

Plan van aanpak Volkshuisvestingsfonds

Gemeente Eemsdelta

Beschikking: Beschikking regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting
Kenmerk: 2021-0000052215

Bijlagen:

1. Onderbouwing postcodegebieden bij criteria Volkshuisvestingsfonds
2. Wijzigingsverzoek ministerie van BZK
3. Wijzigingsverzoek provincie Groningen
4. Locatie grondgebonden woningen conform criteria per deelgebied
5. Calculaties voorbeeldwoningen ter onderbouwing van maatregelen
6. Deelnemersovereenkomst SVn en Eemsdelta
7. Begroting Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta
8. Subsidiebeschikking Volkshuisvestingsfonds ministerie van BZK
9. Toezegging BZK op labelaanpak
10. Format rapportage geprioriteerde projecten Eemsdelta

Auteurs:

Dick Janssen
Josien Kruizinga

Programmaleider Centrum Zuidoost Delfzijl
Projectleider Volkshuisvestingsfonds

Eindredactie:

Annet Dijkema
Rinie Velis
Christiaan Landlust

Teammanager Ruimtelijke Ontwikkeling, Economie en Leefomgeving
Bestuursadviseur
Financieel Adviseur

Voorwoord

Voor u ligt een Plan van Aanpak van de gemeente Eemsdelta voor de inzet van 26,5 miljoen vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Dit budget bestaat uit 18,5 miljoen euro door de Rijksoverheid en 8 miljoen euro cofinanciering vanuit provincie Groningen en gemeente Eemsdelta. Middelen met als doel om woonkwaliteit en leefbaarheid onder particuliere huishoudens in een zevental kwetsbare gebieden te verbeteren¹. Het plan richt zich op drie doelgroepen: woningeigenaren van grondgebonden woningen, VvE's en eigenaren van winkelpanden. De aanpak is per doelgroep uitwerkt in een deelplan. Tezamen vormen ze het plan van aanpak.

Het Volkshuisvestingsfonds is van groot belang voor gemeente Eemsdelta. Waarom? Er komt ontzettend veel op ons af op het gebied van de energietransitie en de woningmarkt. De Perspectieflocaties en de versterkingsopgave dragen hier het nodige aan bij, maar er is méér nodig. Circa een op de vijf woningen in de aangewezen kwetsbare gebieden valt buiten bovenstaande opgaven en is van lage (energetische) kwaliteit. We hebben het over woningeigenaren die moeite hebben om de energierekening te betalen. Woningeigenaren die nauwelijks de mogelijkheid hebben om de nodige verbetering en verduurzaming te financieren. Ze zitten vast in een neerwaartse spiraal van stijgende kosten en achteruitgang van woonkwaliteit. En het zijn juist deze woningeigenaren die onze volle aandacht hebben met het Volkshuisvestingsfonds om deze spiraal te doorbreken.

Met de 26,5 miljoen euro uit het fonds gaan we ruim 700 koopwoningen van kwetsbare huishoudens kwalitatief verbeteren en verduurzamen. En huishoudens met een laag inkomen zijn als eerst aan de beurt. Bij hen is de urgentie immers het hoogst. Datzelfde doen we voor 450 koopappartementen. Tot slot worden 15 winkelpanden in centrum Zuidoost van Delfzijl getransformeerd tot woningen. Een mooie aanwinst voor de woningmarkt in onze gemeente. Met deze drie grootschalige ingrepen leveren we met Volkshuisvestingsfonds in de jaren tot 2031 een fantastische bijdrage aan betaalbaar, kwalitatief en duurzaam wonen in de gemeente Eemsdelta.

Dit plan van aanpak biedt een rode draad voor de implementatie van de regeling in de komende jaren. De context is echter dynamisch. We kijken naar prijsstijgingen, de energiecrisis en een overspannen bouwsector. Deze dynamiek vraagt om doorlopende monitoring van de aanpak en durven bijsturen waar dat nodig is. Dus dat doen we. Met als doel om optimaal aan te sluiten bij de actuele situatie in de praktijk en zo het beoogde resultaat ook echt te gaan behalen.

Speciale dank aan iedereen die een bijdrage geleverd heeft aan de totstandkoming van dit plan van aanpak. Uw bijdragen waren waardevol. Ik hoop dat we samen over enkele jaren terugkijken op ruim 1150 verduurzaamde en verbeterde koopwoningen en daarmee op ruim 1150 huishoudens die comfortabel, betaalbaar en prettig wonen in onze gemeente.

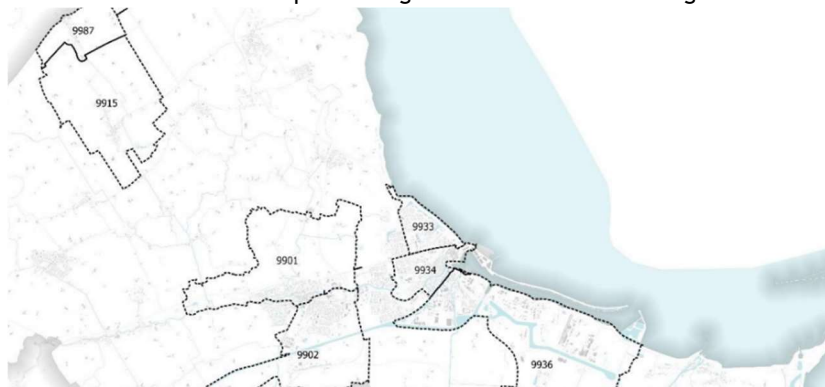
Annalies Usmany-Dallinga, Wethouder volkshuisvesting, wonen en welzijn

¹ Dit zijn zeven postcodegebieden die voldoen aan de door het Rijk gestelde criteria voor het Volkshuisvestingsfonds. Zie ook figuur 1 en Bijlage 1.

Samenvatting

Aanleiding

Gemeente Eemsdelta werkt op verschillende niveaus aan verbetering en verduurzaming van de leefomgeving, zoals beschreven in de Woonvisie. Er zijn locaties in Eemsdelta waar de (energetische) kwaliteit van de woningen en algehele leefbaarheid achterblijft en (energie)armoede toeneemt. In het kader van deze opgave heeft gemeente Eemsdelta in 2021 een aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds ingediend bij het Rijk voor het verbeteren van betaalbaarheid, duurzaamheid, woon- en leefkwaliteit in zeven kwetsbare gebieden (figuur 1). De voorgestelde hoofdactiviteiten waren het verduurzamen en verbeteren van 714 grondgebonden koopwoningen, het slopen van 54 appartementen en het transformeren van 15 winkelpanden tot woningen. Daarnaast zijn er kleine ingrepen in de openbare ruimte voorgesteld, is er budget opgenomen voor het inpassen² van een aantal woningen en voor ingrepen ten behoeve van het levensloopbestendig maken van enkele woningen.



figuur 1. Aangewezen postcodegebieden Volkshuisvestingsfonds

Op 14 juli datzelfde jaar heeft het Rijk de indiening toegekend met een bijdrage van circa 18,5 miljoen euro. Met een cofinanciering van 8 miljoen euro door gemeente Eemsdelta en provincie Groningen, als randvoorwaarde van de regeling, komt het totale budget neer op circa 26,5 miljoen euro.

Wijziging

Na grondige inventarisatie wordt de het specifieke onderdeel met betrekking tot de sloop van 54 appartementen aan de Rijksweg te Delfzijl niet langer passend

geacht in de huidige context. Het voorstel is de middelen her te bestemmen voor de renovatie en verduurzaming van 450 kwalitatief slechte appartementen in dezelfde kwetsbare gebieden. Deze wijziging is reeds akkoord bevonden door provincie Groningen en het ministerie van BZK, beiden verantwoordelijk voor een deel van de financiering van de aanpak. Het budget van 26,5 miljoen euro blijft ongewijzigd.

Doelstelling en beoogde resultaten

Het doel van de aanpak is het verbeteren van (energetische) kwaliteit, betaalbaarheid en leefbaarheid onder particuliere huishoudens in de kwetsbare gebieden (figuur 1). Dit doel wordt bereikt middels drie hoofdactiviteiten:

1. **Renovatie van 714 grondgebonden koopwoningen (hoofdstuk 5):** Deze woningen worden verduurzaamd met minimaal drie labelstappen of tot ten minste energielabel B in combinatie met het verbeteren van achterstallig onderhoud. De totale potentiële doelgroep omvat ruim 1.500 huishoudens. De aanpak richt zich in eerste instantie op kwetsbare huishoudens (lage inkomens binnen deze doelgroep) en wordt stapsgewijs opgeschaald. Deze huishoudens ontvangen vanuit het fonds een bijdrage van 70% voor renovatiemaatregelen. De overige 30% betreft een eigen bijdrage van de bewoner die met subsidie en/of andere financiering gedekt kan worden. De aanpak voorziet eigenaren wel in procesbegeleiding en advies.
2. **Renovatie van 450 koopappartementen (hoofdstuk 6):** Deze activiteit is gelijk aan de eerste activiteit, maar richt zich op koopappartementen in plaats van grondgebonden woningen. Ook hier geldt een eigen bijdrage van 30%. Het advies en procesbegeleiding zijn ook voor eigen rekening.
3. **Transformatie van 15 winkelpanden in Delfzijl tot woningen (hoofdstuk 7):** In centrum Zuidoost in Delfzijl is het beoogde resultaat dat er 15 winkelpanden worden getransformeerd tot woningen.

