

---

datum en -tijd

27 augustus 2021 (10.00 – 12.30)

Meeting

Werklijn 3 – Stimuleren particuliere eigenaren  
CD Energieke Wijken, Duurzaam en Sociaal

---

Aanwezig: Marco Attema, Jouke Gietema en Martin Klooster (Groningen), Hanke Haagsma en Bert Vos (Rotterdam) Hans van Ammers en Roland Kluskens (Arnhem), Evert-Jan Roelofs (Zeist), Tom Verhoef (Nijmegen), Nanne Koot en Katja Schinkel (Amsterdam), Emirto Rienhart (Tilburg), Jacomijn Baart (Platform31), Regien van Adrichem, Henk Jan Bierling

### 1. *Opening*

Een hartelijk welkom aan Nanne, Katja en Emirto. Amsterdam en Tilburg gaan meedoen aan onze City Deal, beide in deze werklijn. Op deze bijeenkomst zullen de trekkers een pitch verzorgen over de opgave en aanpak in hun wijk/stad.

### 2. Voorstelronde

Alle aanwezigen stellen zich kort voor.

### 3. *Pitches*

Deze pitches zijn ervoor bedoeld om van elkaar te leren, wat zijn de vraagstukken en waar zitten de kansen? Vraag aan alle deelnemers is om aan het eind aan te geven wat je meeneemt uit de aanpak van anderen en hoe je dat in de praktijk in je eigen stad kunt toepassen.

#### Groningen – Selwerd (Larix en Selwerd-Zuid)

Een kwetsbare wijk met veel sociale problematiek, slechte woningen en slechte openbare ruimte. Larix is een project met 26 woningen die aangesloten worden op het warmtenet. Daarvoor is een stappenplan ontwikkeld bestaande uit drie onderdelen:

1. Ontwerp en onderzoek
2. Gesprekken met de buurt
3. Aanbod aan de bewoners

Bij dat aanbod is het belangrijk een kostenvergelijking te maken, inclusief de kosten voor onderhoud en afschrijving. Dat is maatwerk omdat het voordeel afhankelijk is van het huidige label van de woning.

Voor de businesscase is het belangrijk dat naast de corporatiewoningen ook een deel van de particuliere woningen mee doet.

Groningen wil de berekeningen van kosten graag naast die van andere steden leggen om te kijken of ze kloppen. Daarbij zijn toekomstige prijsontwikkelingen een belangrijk puntje.

De gesprekken met de bewoners gaan verder dan de energietransitie. Er komen ook andere zaken aan de orde, die doorgespeeld worden. Vertrouwen van bewoners en oog voor bewonersbelang zijn essentieel.

Een punt qua financiën: het zou helpen als de ISD subsidie in plaats van achteraf en individueel vooraf en collectief zou kunnen worden toegekend. Geeft bewoners zekerheid.

#### Zeist Vollenhove

Wil een gedeelte van de woningen tussen 2025 en 2030 aansluiten op aardwarmte (i.s.m. gemeente Utrecht). Dit kan ingevoerd worden als er akkoord is op de proefboring (punt van

overleg tussen provincie, gemeente Utrecht en Zeist). Dit past goed bij de aanpak van complexen met CV (zijn over 7 jaar uitgefaseerd).

Met aansluiting op het hoge temperatuurnetwerk kunnen bewoners de transitie op eigen tempo aanpakken. 80% van het warmtenet kan dan worden gevuld, de rest wordt door Utrecht gevuld. Deze aanpak past niet binnen PAW (vanwege hoogtemperatuur netwerk). Landelijk moet worden geregeld dat bij mutatie verder verduurzaamd wordt.

Belangrijk bij deze aanpak:

1. Er wordt een informatiecentrum bij de proefboring in Utrecht ingericht en een digitaal platform opgezet. Belangrijk om bewoners goed mee te nemen en te laten zien wat e.e.a. betekent.
2. Koelkasten/witgoed wordt met RRE subsidie vervangen voor zuinige apparatuur. Brengt het energieverbruik omlaag en levert besparing voor bewoners op.

Aan dit traject wordt ook onderzoek door de UvU gekoppeld naar andere vraagstukken achter de voordeur.

