijk om bestaande woningen en andere gebouwen via een wijkgerichte aanpak aardgasvrij of aardgasvrijready te maken. Naar verwachting vinden hierna nog twee selectierondes plaats.

### **Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (SEEH)**

**Maatregel:** subsidieregeling voor het stimuleren van energiebesparende maatregelen in koopwoningen. De subsidie is ongeveer 20% voor minimaal twee grote isolatiemaatregelen aan bestaande koopwoningen.

**Doelgroep:** eigenaar-bewoners en VvE's.

**Budget:** 75 miljoen euro in 2020 (Urgenda) voor eigenaar-bewoners en 11 miljoen euro voor VvE's (2020-2023).

**Uitvoering:** RVO

**Toekomst:** de regeling gaat voor eigenaar-bewoners per 1-1-2021 over in de ISDE, voor VvE's mogelijk iets later om overgangsproblemen voor VvE's (die vaak lange procestijden hebben) te beperken.

### **Regeling Reductie Energieverbruik (RRE)**

**Maatregel:** een specifieke uitkering aan gemeenten om huiseigenaren te helpen energie te besparen. Met de regeling zetten gemeenten projecten op om huiseigenaren te stimuleren tot kleine energiebesparende maatregelen in huis. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om het inregelen van de cv-installatie, het aanbrengen van radiatorfolie en tochtstrips of het plaatsen van ledlampen. Daarnaast gebruiken gemeenten de regeling om advies te geven aan huiseigenaren over energiebesparende maatregelen, zoals dak-, raam- of gevelisolatie. Daarmee vormt het advies een stap in de verdere verduurzaming van de woningvoorraad. **Doelgroep:** eigenaar-bewoners

**Budget:** 73 miljoen euro in 2020 (Urgenda).

**Uitvoering:** RVO

**Toekomst:** 223 gemeenten hebben een aanvraag ingediend. Eind 2019 wordt er over de aanvragen beslist.

### **Nationaal Energiebespaarfonds (NEF)/Warmtefonds**

**Maatregel:** revolverend fonds met financiering voor isolatiemaatregelen en warmte-opties voor bestaande koopwoningen. Zonnepanelen kunnen maximaal 75% van de lening betreffen. De financiering bedraagt maximaal 25.000 euro per woning of appartement (VvE), met enkele uitzonderingen voor zeer grote energiezuinige renovaties. Looptijden van maximaal 15 jaar voor eigenaar-bewoners en maximaal 30 jaar voor VvE's.

**Doelgroep:** eigenaar-bewoners en VvE's.

**Budget:** in totaal wordt met de huidige middelen ongeveer 600 miljoen euro (117 miljoen euro door het Rijk beschikbaar gesteld) aan financiering uitgezet. Tot en met oktober 2019 was ruim 370 miljoen euro aan financiering verstrekt aan eigenaar-bewoners en VvE's.

**Uitvoering:** NEF en SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting).

**Toekomst:** in 2020 zal het NEF gefaseerd worden omgevormd tot het Warmtefonds.

### **Subsidieregeling Aardgasvrije Huurwoningen (SAH)**

**Maatregel:** subsidieregeling voor het stimuleren van het aansluiten van bestaande huurwoningen op warmtenetten. Hiermee wordt bijgedragen aan opschaling en versnelling van het aardgasvrij maken van huurwoningen, zoals afgesproken in het Klimaatakkoord van juni 2019.

**Doelgroep:** alle verhuurders

**Budget:** 200 miljoen euro voor de periode 2020 tot en met 2023, waaronder 6 miljoen euro voor uitvoeringskosten.

**Uitvoering:** RVO

**Toekomst:** invoering begin 2020.

### **Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector (STEP)**

**Maatregel:** subsidieregeling voor het stimuleren van het verduurzamen van huurwoningen. De hoogte van de STEP-subsidie is gebaseerd op de verbetering in de energieprestaties van een huurwoning. Dit gebeurt door het vergelijken van het niveau vóór de renovatie en ná de renovatie. In de meeste gevallen zijn minimaal 3 stappen verbetering in de Energie-Index vereist. In bepaalde gevallen zijn twee stappen ook voldoende. De bedragen aan subsidie per verduurzaamde woning variëren van €1.500 tot €9.500.

**Doelgroep:** verhuurders (woningen met een huur onder de liberalisatiegrens, ongeacht of het particuliere verhuurders zijn of corporaties).