Planning en looptijd

Het project kent een looptijd van maximaal 10 jaar. Een voorwaarde is dat binnen twee jaar na toekenning de eerste onomkeerbare acties gerealiseerd zijn. De regeling wordt uiterlijk juli 2023 opengesteld. De aanpak wordt stapsgewijs opgeschaald en doorlopend gemonitord en verbeterd.

(Co)financiering

De voorwaarde aan de rijksbijdrage is een cofinanciering van medeoverheden van ten minste 30%. In dit geval 8 miljoen euro. Deze wordt gerealiseerd door ca. 3 miljoen van de provincie Groningen, de activiteiten in Delfzijl en een bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds van gemeente Eemsdelta.

² Het aankopen van particuliere woningen door woningcorporaties.

Inhoud

Voorwoord	2	7. Deelplan 3 - Transformatie 15 winkelpanden Delfzijl Centrum Zuidoost.....	45
Samenvatting	3	7.1 Inleiding	45
Verklaring afkorting	5	7.2 Uitgangspunten deelplan.....	46
1. Inleiding.....	6	7.3 Aanpak Centrum Zuidoost Delfzijl	47
2. Wijziging ten opzichte van voorstel 2021	8	7.4 Communicatie	48
2.1 Context aanpak sloop 54 appartementen	8	8. Mijlpalenplanning	49
2.2 Oorzaak wijziging aanpak	8	8.1 Overzicht mijlpalenplanning.....	49
2.3 Herziene aanpak	9	8.2 Deelplanning renovatie 714 grondgebonden koopwoningen.....	50
3. Doelstelling	10	8.3 Deelplanning renovatie 450 koopappartementen.....	51
3.1 Doelstelling.....	10	8.4 Deelplanning transformatie 15 winkelpanden.....	52
3.2 Beoogd resultaat.....	10	9. Projectorganisatie	53
4. Projectkader	11	9.1 Projectorganisatie overzicht	53
4.1 Locatie	11	9.2 Intern te organiseren	54
4.2 Inpassing in lokale context	12	9.3 Extern te organiseren.....	55
4.3 Werkwijze	14	9.4 Doorverwijzing organiseren.....	56
5. Deelplan 1 - Renovatie grondgebonden koopwoningen.....	16	9.5 Samenwerkingskansen.....	56
5.1 Doelgroep.....	16	10. Begroting	57
5.2 Uitgangspunten deelplan	19	10.1 Samenvatting	57
5.3 Renovatiemaatregelen en aanbieders	20	10.2 Specificaties kosten.....	57
5.4 Financiering voor woningeigenaren	24	10.3 Toelichting opbrengsten	59
5.5 Communicatie.....	27	10.4 Toelichting cofinanciering en financieel tekort.....	59
5.6 Bewonersproces.....	30	11. Verantwoording	61
5.7 Inponden	33	11.1 Randvoorwaarden vanuit het Rijk.....	61
5.8 Openbare ruimte.....	33	11.2 Verantwoording aan het Rijk	62
5.9 Meerwaarde aanpak gemeente breed.....	33	11.3 Verantwoording binnen gemeente	63
6. Deelplan 2 - Renovatie koopappartementen	34	11.4 Verantwoording provincie Groningen.....	63
6.1 Doelgroep.....	34	12. Risico's	64
6.2 Uitgangspunten deelplan	36	12.1 Onvoorspelbaarheden in de uitvoering van maatregelen	64
6.3 Maatregelen	36	12.2 Prijsstijgingen	64
6.4 Financiering voor appartementseigenaren en VvE's	37	12.3 Bewoners kunnen eigen bijdrage niet financieren.....	64
6.5 Communicatie.....	39	12.4 Geen of teveel animo onder bewoners.....	65
6.6 Vereniging van Eigenarenproces	41		

Verklaring afkortingen

<i>Afkorting</i>	<i>Uitleg</i>
VvE	Vereniging van Eigenaren
ALV	Algemene ledenvergadering
SEEH	Subsidie Energiebesparing Eigen Huis
ISDE	Investeringsubsidie Duurzame Energie
Ministerie van BZK	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
SvN	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
RVO	Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
PAW	Proeftuin Aardgasvrije Wijken
v.o.n.	Vrij op naam

1. Inleiding

De opgave in Eemsdelta

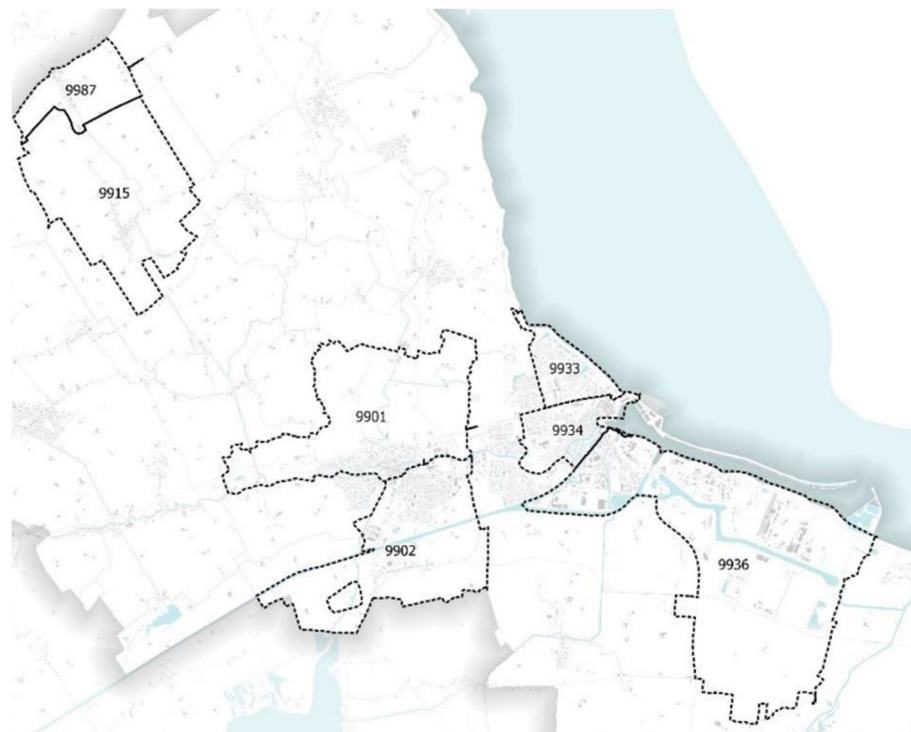
Gemeente Eemsdelta werkt op verschillende niveaus aan verbetering en verduurzaming van de leefomgeving, zoals beschreven in de Woonvisie. Vanuit Perspectieflocaties worden nieuwe woningen gebouwd, er zijn meerdere proeftuinen aardgasvrije wijken (PAW) toegekend, woningcorporaties voeren grootschalige verbeteringen door en een groot deel van de inwoners heeft gelden ontvangen voor verduurzaming en/of verbetering van hun woning. Er zijn locaties in Eemsdelta waar de (energetische) kwaliteit van de woningen en algehele leefbaarheid achterblijft. Deze locaties bevinden zich hoofdzakelijk³ in de volgende postcodegebieden (figuur 2):

- Delfzijl West en Centrum (9934)
- Delfzijl Noord (9933)
- Farmsum (9936)
- Appingedam, Opwierde (9902)
- Appingedam, Centrum (9901)
- 't Zandt (9915)
- Zijldijk (9987)

Op deze locaties speelt het volgende (zie ook Bijlage 1 'Onderbouwing postcodegebieden Volkshuisvestingsfonds'):

- **Lage (energetische) kwaliteit woningen:** De woningen dateren grotendeels uit de bouwperiode van voor 1992 en hebben lage energielabels. Dit zijn woningen met hoge energielasten en weinig comfort.
- **Toename (energie) armoede:** Bijna een op de 5 huishoudens⁴ in deze gebieden heeft een inkomen tot 110% van het sociale minimum. Dit is twee keer meer dan het landelijk gemiddelde. Met de toenemende energieprijzen neemt de investeringsruimte van deze huishoudens verder af.
- **Afname in kwaliteit leefomgeving:** Het aandeel woningen met een waarde tot 170.000 euro is hoog in deze gebieden. Dit maakt Eemsdelta in de huidige markt nog altijd betaalbaar en aantrekkelijk voor beleggers.

³ Indiening en beoordeling op basis van energetische kwaliteit en leefbaarheid vond plaats op postcode-4 niveau. Locaties, zoals Tuikwerd, die baat zouden hebben bij het fonds, kwamen niet in aanmerking omdat deze door de aanwezige nieuwbouw op postcode-4 hoger scoorden op de criteria.



De lage investeringsruimte onder kwetsbare huishoudens en het aantrekkelijke beleggersklimaat dragen bij aan een afname van de woon- en leefkwaliteit.

figuur 2. Aangewezen postcodegebieden Volkshuisvestingsfonds

Over het Volkshuisvestingsfonds (zie ook paragraaf 11.1)

De 'regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (Volkshuisvestingsfonds)' is een eenmalige uitkering van het Rijk aan een gemeente⁵. De regeling heeft als doel het verbeteren van de financiële slagkracht van de gemeente voor de uitvoering van een programma voor de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden middels herstructurering van particuliere woningen.

⁴ Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2019.