Zeist wil inzetten op collectieve verduurzamingsprogramma's zoals Mijn groene huis met zonnepanelen en isoleren om zo grip te krijgen op productiecapaciteit. Met huidige materiaal en capaciteit lukt het niet de klimaatdoelen van 2050 te halen.

#### Nijmegen

Is in drie wijken actief met AGV maken, waaronder Dukenburg (1.500 woningen – corporatiewoningen, particuliere eigenaren en particuliere verhuur) door het stapsgewijs aansluiten van het warmtenet op de vuilverbranding. De aanbesteding zou voor de zomer starten. Uiteindelijk is besloten dat niet te doen omdat het financieel niet rond te krijgen was en er nog veel onduidelijkheid is over de nieuwe warmtewet.

De ambitie voor Nijmegen is om in 2035 aardgasvrij te zijn.

Nijmegen zoekt de verbinding met andere thema's zoals de inrichting van de openbare ruimte en inzet op sociale vraagstukken. In een consortium met het bedrijfsleven wordt gekeken naar inzet op arbeidsparticipatie.

In kwetsbare wijken is weinig animo voor de energietransitie. Nijmegen zet in met een inductiebakfiets, inkoopcoaches, energiecoaches etc. Probleem om particuliere eigenaren mee te krijgen is een integraal probleem waarvoor een integraal product ontwikkeld zou moeten worden (ESCO-achtig?).

Die integrale aanpak behelst financiering, ontzorgen en het bieden van garantie en vertrouwen aan particuliere eigenaren. Een dergelijke aanpak in een ESCO-vorm kan de weerstand bij particuliere eigenaren wegnemen. Die zou voor alle gemeenten met dit vraagstuk ontwikkeld kunnen worden.

Om de particuliere eigenaren mee te krijgen moet vol ingezet worden op

- In contact komen
- In contact blijven
- Ondersteunen
- Vertrouwen bieden

In de wijk zijn veel verschillende groepen eigenaren; particuliere eigenaren, VvE's, particuliere verhuurders. Om de opgave te realiseren is een stok achter de deur nodig.

#### Rotterdam

Rotterdam doet onderzoek naar de particuliere voorraad om de opgave in beeld te brengen. Wie zijn de eigenaren en wat hebben ze te besteden. Waar gaat het wel (van)zelf, waar niet.

Voorbeeldwijk is Carnisse (ca. 4.000 woningen)

Heel veel VvE's en gespikkeld bezit. Eigendom verschilt zelfs per blok.

Inkomen van eigenaar/bewoner gemiddeld 23.000.

Woningen zijn kwalitatief slecht

Hoge huren hebben ook prijsopdrijvend effect op de woningen (van 80.000 -> 155.000).

Eenzijdige wijk waar een mix van ingrepen nodig is.

Via de Stichting VvE010 wordt gewerkt met een projectmatige aanpak, combinatie van onderhoud, woningverbetering en verduurzaming. Stok achter de deur is de verplichting aan de basiskwaliteit te voldoen, anders volgt een aanschrijving.

Dilemma's

- Stemverhouding binnen VvE (vooral bij kleine VvE's krijg je nooit een meerderheid) -> regelgeving aanpassen.
- Eisen bouwbesluit
- Vinden van bestuurders voor de VvE's
- Deelname particuliere eigenaren
- Mogelijkheid tot lenen (loan to income, banken zijn risicomijdend)

Arnhem

Voert overleg met particuliere verhuurders i.s.m. Vastgoedbelang.

In de Arnhem-Oost aanpak zijn de corporaties leidend, er zijn verschillende aanpakken

Belangrijk is ook het ontzorgen achter de voordeur en vertrouwen geven in de aanpak en het vervolg. Dat vraagt maatwerk, voordeel vo

Verschillende trajecten particuliere eigenaren

Verschillende hobbels, waar nieuwe arrangementen voor nodig zijn

- Het goede verhaal, wat is dat? Blijft een puzzel. Hoe kun je particuliere eigenaren stap voor stap meenemen in wat je wil. Meer dan alleen financieel. Verschillend verhaal, maatwerk.
- Samenwerking, binnen de gemeente maar ook met andere partijen. Bijv. warmtebedrijf, burgercoöperatie. Samenwerking is puzzel. Hoe zorg je dat het juridisch klopt. Benutten koppelkansen
- Arrangementen (financiering, garanties, ontzorging) goed ontwikkelen.