**Budget:** het subsidieplafond van de regeling is bereikt in 2018. Er is in 2020 en 2021 in totaal nog 166,5 miljoen euro beschikbaar, dat aan reeds binnengekomen aanvragen zal worden uitgegeven.

**Uitvoering:** RVO

**Toekomst:** nieuwe aanvragen zijn niet meer mogelijk. De bestaande subsidieverleningen worden afgehandeld. RVO keert de STEP-subsidies uit na voltooiing van de verduurzaming. Uitkeringen van subsidies zullen naar verwachting nog tot en met 2022 plaatsvinden.

### **Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV)**

**Maatregel:** heffingsvermindering bij de verhuurderheffing voor het verduurzamen van huurwoningen. De hoogte van de heffingsvermindering is gebaseerd op de verbetering in de energieprestatie van een huurwoning. Dit gebeurt door het vergelijken van het niveau vóór de renovatie en ná de renovatie. Minimaal vereist zijn 3 stappen verbetering in de Energie-Index. De bedragen aan heffingsvermindering per verduurzaamde woning variëren van €2.500 tot €10.000.

**Doelgroep:** verhuurders (woningen met een huur onder de liberalisatiegrens, ongeacht of het particuliere verhuurders zijn of corporaties).

**Budget:** voor de periode 2020 tot en met 2021 is in totaal 130 miljoen euro beschikbaar. Vanaf 2022 is er structureel 104 miljoen euro per jaar beschikbaar. In 2019 is voor ruim 300 miljoen euro aan aanvragen gedaan.

**Uitvoering:** RVO

**Toekomst:** de regeling is per 1 juli 2019 gesloten. De verwachting is dat de regeling niet eerder dan 2022 weer open zal gaan.

### **Subsidieregeling Renovatieversneller**

**Maatregel:** subsidieregeling voor het stimuleren van grootschalige verduurzaming van huurwoningen. Verhuurders kunnen samen met marktpartijen projecten indienen die zorgen voor opschaling en het creëren van een continue vraag naar integrale energierenovaties bij huurwoningen. Het toepassen van innovatieve methoden wordt gestimuleerd.

**Doelgroep:** consortia van marktpartijen en verhuurders (en eigenaar-bewoners (voor zover het VvE's of gespikkeld bezit betreft)).

**Budget:** 130 miljoen t/m 2025, waarvan 30 miljoen voor het ondersteuningsprogramma om verhuurders en marktpartijen te helpen bij het bundelen van vraag en aanbod.

**Uitvoering:** RVO

**Toekomst:** de regeling wordt begin 2020 gepubliceerd. Eerste projecten worden najaar 2020 toegekend.

**Tabel 1 – budgetten (x € miljoen) per regeling**

		2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Investeringsubsidie Duurzame Energie</b>	Subsidie	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
<b>Proeftuinen aardgasvrije wijken</b>	Decentralisatie uitkering	70	70	60	20	10		30	30	15		
<b>Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (eigenaar-bewoners)</b>	Subsidie	75										
<b>Subsidie Energiebesparing Eigen Huis (VvE's)</b>	Subsidie	3	3,5	4,5								
<b>Regeling Reductie Energieverbruik</b>	Specifieke uitkering	73										
<b>Nationaal Energiebespaarfonds/ Warmtefonds</b>	Publiek-privaat Fonds	60	70	120	90	80	80	80	80	80	80	80
<b>Subsidieregeling Aardgasvrije Huurwoningen</b>	Subsidie	50	20	60	70							
<b>Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector</b>	Subsidie	139	27,5									
<b>Regeling Vermindering Verhuurderheffing</b>	Fiscaal	52	78	104	104	104	104	104	104	100	104	104
<b>Subsidieregeling Renovatieversneller</b>	Subsidie	5	5	15	25	35	45					

## C1.8 Een voortvarende start via de startmotor huursector

De wijkgerichte aanpak zal vanaf 2021 vorm krijgen en ook het aanpassen van wetgeving zal nog enige tijd vergen. We willen en kunnen echter niet zo lang wachten met het begin van de transitie. Partijen hebben dus afspraken gemaakt om al zo snel mogelijk bestaande woningen te verduurzamen via de startmotor huursector.