⁵ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0044932/2021-05-07>

Aan het fonds zit de voorwaarde verbonden dat de Rijksoverheid maximaal 70% bijdraagt. De gemeente en/of medeoverheden moet aanvullend een cofinanciering organiseren van minimaal 30%. Maximaal 10% van de bijdrage vanuit de Rijksoverheid mag besteed worden aan noodzakelijke projectkosten. Het Volkshuisvestingsfonds mag enkel besteed worden aan herstructurering van particuliere woningen. Herstructureringsactiviteiten betreffen renovatie of transformatie (toegelicht in kadertekst).

De uitvoering van het project moet starten binnen twee jaar na toekenning en moet binnen tien jaar zijn afgerond. De looptijd is van juli 2021 tot en met 2031, inclusief de voorbereiding van de vaststelling.

Kadertekst - Herstructureringsactiviteiten vanuit het Volkshuisvestingsfonds

- **Renovatie:** gericht op verbetering van de energieprestatie, achterstallig onderhoud en schimmelproblematiek.
- **Transformatie:** renovatie waarbij de gebruiksfunctie van een gebouw of van een onderdeel van een gebouw wijzigt in een woonfunctie
- **Inponden van particuliere woningen en/of noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte,** mits de uitvoering gecombineerd is met bovenstaande herstructureringsactiviteiten.

Indiening en toekenning Volkshuisvestingsfonds Eemsdelta in 2021

In het kader van de eerdergenoemde opgave heeft gemeente Eemsdelta in juni 2021 een aanvraag ingediend voor het Volkshuisvestingsfonds. Hiervoor heeft gemeente Eemsdelta de zeven postcodegebieden aangeleverd (figuur 2) die door het Rijk getoetst zijn op kwetsbaarheid en financiële draagkracht. In juli 2021 heeft het Rijk het Volkshuisvestingsfonds toegekend met een bijdrage van €18.521.090,00 exclusief btw. Dit is 70% van het totaalbudget. De overige 30% is een cofinanciering door medeoverheden. Deze cofinanciering is een randvoorwaarde van de regeling. Daarmee komt het totaalbudget neer op €26.521.090,- Deze indiening had als doel om 54 appartementen te slopen en verkavelen, 714 koopwoningen te renoveren en 15 winkelpanden te transformeren tot woningen.

⁶ Het wijzigingsverzoek is geaccordeerd, maar de formele, schriftelijke beschikking volgt naar verwachting eind september 2022.

Wijziging in 2022 (zie ook hoofdstuk 2)

Na grondige inventarisatie wordt het specifieke onderdeel met betrekking tot de sloop van 54 appartementen aan de Rijksweg te Delfzijl niet langer passend geacht in de huidige context. Het voorstel is de middelen her te bestemmen voor de renovatie en verduurzaming van 450 kwalitatief slechte appartementen in dezelfde kwetsbare gebieden. Deze wijziging is in juli 2022 ingediend bij het ministerie van BZK en in augustus 2022 ingediend bij provincie Groningen, beiden verantwoordelijk voor een deel van de financiering van de aanpak. Beide wijzigingsverzoeken zijn reeds akkoord bevonden (Bijlage 2 en 3).⁶ Het budget van 26,5 miljoen euro blijft ongewijzigd.

Doel van de aanpak: Duurzaam, kwalitatief en betaalbaar wonen

Het Volkshuisvestingsfonds levert een positieve bijdrage aan eerdergenoemde opgave binnen de door het Rijk gestelde randvoorwaarden. Het verbeteren van kwaliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid van particuliere huishoudens vormen de drie centrale pijlers in de aanpak. De insteek van het Volkshuisvestingsfonds sluit daarbij aan op de Woonvisie. Concreet worden in de periode tot en met 2031 de volgende resultaten gerealiseerd met het Volkshuisvestingsfonds:

1. De verduurzaming en verbetering van 714 grondgebonden koopwoningen in combinatie met inponding⁷ en kleinschalige ingrepen in de openbare ruimte (hoofdstuk 5).
2. De verduurzaming en verbetering van 450 koopappartementen (hoofdstuk 6).
3. De transformatie van 15 winkelpanden tot woningen in Delfzijl Centrum Zuidoost (hoofdstuk 7)

Plan van aanpak als rode draad

Dit plan van aanpak is een uitwerking van het Volkshuisvestingsfonds binnen de bovengenoemde kaders, opgave en doelstelling. Het biedt een rode draad voor de jaren tot en met 2031 en speelt maximaal in op de dynamische (en deels onvoorspelbare) context van de energietransitie en volkshuisvestingsopgave.

Allereerst zijn de doelstelling en beoogde resultaten uiteengezet, gevolgd door de context en de daaraan gerelateerde werkwijze. In de daarop volgende hoofdstukken is elk deelplan nader uitgewerkt, gevolgd door de planning, organisatie en begroting. Tot slot worden de verantwoordingseisen intern en extern en de risico's uiteengezet.

⁷ Het aankopen van particuliere woningen door een woningcorporatie of gemeente. Het gaat hier om verwervingskosten, advies en compensatie van verhuiskosten.

2. Wijziging ten opzichte van voorstel 2021

Op 14 juli is een specifieke uitkering toegekend aan gemeente Eemsdelta in het kader van de Regeling specifieke uitkering herstructureringsactiviteiten in kwetsbare gebieden, waaronder de renovatie van ruim 700 woningen, de transformatie van 15 winkels tot woningen en de sloop en verkaveling van 54 appartementen.

Na grondige inventarisatie wordt de het specifieke onderdeel met betrekking tot de sloop van 54 appartementen aan de Rijksweg te Delfzijl niet langer passend geacht in de huidige context. Dit plan van aanpak stelt voor de beschikte middelen her te bestemmen voor de renovatie en verduurzaming van 450 kwalitatief slechte appartementen in dezelfde kwetsbare gebieden. De herziene aanpak draagt bij aan de woonkwaliteit en leefomgeving van kwetsbare groepen in de aangewezen gebieden en draagt bij aan het energetisch verbeteren van deze woningen en de daaraan gerelateerde energiearmoede in de gemeente. Deze wijziging is reeds akkoord bevonden door provincie Groningen en het ministerie van BZK, beiden verantwoordelijk voor een deel van de financiering van de aanpak⁸.

Dit hoofdstuk biedt een bondige uiteenzetting van de context van de indiening uit 2021, de oorzaken voor de wijziging en een toelichting op de herziene aanpak.

2.1 Context aanpak sloop 54 appartementen

Oorsprong samenwerking provincie Groningen: Pilot koop-sloop

Toen de oorspronkelijk pilot met provincie Groningen gestart is, was regio Delfzijl één van de grotere krimpregio's van het land. Als gevolg hiervan nam de leegstand geleidelijk weer toe en werden woningen moeilijker verkoopbaar. Dit heeft er een aantal jaren geleden toe geleid dat de Vereniging van Eigenaren (VvE) van een viertal appartementencomplexen gelegen aan de Rijksweg in Delfzijl zich gemeld hebben bij de voormalige gemeente Delfzijl (nu Eemsdelta) met de noodkreet dat zij 'vastzaten in hun appartementen', dat er in de woonmarkt van Delfzijl geen vraag meer was naar dergelijke appartementen (relatief kleine appartementen zonder lift) en daarmee kwamen zij met het verzoek om hun complexen op te laten kopen door de gemeente.

⁸ Het wijzigingsverzoek is geaccordeerd, maar de formele, schriftelijke beschikking volgt naar verwachting eind september 2022.

Hierop heeft de gemeente, in nauwe samenwerking met de provincie Groningen, een pilot opgestart om te komen tot aankoop en daarna over te gaan tot sloop van deze appartementen.

In de daaropvolgende periode is gestart met het verwerven van de appartementen. Dit heeft er toe geleid dat vier appartementen vrij snel zijn aangekocht. De verkoop van de overige appartementen verliep echter traag. Daar waar er landelijke reeds enkele jaren sprake was van een positieve tendens in de woonmarkt leek de vraag naar dergelijke appartementen ook in Delfzijl toch ook weer (heel voorzichtig) toe te nemen en de marktprijs daarmee te stijgen. Zodoende bleken de budgetten om aan te kunnen kopen niet toereikend, stokte de aankoop en kwam de pilot daarop in een pauzestand te staan.

Combinatie met Volkshuisvestingsfonds 2021

Om deze pilot weer nieuw leven in te blazen, is deze, in samenspraak met de provincie Groningen, opgenomen in de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds van de gemeente Eemsdelta. Samen met de reeds bestaande budgetten is hiermee in theorie voldoende budget om alle 54 appartementen op te kopen en uit de voorraad te kunnen halen. Provincie Groningen is dus, samen met het ministerie van BZK en gemeente Eemsdelta, financier van de aanpak.

2.2 Oorzaak wijziging aanpak

Er zijn drie belangrijke oorzaken waardoor de sloop en verkaveling van de 54 appartementen (de eerder genoemde 'pilot koop-sloop') niet meer passend is in de huidige context:

1. Van krimp naar groei van woningmarkt in de gemeente

Tegenwoordig is er binnen de woonmarkt in de gemeente weer ruimte voor een kleine groei (conform de in februari 2022 vastgestelde woonvisie gemeente Eemsdelta). In deze woonmarkt is, naar verwachting ook de komende 10-20 jaar, steeds meer behoefte aan kleinere en betaalbare wooneenheden. Het is in deze context onwenselijk om appartementen uit de voorraad weg te nemen, maar liever kwalitatief te verbeteren middels renovatie. Bovendien geldt met deze grote vraag dat de woningeigenaren van de appartementen aan de Rijksweg geen problemen meer hebben met de verkoop van hun woning. Het eerder beschreven probleem is dus niet meer van toepassing.