Inzetten in deze werkljn, manier waarop nog niet duidelijk.

Ervaringen uitwisselen en wat hebben we nodig, van onszelf, van het rijk voor volgende stappen.

Groningen is actief in de wijken, is overzichtelijk. 2030 stip op de horizon. Meters maken in ET.

Wat leer je in de wijk (met veel inzet en tijd) waarmee je die grootschalige opschaling en tempo kan gaan maken?

Groningen ook bezig met VVE-aanpak.

Rotterdam

18 mio extra voor inzet in verduurzaming.

Grote voorraad die verduurzaamd moet worden. In kwetsbare wijken grootste deel in kleine VVE's.

In grote VVE's is wel een stap te maken. Van het gas af is stap te ver. Grote VVE's lenen veel geld.

Kleine VVE's vaak gemengd (eigenaar/bewoners (kwetsbaar) en particuliere verhuurders), weinig gespaard.

Verhuurders investeren wel aan binnenkant, maar niet aan buitenkant. Hoe kun je die stimuleren.

Heeft Rotterdam programma voor. Is niet afdwingbaar. Hoe krijg je ze mee? Onderhoud en

verduurzaming. Mogelijk maken via financieringsconstructies (Rotterdam heeft eigen regeling).

Zoektocht naar geld vs. beleggers die nu veel verdienen. Hoe kun je beleggers verleiden? Of kun je iets afdwingen?

Plan verduurzaming koppeling met NPRZ gaan we delen.

Verschillende aanpakken om VVE's mee te krijgen.

Arnhem

Bezig met aanvraag VHF voor Arnhem-oost. Inzetten voor particuliere eigenaar/bewoners, VVE's en particuliere verhuurders (20% woningvoorraad). Lastig particuliere verhuurders, niet zijnde

eigenaren, mee krijgen. Veel ervaring met verduurzaming (aanjaagfonds), meerdere VVE's succesvol ondersteund.  
Inzetten op financiële arrangementen (uitkopen?). ET met particuliere verhuurders wordt lastig.  
Wordt prioriteit.

Wat neem je mee naar huis van de aanpak van anderen

Hans van Ammers:

- VVE-aanpak Rotterdam, doelgroepenaanpak met meer structuur

Roland Kluskens:

- Formele positie bewonersbelangen in Groningen

Tom Verhoef:

- Droom scherp maken en concreet
- VvE aanpak Rotterdam en Arnhem
- Energie-armoede aanpak Arnhem

Hanke Haagsma:

- betere participatie bewoners
- expertise financiële constructies

Nanne Koot:

- kijken vanuit bewoners en vanuit basiskwaliteit
- leg link met AVG
- financiële constructies

Jouke Gietema:

- erg arbeidsintensief om bewoners mee te krijgen -> opschaalbaar maken

Emirto Rienhart:

- Kijk naar behoefte van bewoners/eigenaren. ET moet van hen worden.

Jacomijn Baart:

- maak gebruik van elkaars kennis, er is al heel veel bedacht.

Evert-Jan Roelofs:

- maak inzet structureel

Martin Klooster:

- aanpakken uitwisselen, gezamenlijk ontwikkelen
- bewoners meekrijgen is arbeidsintensief, tempo is nodig om ambities te halen, opschalen agenderen; wat brengt ons echt verder.

Katja Schinkel:

- VvE begeleiding is langdurig traject, incl. financieringsconstructies
- hoe koppel je fysiek en sociaal domein

Bert Vos:

- gebiedsaanpak vs. VvE aanpak
- inzet op SDE-subsidies aan de voorkant

Marco Attema:

- integrale aanpak
- vergezichten in beeld houden, is nog voor opschalen.

Gezamenlijke urgente dilemma's

- VvE aanpak om de versnelling in gang te zetten; daarvoor is een stok achter de deur nodig. Politieke druk om dat te organiseren (wettelijk maken).
- Mogelijkheden publieke ESCO onderzoeken (markt, corporaties), evt. met deel geld uit VHF als aanjaaggeld. (GRESKO?)
- Gebouwgebonden financiering staat in het klimaatakkoord. Nadenken hoe dat moet. Garanties en ontzorgen zijn nodig.