Partijen spreken het volgende af:

- a. Het kabinet wil voor het einde van de kabinetsperiode 30.000 tot 50.000 bestaande woningen per jaar aardgasvrij/aardgasvrij-ready maken. Aedes, VNG, IVBN, Vastgoed Belang, Bouwend NL, Techniek Nederland, Netbeheer Nederland, Energie Nederland, OnderhoudNL en de warmtebedrijven hebben de ambitie om in de periode 2019 t/m 2022 minimaal 100.000 woningen aardgasvrij/aardgasvrij-ready te maken aanvullend op de afspraken uit het Energieakkoord. Uiterlijk op 1 april 2019 hebben deze partijen zo concreet mogelijk gemaakt om welke woningen het gaat en voor welke verduurzamingsoptie gekozen kan worden (warmtenet, all electric, hybride) teneinde aan de levering van producten en diensten te kunnen voldoen. Deze verduurzamingsopties zijn vooraf afgestemd met de desbetreffende gemeenten.
- b. Vanaf 1 december 2018 coördineert Aedes met betrekking tot de optie aansluiting op een warmtenet de 'matchmaking' tussen woningcorporaties, gemeenten, warmtebedrijven, netbeheerders, warmteproducenten, installatie, onderhouds- en bouwbedrijven - op complex-, straat- en/of wijkniveau. Partijen betrokken bij deze matchmaking borgen dat de projecten en daarvoor te maken keuzes passen binnen de te ontwikkelen wijkgerichte aanpak en maken afspraken over de te voeren regie op de werkzaamheden in de openbare ruimte.
- c. In samenspraak met de Woonbond worden voor alle opties afspraken gemaakt over het borgen van woonlastenneutraliteit voor de huurders. Met het oog op draagvlak voor warmtenetten streven de betrokken partijen (lokaal) naar een goede facilitering van huurders bij de overstap van aardgas naar warmtenet en elektrisch koken.
- d. Op basis hiervan zal Aedes aangeven welk deel van deze woningen verduurzaamd kan worden binnen de financiële mogelijkheden en opgaven van de betrokken woningcorporaties en voor welk deel sprake is van een zodanige onrendabele top dat uitvoering niet mogelijk is. Aedes en de Rijksoverheid voeren hier nader overleg over.
- e. Met betrekking tot de optie warmtepompen (hybride en all electric) stemmen Aedes en de marktpartijen af met de lokale gemeente en de netbeheerder teneinde tijdig noodzakelijke aanpassingen aan de elektriciteitsinfrastructuur te kunnen waarborgen.
- f. Per 1 januari 2019 start de Renovatieversneller<sup>7</sup>. Doel is om te komen tot kostenreductie en innovatie (o.a. via BTIC en TKI Urban Energy) waarbij gebruik wordt gemaakt van een deel van de woningen die vanuit de startmotor worden verduurzaamd. Woningcorporaties zullen daartoe corporatie overstijgende vraag bundelen. Bouwbedrijven, energiebedrijven, onderhoudsbedrijven en installateurs zullen processen (productie en logistiek) inrichten om een adequaat aanbod te kunnen doen.
- g. Naast een bestuurlijke stuurgroep met vertegenwoordigers van de betrokken partijen wordt een kwartiermaker aangesteld en een uitvoeringsteam met (tender)experts en procesbegeleiders opgericht. De Rijksoverheid financiert en faciliteert het uitvoeringsteam dat als doel heeft om tot succesvolle en zo mogelijk corporatie overstijgende verduurzamingstenders te komen. Toegankelijkheid voor het kleinere, of lokale MKB-bedrijf zal worden gewaarborgd.
- h. Het uitvoeringsteam Renovatieversneller werkt verduurzamingstenders uit voor gelijksoortige woningen op basis van woningclassificatie, verduurzamingsaanpakken en functionele prestatie-eisen, met een stapsgewijs oplopende omvang.
- i. Het uitvoeringsteam Renovatieversneller bereidt de eerste tenders voor. Te beginnen met een eerste proefveiling in de tweede helft van 2019 en veilingen met passende contractvolumes zijn deze vanaf 2020 gericht op verdere opschaling en kostenreductie om een grootschalige en continue bouwstroom mogelijk te maken.
- j. De Rijksoverheid verkent daarbij of het nodig en binnen de regels van staatssteun en mededingaspecten mogelijk is (financiële) ondersteuning te bieden ten behoeve van verdere opschaling.