2. Toenemend gevoel van ongelijkwaardige behandeling onder bewoners door versterkingsopgave

Parallel aan de hierboven geschetste ontwikkelingen op de woonmarkt van Delfzijl is er in de provincie Groningen een grootschalige versterkingsopgave uitgerold. Deze wordt gefragmenteerd uitgevoerd. Door de keuze om de gaswinning af te bouwen, wordt de seismische dreiging naar verwachting de komende jaren lager en is het moment van oplevering van het versterkingsadvies van een woning leidend voor de mate waarin versterking van het desbetreffende pand noodzakelijk is. Dit leidt ertoe dat vergelijkbare gebouwen niet op een vergelijkbare manier versterkt worden. Zo komt het veelvuldig voor dat woningen aan de ene kant van de straat volledig gesloopt en opnieuw opgebouwd worden terwijl soortgelijke woningen even verderop in de straat na een kleine aanpassingen als veilig worden bestempeld. Het gevolg van deze versterkingsaanpak is dat er een groot gevoel van ongelijkheid heerst in het aardbevingsgebied. Dit maakt dat het ondertussen als zeer onwenselijk wordt ervaren om nog een ongelijkwaardige sloopopgave aan de woonmarkt toe te voegen. De 54 appartementen uit de eerdere indiening aan de Rijksweg in Delfzijl zijn ook niet uniek in haar soort. Indien de aanpak van koop & sloop voor de appartementen aan de Rijksweg wordt doorgezet, is het de verwachting dat andere VvE's van vergelijkbare appartementencomplexen zich eveneens zullen melden met interesse voor deze regeling. Zonder dat wij hen eenzelfde aanpak kunnen bieden.

3. Toename van energiearmoede

Net als in de rest van het land is er in de gemeente Eemsdelta het afgelopen jaar sprake geweest van sterk stijgende energieprijzen waardoor een grote groep van onze inwoners in energiearmoede leeft. Dit treft vooral de groep mensen die in slecht geïsoleerde woningen wonen in combinatie met een laag inkomen. Bijna een op de 5 huishoudens⁹ in de aangewezen postcodegebieden heeft een inkomen tot 110% van het sociale minimum. Dit is twee keer meer dan het landelijk gemiddelde. Juist deze groep is onvoldoende in staat zijn om de nodige investering te doen voor de nodige woningrenovatie. Met de stijgende energieprijzen neemt dit probleem alleen maar verder toe.

⁹ Bron: CBS, Kerncijfers wijken en buurten 2019.

2.3 Herziene aanpak

In bovengenoemde context ziet de nieuwe aanpak af van de aankoop en sloop van 54 appartementen aan de Rijksweg. De middelen worden ingezet in de vorm van een financiële bijdrage aan Vereniging van Eigenaren (VvE's) voor de renovatie van 450 kwalitatief slechte koopappartementen. De eerder aangewezen 54 kwalitatief slechte appartementen maken deel uit van deze renovatieopgave. Deze verbeterslag draagt bij aan de toenemende vraag naar kleine, betaalbare woningen binnen de gemeente en geeft de nodige kwaliteitsimpuls aan een energetische en kwalitatief slecht deel van de woningvoorraad van huishoudens die zelf de nodige investeringen niet kunnen opbrengen. Zo dragen het Volkshuisvestingsfonds en de regeling van de provincie Groningen bij aan het doorbreken van de neerwaartse spiraal van afname van woonkwaliteit, leefbaarheid en energiearmoede in kwetsbare gebieden binnen gemeente Eemsdelta.

Deze aanpak vindt plaats binnen dezelfde middelen en aangewezen postcodegebieden. De renovatie aanpak voor VvE's is nader uitgewerkt in hoofdstuk 6.

Wijzigingsverzoek provincie Groningen en ministerie van BZK

De herziene aanpak heeft in zorgvuldige afstemming met provincie Groningen en het ministerie van BZK plaatsgevonden. Hiervoor is er bij beide instanties een wijzigingsverzoek ingediend. Deze zijn in september 2022 akkoord bevonden.¹⁰ De middelen zijn daarmee herbestemd voor de renovatie van 450 koopappartementen. Aan deze beschikking zijn verantwoordingscriteria verbonden, nader toegelicht in hoofdstuk 0. De wijzigingsverzoeken zijn toegevoegd in bijlage 2 en 3.

¹⁰ Het wijzigingsverzoek is geaccordeerd, maar de formele, schriftelijke beschikking volgt naar verwachting eind september 2022.

3. Doelstelling

3.1 Doelstelling

De volgende projectdoelen zijn gedefinieerd voor de geselecteerde (deel)gebieden (figuur 2) als bijdrage aan het doorbreken van de negatieve trend van energiearmoede en afname van woonkwaliteit onder koopwoningen van kwetsbare huishoudens (hoofdstuk 0):

1. **Verbeteren woonkwaliteit in kwetsbare gebieden:** Door het verbeteren van de energetische kwaliteit in combinatie met achterstallig onderhoud wordt het comfort en de kwaliteit van particuliere woningen verbeterd. Aanvullend op deze activiteit vinden er ingrepen plaats in de openbare ruimte die een noodzakelijke bijdrage aan leefbaarheid van de gebieden.
2. **Kwetsbare huishoudens blijven betaalbaar wonen in de gemeente:** Energetische verbeteringen in grondgebonden koopwoningen en appartementen zorgen voor een energielastenreductie van 30 tot 70 procent¹¹. Met de huidige energieprijzen zorgt dit voor betaalbaar wonen nu en in de toekomst en een verbetering in de investeringsruimte van huishoudens om ook in de toekomst de woonkwaliteit op peil te houden.
3. **Verduurzaming leefomgeving:** De verduurzaming van ruim 1150 koopwoningen en appartementen draagt bij aan de nodige CO₂-reductie onder huishoudens die in de huidige situatie niet de middelen hebben om dergelijke investeringen te doen. Daarnaast vinden er kleinschalige ingrepen plaats in de openbare ruimte die, naast kwaliteitsverbetering, bijdragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit.

3.2 Beoogd resultaat

Om de doelen te behalen worden de Volkshuisvestingsgelden ingezet voor de renovatie van 714 grondgebonden koopwoningen (hoofdstuk 5) en 450 appartementen (hoofdstuk 6). Dit betreft verduurzaming met minimaal 3 labelstappen of tot minimaal energielabel B in combinatie met noodzakelijk onderhoud. Daarnaast worden 15 winkelpanden in Delfzijl Centrum Zuidoost getransformeerd tot woningen (hoofdstuk 7). In figuur 3 zijn de beoogde resultaten en looptijden per activiteit uiteengezet.

Deelplan 1 - Verduurzaming 714 koopwoningen (hoofdstuk 5)

Resultaat:	714 gerenoveerde koopwoningen, 9 ingeponde woningen, noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte
Omschrijving:	Grondgebonden koopwoningen van zittende bewoners met een laag inkomen ¹² ontvangen een 70% bijdrage om hun woning met minimaal drie labelstappen of minimaal naar energielabel B te verbeteren en achterstallig onderhoud te verrichten. Dit kan gecombineerd worden met andere regelingen en subsidies, waardoor woningeigenaren minimaal hoeven te investeren uit eigen middelen. Het energieadvies en de procesbegeleiding is kosteloos voor deze doelgroep. Ook is er bijna 800.000 euro beschikbaar voor kleinschalige, noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte ten behoeve van klimaatadaptatie, duurzaamheid en kwaliteit. Tevens is er ruimte voor woningcorporaties om ca. 9 woningen in te ponden en op basis van maatwerk woningen levensloop bestendig te maken.

Looptijd: 2022 tot en met 2031

Deelplan 2 - Verduurzaming 450 koopappartementen (hoofdstuk 6)

Resultaat:	450 gerenoveerde koopappartementen.
Omschrijving:	VvE's met koopappartementen van lage (energetische) kwaliteit ontvangen een bijdrage van 70% om deze woningen met minimaal drie labelstappen of naar ten minste energielabel B te verbeteren en achterstallig onderhoud te verrichten. Dit kan gecombineerd worden met andere regelingen en subsidies. De kosten voor energieadvies en procesbegeleiding zijn voor de VvE.

Looptijd: 2022 tot en met 2031

Deelplan 3 - Transformatie 15 winkels tot woningen (hoofdstuk 7)

Resultaat:	Transformatie van 15 winkels tot wonen
Omschrijving:	Commercieel vastgoed transformeren naar wonen, een en ander passend in de reeds vastgestelde strategie voor winkelconcentratie, aangepaste bestemmingsplannen, en de gebiedsagenda/projectorganisatie Centrum Zuidoost. Het doel is om de aanloopstraten te transformeren, de vaak verouderde en slecht onderhouden panden te transformeren naar wonen en de verblijf kwaliteit van de straten te vergroten

Looptijd: 2022 tot en met 2028

figuur 3. Overzicht beoogde resultaten en looptijden per deelplan

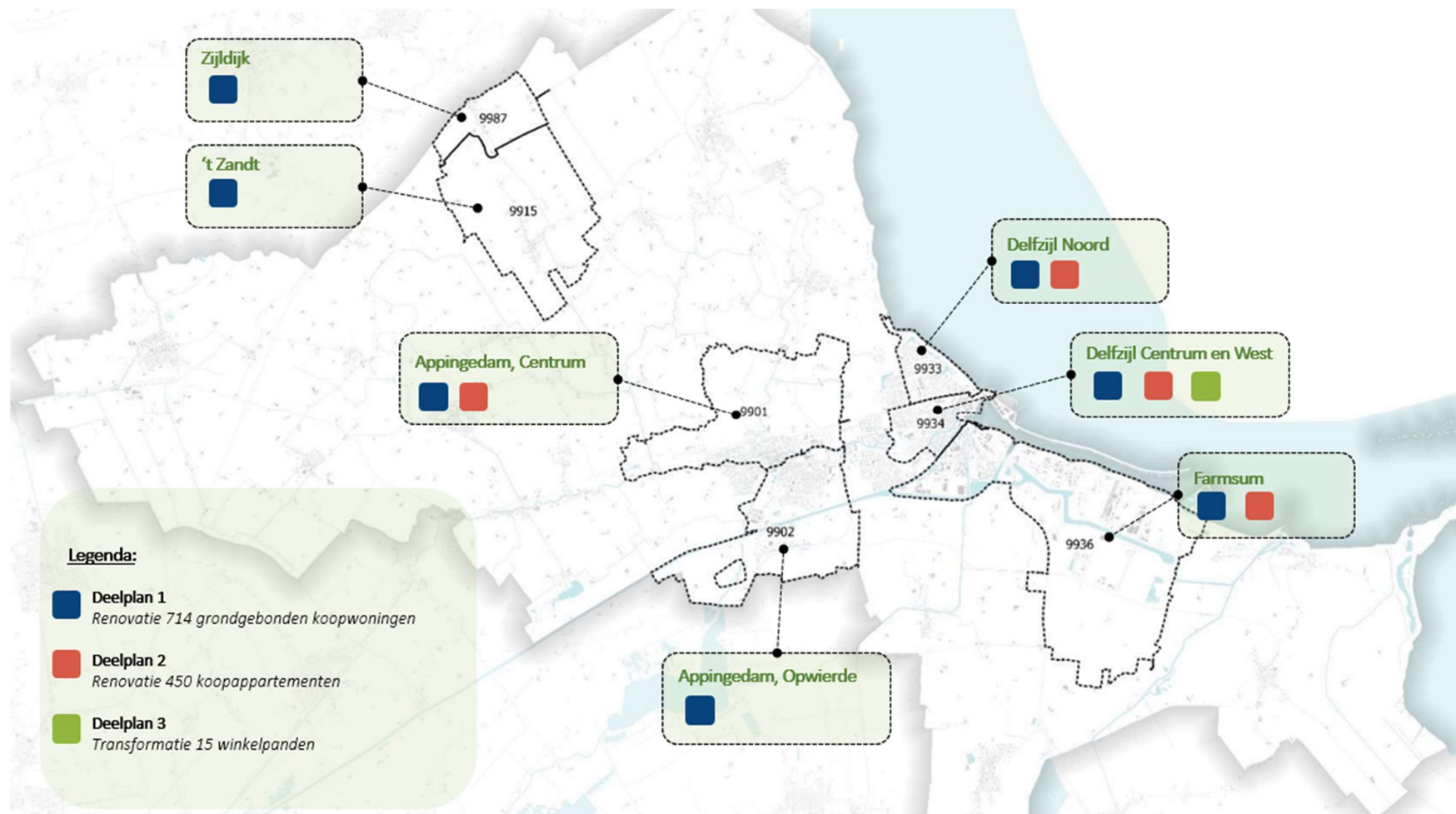
¹¹ Gemiddeld op basis van minimaal 3 labelstappen.

¹² Voorlopig gedefinieerd als 110% van het sociaal minimum.

4. Projectkader

4.1 Locatie

De verschillende deelplannen worden gerealiseerd in de zeven postcodegebieden. Onderstaand figuur toont de herstructureringsactiviteiten per deelgebied.



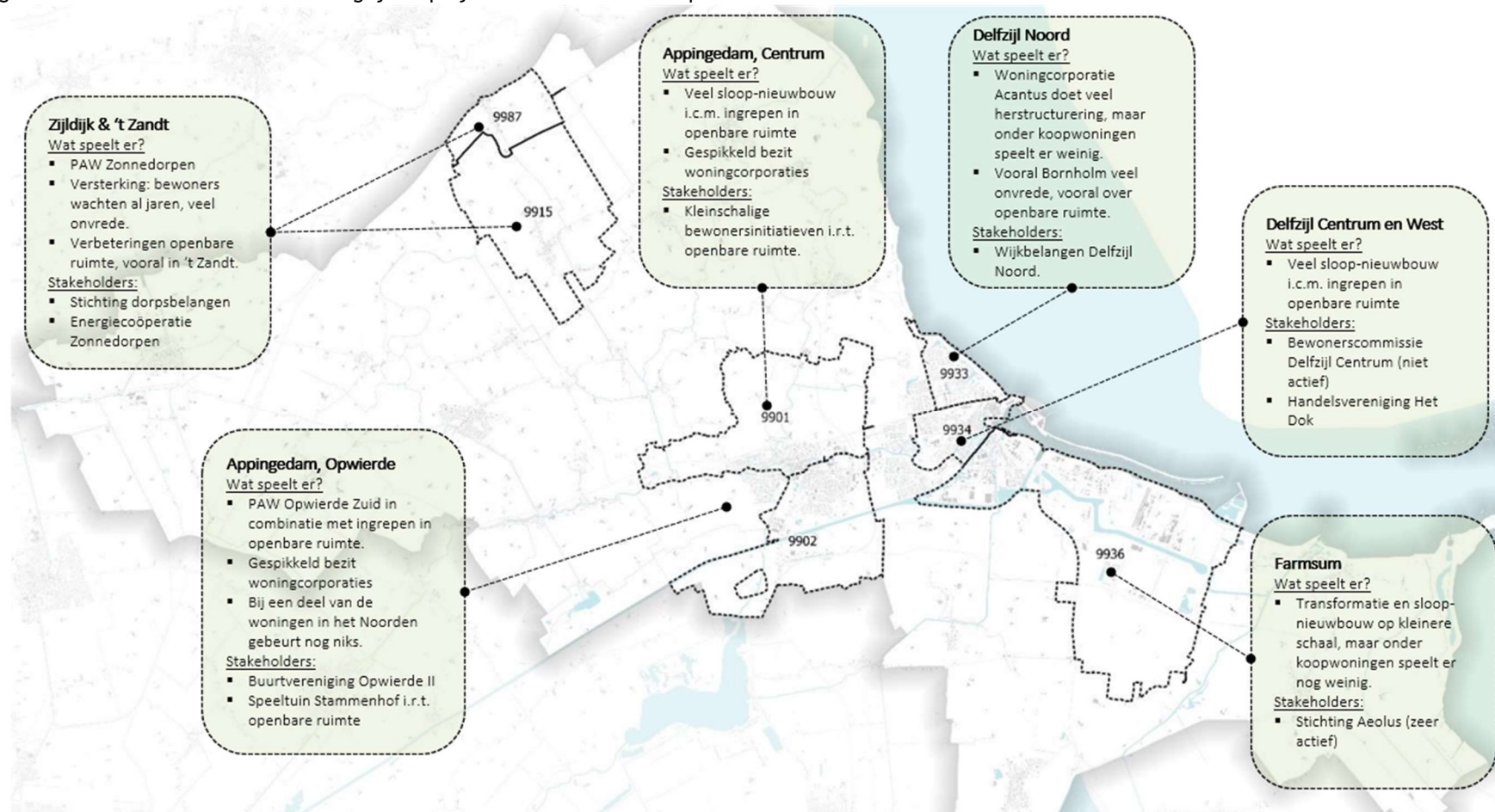
figuur 4. Overzicht locaties deelplannen en herstructureringsactiviteiten Volkshuisvestingsfonds.

4.2 Inpassing in lokale context

Wat speelt er op welke locatie?

De verschillende deelplannen worden ingepast in de lokale context. Onderstaand figuur toont een overzicht van de belangrijkste projecten en stakeholders op de

betreffende locaties die raken aan de herstructureringsactiviteiten van het Volkshuisvestingsfonds. Het betreft een momentopname.



figuur 5. Overzicht belangrijkste projecten en stakeholders in specifieke gebieden.

Hoe verhouden de herstructureringsactiviteiten zich tot de lokale context?

De herstructureringsactiviteiten raken aan verschillende domeinen en projecten binnen de gemeente (figuur 5). Dit biedt in meer of mindere mate gelegenheid voor koppelkansen in de aanpak. Denk hierbij aan samenwerking in de communicatie, uitvoering of het benutten van momentum voor een betreffende activiteit. Onderstaande tabel biedt een overzicht van de relatie van de

betreffende deelplannen met lopende projecten, beleid of stakeholders binnen de gemeente en welke kansen dit biedt. Het Volkshuisvestingsfonds betreft een project met een looptijd van tien jaar. Een belangrijke kanttekening dan ook dat onderstaande tabel een momentopname is en de verhoudingen mee zullen bewegen met de continu veranderende context.