## **Verdieping Particuliere eigenaren**

### **Experimentenprogramma Verduurzaming van Kwetsbare Wijken**

In het meerjarige experimentenprogramma Verduurzaming van Kwetsbare Wijken werken Platform31 en Nyenrode Business Universiteit samen met achttien gemeenten aan een integrale, sociale en milieutechnische verduurzamingsaanpak voor kwetsbare wijken. Onze gezamenlijke ambitie is de integrale verbetering van deze wijken door de energietransitie in kwetsbare wijken te verbinden met het verbeteren van de leefbaarheid. We onderzoeken daarbij welke rol bewoners van de wijk daarbij kunnen spelen en de kansen en knelpunten rond integrale samenwerking om de brede, complexe problematiek in programma richt zich op kwetsbare wijken en op kwetsbare bewoners (<https://www.platform31.nl/thema-s/energietransitie/verduurzaming-van-kwetsbare-wijken>).

### **Particuliere eigenaren**

Eén van de onderwerpen in het programma is het betrekken van particuliere eigenaren. Er bleek behoefte naar verdieping over de vraag 'Hoe krijgen we particuliere woningbezitters mee in de warmtetransitie?' met de volgende onderwerpen:

- a. Hoe benader je particuliere eigenaren, motiveer je hen en krijg je ze mee in het tempo dat je loopt in je gemeente/met de rest van de wijk (bv bij gespikkeld bezit). Wat kunnen woningcorporaties hierin doen?
- b. Wie zijn de particuliere eigenaren, wat houdt hen bezig? Hoe kan je alle bewoners bereiken en niet alleen degenen die zelf wel willen/initiatief nemen?
- c. Hoe krijg je VVE's mee, met name de zwakkere met armere bewoners?
- d. Welke keuzes en mogelijkheden zijn er voor particuliere eigenaren? Welke financieringsmogelijkheden? Inzicht hierin en hoe kan je hen hierin misschien wat ontzorgen?

We zien namelijk een context (wijken) waarin fysieke vernieuwing op dit moment op gang komt en woningcorporaties het initiatief nemen, terwijl de particuliere woningbezitters niet de mogelijkheden hebben om mee te kunnen doen, eigenaren met goedkope woningen, vaak voormalig corporatiewoningen of woningen van kleine particuliere verhuurders en bewoners met weinig financiële armslag en met aanvullende problemen. En ook: "op het product, warmte, zit niemand te wachten. Hoe kunnen we iets bieden waar de bewoner wel op zit te wachten?" Daarbij speelt dat gemeenten het product niet leveren. Niet de warmte of in het geval van all electric: de renovatie met isolatie, zonnepanelen en warmtepomp. Je kan je afvragen: waarom of waarmee willen wij (de gemeenten) de particulier bereiken, en wat doet de aanbieder of kan de aanbieder doen?

### **Doelstelling verdieping Particuliere eigenaren**

Inzicht in bij de deelnemers veel voorkomende vraagstukken en knelpunten. Delen van ervaringen op het gebied van particuliere woningbezitters in kwetsbare wijken en het gezamenlijk ontwikkelen van handelingsperspectieven / handvatten. Input leveren tbv de City Deal. Het versterken van het netwerk zodat men ook in de toekomst kennis en ervaring kan delen.

### **Eerste verdiepingssessie 30-06-2021**

Op basis van bovenstaande vragen kom je vanuit bedrijfskundig perspectief al snel uit bij marketing. Marketing gaat o.a. over markt bereiken en productontwikkeling(innovatie). Marketing is geen ei van Columbus. Maar kwetsbare mensen kopen ook. Ze worden dus op de één of andere manier bereikt. Marketing gaat over Product en over Bereiken van de doelgroep. [Debbie Mous](#), specialist in klantgericht innoveren oa in de energietransitie, heeft hierop een introductie gegeven en ons begeleid in het kijken door een markteling-bril. Haar observatie is dat veel deelnemers in hun projecten zelf proactief in gesprek gaan met buurtbewoners over de warmtetransitie. Veel van de oplossingen om inwoners te activeren worden gezocht in communicatie. Hoewel goede communicatie een erg belangrijke factor is in de energietransitie is dat naar haar mening niet genoeg. Er zullen mee innovatieve oplossingen nodig zijn (met name in het proces) om grote groepen woningeigenaren in beweging te krijgen.



---

## Input vanuit de marketing, klantgericht innoveren door Debbie Mous

### 1. *Segmenteer en kies je doelgroep*

Segmentatie kan op basis van verschillende kenmerken, zoals sociodemografisch, socio-economisch, geografisch, cultureel, persoonlijkheid en levensstijl. Hiervan zijn waarden het minst veranderlijk, dus erg belangrijk om hier zicht op te hebben en rekening mee te houden. Ken je doelgroep.