Lopende projecten, beleid, plannen of stakeholders	Link met deelplan:	Relatie met betreffend(e) deelplan(nen)
Woonvisie	1,2,3	De activiteiten sluiten aan op de uitgangspunten uit de Woonvisie en dragen bij aan de nieuwe toekomst van Eemsdelta.
Aardbevingen de Baas	1,2,3	Er is geen directe relatie in de uitvoering om verwarring en eventueel negatieve connotatie te voorkomen. Wel vindt er afstemming plaats in de communicatie richting bewoners.
Energiecompensatieregeling	1,2	Aanmeldingen van huishoudens voor de Rijksregeling vormen een potentieel kanaal om de doelgroep die in aanmerking komt voor het Volkshuisvestingsfonds te bereiken. Voor appartementseigenaren geldt de boodschap om het bij het VvE-bestuur kenbaar te maken.
Energieloket	1,2	Het Energieloket vormt een potentieel kanaal voor het bereiken van de doelgroep. Een deel van de woningeigenaren die iets willen met hun woning zullen het Energieloket van de gemeente benaderen.
Woningcorporaties	1,2,3	In complexen met versnipperd bezit met slechts enkele koopwoningen kunnen de woningcorporaties gebruik maken van de gelden om woningen in te ponden en vervolgens complexmatig te verduurzamen. In de communicatie zijn er minder koppelkansen, omdat het geen complexmatige aanpak betreft. In de situatie waarin een appartementencomplex bestaat uit een combinatie van sociale huur en koop moet de verduurzaming van het complex in goed overleg met de betreffende woningcorporatie plaatsvinden. Zij zullen zelf de investering voor de huurappartementen moeten inbrengen. Voor deelplan 3 geldt dat woningcorporatiesbelang hebben bij een vitaal centrum en wellicht bij willen dragen.
Perspectieflocaties	1,2	Er is geen directe relatie in de uitvoering, omdat het Volkshuisvestingsfonds renovatie en verduurzaming betreft. Wel zal er afstemming plaatsvinden in de communicatie. Specifiek voor de appartementen aan de Rijksweg (die eerder vielen onder perspectieflocaties) zal er een avond georganiseerd worden om hen op de hoogte te stellen van de gewijzigde aanpak.
Gebiedsregisseurs	1,2,3	Gebiedsregisseurs weten wat er speelt in de verschillende postcodegebieden. Denk hierbij aan lokale belangenverenigingen, locaties voor bijeenkomsten, bewonersinitiatieven met betrekking tot openbare ruimte en sociale aspecten (figuur 5). Om in de communicatie een sterke lokale verankering te borgen, vindt er doorlopend afstemming plaats met de gebiedsregisseurs.
PAW Zonnedorpen	1	In Zijldijk en 't Zandt is een PAW toegekend. Deze wordt geleid door Zonnedorpen. De insteek betreft het verduurzamen door middel van installaties, waaronder hoge temperatuurwarmtepompen. Verduurzaming vanuit het Volkshuisvestingsfonds betreft hoofdzakelijk bouwkundige maatregelen. Hierin versterken beide aanpakken elkaar. Het Volkshuisvestingsfonds biedt de mogelijkheid voor bewoners met een laag inkomen om ook de nodige bouwkundige maatregelen te treffen voor een aardgasvrije toekomst. De bewonersbegeleiding zal in deze dorpen uitgevoerd worden door Zonnedorpen om het proces voor bewoners overzichtelijk te houden.
PAW Opwierde-Zuid	1	Deze PAW betreft de sloop-nieuwbouw van 400 woningen. Deze komen niet in aanmerking voor het Volkshuisvestingsfonds. Wel zien de bewoners wiens woning niet wordt aangepakt wat er speelt in de wijk. Afstemming in de communicatie is wenselijk.
Cadanz Welzijn		Welzijnsorganisaties vormen een potentieel kanaal voor kwetsbare huishoudens.
Energiebrigade	1,2	De energiebrigade biedt huishoudens met een laag inkomen de mogelijkheid om kleine energiebesparende maatregelen te ontvangen. Hiermee komt de energiebrigade achter de voordeur van de doelgroep voor het Volkshuisvestingsfonds. Er vindt nauwe afstemming plaats tussen beide initiatieven.

figuur 6. Relatie tussen betreffend deelplan en context (1 = renovatie 714 grondgebonden koopwoningen, 2=renovatie 450 koopappartementen, 3= transformatie 15 winkelpanden)

4.3 Werkwijze

Dit plan speelt zich af in de bredere context van de energietransitie, energiearmoede en de vraagstukken omtrent volkshuisvesting. Een dynamische context die in sommige gevallen zelfs jaarlijks verandert. Denk hierbij aan:

- De invloed van plotseling stijgende energieprijzen en daaraan gerelateerde toename van energiearmoede;
- De overvraagde bouwsector die zowel moet voldoen aan de toenemende renovatie- en verduurzamingsvraag alsmede de nieuwbouwopgave;
- De toenemende materiaaltekorten voor renovatie en verduurzaming door schaarste van grondstoffen, toename in vraag en politieke omstandigheden;
- Prijsstijgingen van materiaal en arbeid door tekorten;
- De invloed van regelingen en subsidies voor verduurzaming vanuit het Rijk op het gedrag en handelen van bewoners.

Bovenstaande aspecten hebben directe gevolgen voor de herstructureringsactiviteiten in dit plan en het is niet ondenkbaar dat deze context er over enkele jaren alweer heel anders uitzien.

Werken in een dynamische context

De herstructureringsactiviteiten uit dit plan beslaan een looptijd van bijna tien jaar. In de eerder geschetste dynamische context vraagt dit om een werkwijze die enerzijds de beoogde resultaten borgt en anderzijds slim inspeelt op deze veranderende context. Daarbij komt nog dat er geen blauwdruk bestaat voor het 100% succesvol verduurzamen van particuliere woningen of woongebouwen Vereniging van Eigenaren. Er is veel kennis beschikbaar, maar de lokale context

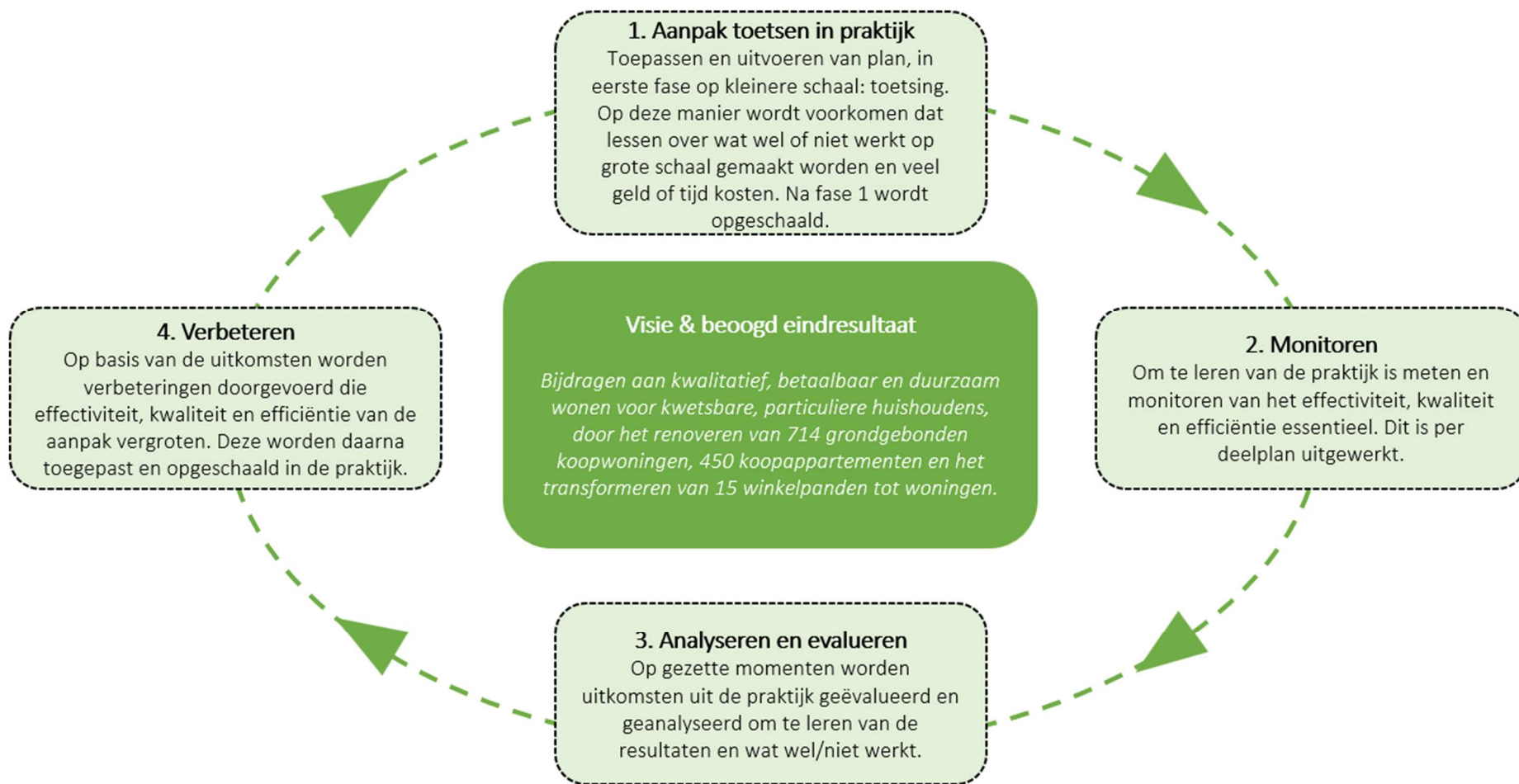
en landelijke ontwikkelingen zijn van grote invloed op de daadwerkelijke resultaten. Denk hierbij aan de dynamiek in buurten, de wisselende kwaliteit en capaciteit van uitvoerende partijen, regelingen vanuit het Rijk en de wisselende staat van woningen. Deze effecten worden pas echt merkbaar tijdens de uitvoering.

Wendbaarheid: beginnen en leren vanuit een heldere visie

Een tot in detail uitgewerkt plan van aanpak tot en met 2031 zou niet zinvol zijn, wetende dat een dynamische context juist vraagt om flexibiliteit en een steile leercurve. Het vraagt om wendbaarheid. Het vraagt om een krachtige visie met uitgangspunten en dan in de eerste fase kleinschalig beginnen en vanuit daar opschalen. Vervolgens worden door middel van monitoring de kwaliteit, efficiëntie en effectiviteit van de aanpak doorlopend gemeten en verbeterd (figuur 7).

Waar en hoe beginnen?

Aan de hand van beschikbare praktijkervaring en kennis over verduurzaming van koopwoningen en input van verschillende betrokkenen binnen de gemeente (denk aan: gebiedsregisseurs, sociaal domein, energietransitie etc.) is er per deelplan een afgewogen startpunt bepaald (hoofdstuk 5 tot en met 7). Dit heeft geleid tot een uitgewerkt plan van aanpak voor de komende twee jaar met doorkijk tot en met het einde van het project. De aanpak wordt geleidelijk aan opgeschaald vanuit dit afgewogen startpunt en tweejaarlijks geactualiseerd op basis van bevindingen uit de praktijk.



figuur 7. Schema wendbaar werken in de aanpak

5. Deelplan 1 - Renovatie grondgebonden koopwoningen

INTRODUCTIE DEELPLAN

Beoogd resultaat: Dit deelplan richt zich op de renovatie van ruim 700 grondgebonden koopwoningen, kleinschalige ingrepen in de openbare ruimte en het inpassen van circa negen woningen door woningcorporaties, zodat woningen in gespikkeld bezit verbeterd kunnen worden. De koopwoningen worden verbeterd met minimaal drie labelstappen of naar ten minste energielabel B. De verduurzamingsmaatregelen mogen gecombineerd worden met achterstallig onderhoud. Hiervoor ontvangen eigenaar-bewoners een bijdrage van 70% vanuit het Volkshuisvestingsfonds. De overige 30% dient de eigenaar-bewoner zelf te financieren middels subsidies, eigen geld en/of leningen.

Doelgroep: Het plan richt zich in eerste instantie op eigenaar-bewoners die een hoog risico hebben op energiearmoede. Dat willen zeggen, die een woning bezitten met hoge energielasten in combinatie met een laag netto besteedbaar inkomen. In de fase erna wordt deze doelgroep stap voor stap uitgebreid, afhankelijk van het aantal aanvragen en resterende budget.

Uitgangspunt deelplan: iedereen die in aanmerking komt, kan mee doen (financierbaar), op een manier die bij diegene past (proces op maat), in eigen tempo (geen geforceerde collectieven) en is zeker van passende maatregelen.

In dit hoofdstuk is te lezen:

- Wie de beoogde doelgroep is
- Welke uitgangspunten gehanteerd worden
- Welke maatregelen getroffen worden
- Hoe het aanbod georganiseerd wordt
- Hoe de financiering geregeld is
- Hoe het Volkshuisvestingsfonds ingeregeld wordt
- Hoe bewoners bereikt en geactiveerd worden
- Hoe het bewonersproces eruit ziet
- Welke middelen ontwikkeld worden

5.1 Doelgroep

5.1.1 Kenmerken van de doelgroep

Aansluitend op de eerder geformuleerde doelstellingen, richt het project zich in het eerste jaar uitsluitend op woningeigenaren die (het risico hebben om) in energie armoede (te) leven in een van de zeven postcodegebieden (figuur 4). Op deze manier krijgt de doelgroep met de hoogste urgentie en baat bij het verduurzamen van de woning een eerlijke kans op deelname. Denk hierbij aan netto besteedbaar inkomen in combinatie met een lage energetische kwaliteit van de woning en daarmee hoge energielasten¹³. Voorbeelden van huishoudens:

- Huishoudens met een klein pensioen en AOW
- Huishoudens in de bijstand
- Huishoudens met een uitkering
- Huishoudens met zelfstandige(n) met een laag inkomen
- Huishoudens met werkenden met een laag inkomen

Hierna wordt de inkomensgrens stap voor stap verruimd afhankelijk van het resterende budget en bevindingen uit de praktijk. Naast kenmerken met betrekking tot energiearmoede, is er een diversiteit in leeftijd, achtergrond, gezinssamenstelling en nationaliteit onder deze doelgroep. Bovendien is er een verschil in behoefte aan begeleiding in het renovatieproces (persoonlijk aan de keukentafel of zelfstandig) en de mate waarin de bewoner aangezet moet worden tot actie (afwachtend of actievericht (figuur 8)). Dit project richt zich in eerste instantie op woningeigenaren die willen of weten dat ze moeten verduurzamen maar niet weten hoe of wachten op het juiste moment. Het project richt zich in de eerste fase dus niet op het activeren van woningeigenaren die niet willen of het belang er niet van inzien. De kans is groot dat deze groep geleidelijk aan zal volgen, wanneer er positieve voorbeelden uitstaan vanuit medebewoners. In de volgende paragrafen is uitgewerkt hoe maatregelen, financiering, communicatie en bewonersproces aansluiten en inspelen op de kenmerken van deze doelgroep en diversiteit.

¹³ De doelgroep definitie i.c.m. inkomen wordt nader uitgewerkt na vaststelling aan de hand van de Energiemonitor: een recent aangeschafte software waarbij dergelijke analyses eenvoudiger gerealiseerd kunnen worden.



figuur 8. Afbakening doelgroepen op basis van actiegerichtheid en behoefte aan begeleiding: uitgangspunten voor de communicatiestrategie en de inrichting van het proces.

5.1.2 Randvoorwaarden deelname

In de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds zijn gebieden geselecteerd op het niveau van viercijferige postcodes passend bij de door het Rijk gestelde criteria (Bijlage 1), zoals beschreven in hoofdstuk 0. Enkel inwoners van deze gebieden kunnen aanspraak maken op een 70% bijdrage voor verduurzaming en renovatie vanuit het Volkshuisvestingsfonds. De overige 30% dient de eigenaar-bewoner zelf bij te dragen middels eigen geld, subsidies en/of een lening (zie ook 5.4) Er is budget voor de renovatie van ca. 700 woningen. De totale potentiële doelgroep wordt ingeschat op ruim het dubbele (5.1.3).

Het Volkshuisvestingsfonds betreft dus gelden die niet aan alle inwoners uitgekeerd kunnen worden. In de context van de versterking heerst onder inwoners in gemeente Eemsdelta al een gevoel van ongelijkwaardige behandeling. Deze context vraagt om zorgvuldig afgewogen en uitlegbare randvoorwaarden voor deelname. Vanuit deze gedachte, in lijn met de energetische, kwalitatieve en armoedeopgave en de doelstellingen definieert het project de randvoorwaarden voor deelname en afbakening van de doelgroep, zoals opgenomen in nevenstaande kadertekst. Deze worden eveneens opgenomen in de subsidieverordening voor het fonds Deze verordening wordt na vaststelling nader uitgewerkt in samenwerking met gemeente Midden-Groningen (zie nadere toelichting over samenwerking in paragraaf 9.5).

Er zijn heel bewust geen randvoorwaarden opgenomen voor gasverbruik of energielabels. Deze gegevens zijn te arbitrair en niet uitlegbaar. Slechts de helft van de koopwoningen heeft een definitief energielabel. En een woning met een hoog gasverbruik is niet per definitie een woning van lage energetische kwaliteit, omdat gedrag en grootte van huishouden ook een rol speelt. Met de criteria over te nemen maatregelen in combinatie met bouwjaar wordt aangestuurd op woningen waar energetisch nog minimaal drie labelstappen of ten minste energielabel B te behalen is (zie ook 5.3).

5.1.3 Inschatting grootte doelgroep

Zoals gezegd richt het project zich in de eerste fase op bewoners die het meeste baat hebben bij verduurzaming en renovatie van hun woning: bewoners die (het risico hebben om) in energie armoede (te) leven. Na deze fase wordt de eis geleidelijk aan verruimd, afhankelijk van het aantal aanvragen en resterende budget. figuur 9 toont de geschatte aantallen per deelgebied voor de startfase en fases erna. Dit levert naar schatting de volgende aantallen van de doelgroep op:

Kadertekst - Randvoorwaarden bewoners deelname deelplan 1

De woning betreft een grondgebonden koopwoning: Het renoveren en verduurzamen van Vereniging van Eigenaren vraagt om een andere aanpak. Dit is onderdeel van deelplan 2.