#### Segmentatiekenmerken consumentenmarkt

##### Sociodemografisch

Leeftijd, geslacht, gezinssamenstelling

##### Socio-economisch

Inkomen, opleiding, beroep

##### Geografisch

Land, regio

##### Cultureel

Religie, etnische achtergrond

##### Persoonlijkheid & levensstijl

Karaktereigenschappen

Gedrag & routines

Attitudes (Hoe je over iets of iemand denkt)

Vaardigheden

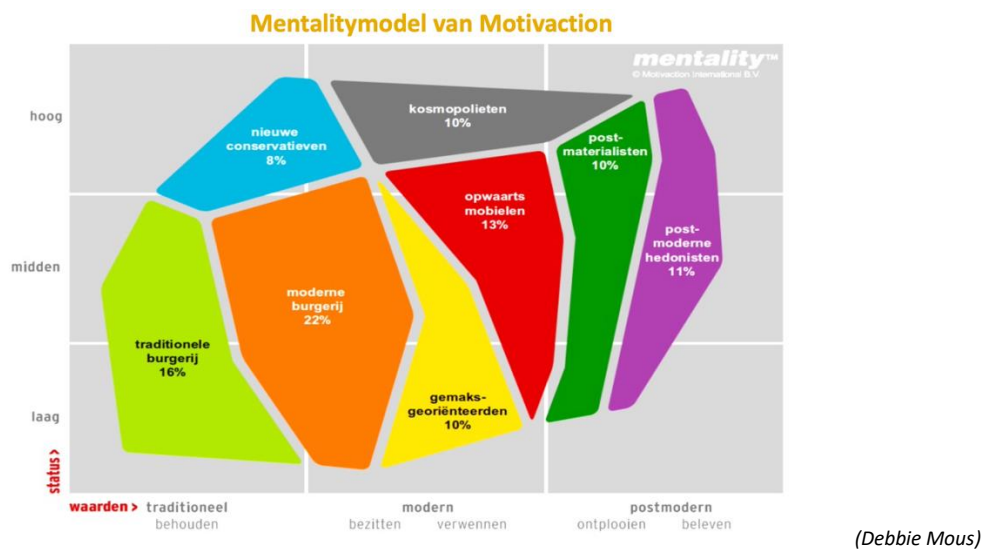
Frustraties

Passies

Normen & waarden

**Waarden zijn het minst veranderlijk** (Debbie Mous)

Er zijn modellen die hierbij behulpzaam zijn zoals het mentalitymodel van motivaction.



### 2. *Haal inzichten op bij de doelgroep*

Bijvoorbeeld door deskresearch, social listening, dagboekstudie, data analyse, interviews, meelopen, observaties, product plaatsen. Maak gebruik van inzichten uit de gedragswetenschap (binnenkort verschijnt hierover een publicatie vanuit het experimentenprogramma) en kijken wat mensen echt willen

---

(mensen willen geen boor, maar een gat in de muur of eigenlijk liever nog hun schilderij ophangen). Het is bovendien ook leuk om inwoners zelf te spreken.

### **3. *Innoveer iteratief***

Blijf inzichten ophalen bij je klanten, bv met prototypes en testen.

Veel woningeigenaren komen niet in beweging door verschillende redenen zoals lage prioriteit, hoge kosten maar ook het gedoe. Met een Klantreis door het proces kan je inzichtelijk maken waar drempels zitten en kijken wat je kunt wegnemen. En kies ook voor plezier in het proces.

### **Wat weten we al uit het experimentenprogramma?**

Het programma is gericht op het benutten van koppelkansen tussen meerdere opgaven in een wijk, omdat we weten dat niet iedere inwoner prioriteit geeft aan de energietransitie. We hebben hier inmiddels meerdere voorbeelden van hoe je dit zou kunnen doen. Ook Debbie benoemde dit in haar presentatie.

#### ***Maak gebruik van koppelkansen***

Combineer de warmtetransitie met het verbeteren van voorzieningen, aanleggen groen of (ruimte voor) water, klimaatadaptatie, gezondheid, andere aanpassingen in de woning. Voorbeelden hiervan staan in dit [inspiratieboek](#) en in de publicatie over [gezondheid](#).

*23 augustus 2021*

*Jacomijn Baart & Maurice Coen*