De woning staat in een van de zeven aangewezen postcodegebieden (figuur 4): Deze gebieden zijn aangemerkt als kwetsbaar en dit vormt een harde voorwaarde vanuit het Rijk.

De aanvrager is eigenaar bewoner: Beleggers en tweede woningbezitters vallen dus buiten deze regeling. De belangrijkste reden is doelmatigheid. Zouden beleggers gebruik kunnen maken van deze gelden dan is de kans klein dat de huurder gaat profiteren van lagere woonlasten. Beleggers zullen de ingrepen naar alle waarschijnlijkheid inzetten om een huurverhoging door te voeren, waardoor de huurder er netto niet op vooruit zal gaan. Dit draagt bij aan een positief beleggingsklimaat en dat terwijl een van de opgaven binnen Eemsdelta is om het aantal beleggers te reduceren.

De WOZ-waarde van de woning is lager dan 170.000 : De regeling richt zich op woningen met een lage WOZ-waarde, omdat het verbeteren van woonkwaliteit een van de doelstellingen is. Deze randvoorwaarde kan verruimd worden, mocht de praktijk dat vereisen (zie ook 12.4).

De woning is vóór 1992 gebouwd: Vanaf 1992 is het bouwbesluit ingevoerd en zijn woningen energetisch van hogere kwaliteit. De regeling richt zich op woningen die energetisch en technisch van lage kwaliteit zijn. Het doel is immers om bij te dragen aan woonkwaliteit en duurzaamheid. Bovendien is de kans op energiearmoede in de nieuwere woningen veel kleiner.

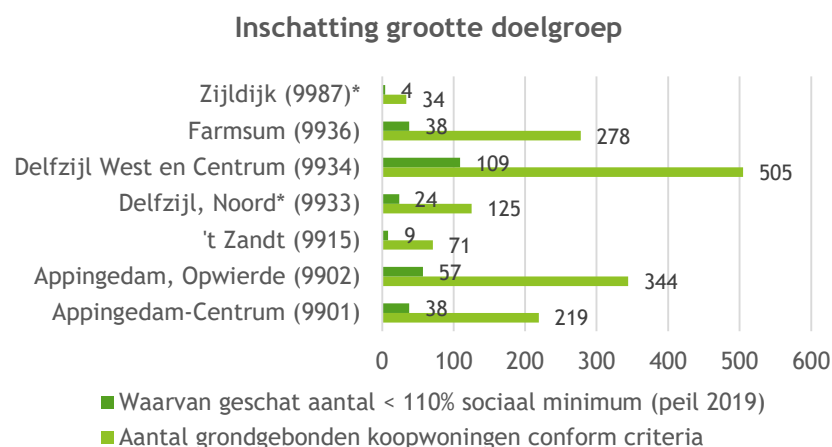
De woning bevindt zich buiten de sloop-nieuwbouwopgave: Het is niet uitlegbaar om te investeren in woningen die binnen enkele jaren vervangen worden door nieuwbouw.

De renovatie bevat de voorgeschreven maatregelen of alternatieven vanuit de aanpak uit paragraaf 5.3 en De maatregelen zijn een vertaling van de eis vanuit het Rijk met betrekking tot labelstappen naar bewoners, zodat bewoners op voorhand weten of zij in aanmerking komen.

De renovatie wordt uitgevoerd in de periode tussen 14 juli 2021 en juni 2031: De aanpak wil voorkomen dat bewoners nu gaan wachten totdat de regeling opengesteld wordt met het treffen van maatregelen.

Het inkomen van de aanvrager is tot 110% van sociaal minimum: het fonds komt in eerste instantie ter beschikking van huishoudens met de grootste urgentie. Dit kader wordt stap voor stap opgeschaald afhankelijk van het resterende budget, het aantal aanvragen en bevindingen uit de praktijk. Na vaststelling van de aanpak wordt deze eis nauwkeuriger onderzocht aan de hand van de Energiemonitor: een recent aangeschafte software waarbij dergelijke analyses eenvoudiger gerealiseerd kunnen worden.

- **Inschatting totale potentiële doelgroep is ruim 1500 huishoudens:** Het totaal aantal woningen dat voldoet aan de in 5.1.2 gestelde randvoorwaarden, met uitzondering van de inkomenseis, is 1.576. Bijlage 4 toont de locaties van de woningen conform deze criteria. Dit is een inschatting. Hier zullen namelijk woningen tussen zitten die al verregaand verduurzaamd zijn en daarom niet voldoen aan de voorwaarden. Ook staat de sloopnieuwbouwopgave in de postcodegebieden niet vast voor de komende jaren, wat invloed heeft op de aantallen.
- **Inschatting doelgroep startfase is ca. 300 huishoudens:** Binnen deze doelgroep hebben grofweg 300 huishoudens een inkomen tot 110% van het sociaal minimum. Dit is nadrukkelijk een schatting van de doelgroep voor de startfase. Na vaststelling zal deze doelgroep nauwkeuriger gedefinieerd en geanalyseerd worden aan de hand van de recent aangeschafte Energiemonitor¹⁴.



figuur 9. Aantal woningen dat voldoet aan gestelde criteria uit paragraaf 5.1.2 met een inschatting van de aantallen binnen het inkomenscriterium. *CBS bevatte geen gegevens van Zijldijk en binnen Delfzijl Noord zijn er grote verschillen.

¹⁴ Energiemonitor: een recent aangeschafte software waarbij op adresniveau gegevens zoals inkomen, energieverbruik en eigendomsstaat gecombineerd kunnen worden in een analyse.

5.2 Uitgangspunten deelplan

Centraal in de aanpak staat dat iedereen die in aanmerking komt, mee kan doen (financierbaar), op een manier die bij diegene past (proces op maat), in eigen tempo (geen geforceerde collectieven) en zeker is van passende maatregelen.

Financierbaar

Er wordt een 30% eigen bijdrage gevraagd aan woningeigenaren. De aanpak borgt dat deze door iedereen, juist ook de kwetsbare huishoudens, financierbaar is. Dit is gerealiseerd in de combinatie van subsidies en keuze uit verschillende financieringsvormen, zoals uiteengezet in 5.4.

Proces op maat

Binnen de doelgroep zal er een diversiteit zijn in begeleidingsbehoefte, zoals beschreven in paragraaf 5.1.1. De aanpak speelt hier zoveel mogelijk op in door bewoners de keuze te bieden in de mate van persoonlijke begeleiding (5.6.1). Wel krijgen alle bewoners in de basis een gedegen renovatie- en verduurzamingsadvies en wordt het proces van advies tot en met uitvoering en financiering ten minste digitaal ontsloten.

Eigen tempo

De aanpak richt zich op individuele processen en niet op collectieve uitvoering binnen een blok. De praktijk laat zien dat deze collectieve aanpak bij woningeigenaren vooral zorgt voor frustratie. De langzaamste bepaalt immers het tempo. Bovendien biedt het weinig voordelen, omdat elke woning een andere staat heeft. Ook kost het veel tijd en procesgeld om de niet-willers mee te krijgen. Tijd en geld die beter ten goede kunnen komen aan het verbeteren van woningen. Natuurlijk probeert de aanpak doorlooptijden zoveel mogelijk te verkorten en het uitvoeringstempo te versnellen. Dit gebeurt door het creëren van urgentie middels de regeling zelf (dit is het moment om te handelen) en door het hanteren van een sluitingsdatum (op=op) (zie ook 5.5) Elke bewoner bepaalt zelf of en wanneer deze instapt.

Passende maatregelen

Passende maatregelen gaat niet over het behalen van energielabels. Het gaat over toekomstbestendigheid, comfort, gezondheid, kwaliteit en betaalbaarheid. De aanpak ondersteunt bewoners in het maken van de juiste keuze middels een gedegen advies aan de voorkant en de gestelde kaders in de subsidieverordening

5.3 Renovatiemaatregelen en aanbieders

5.3.1 Uitgangspunten maatregelen

Aansluitend op de doelstelling en doelgroep, staan de volgende uitgangspunten centraal in de keuze voor maatregelen waar het Volkshuisvestingsfonds gelden aan besteed mogen worden:

Toekomstbestendigheid: Het Volkshuisvestingsfonds stelt de eis om minimaal drie labelstappen of energielabel B te realiseren. Gemeente Eemsdelta stuurt niet blind op labels, maar stimuleert bewoners zoveel mogelijk maatregelen te treffen die technisch en redelijkerwijs toepasbaar zijn en aansluiten bij een aardgasvrije toekomst. Op deze manier wordt eventuele desinvestering voorkomen. In de specificaties van maatregelen (5.3) wordt dan ook de Standaard¹⁵ als minimum gehanteerd en stuurt de aanpak vooral op het reduceren van de netto warmtevraag.

Gezondheid: Uit onderzoek¹⁶ blijkt dat woningeigenaren zelfden investeren in ventilatie. En dat terwijl deze voorziening in toenemend belang is voor gezondheid, vochtregulerend en (meestal) energetische prestatie wanneer de woning geïsoleerd wordt in combinatie met kierdichting. Om gezondheidsklachten te voorkomen en leefkwaliteit te vergroten, wordt passende ventilatie (5.3) gestimuleerd in de regeling.

Betaalbaarheid: maatregelen dienen voor iedereen betaalbaar te zijn. Betaalbaarheid betreft allereerst financierbaarheid van renovatie. Bewoners dienen immers zelf 30% bij te dragen. Daarom sluiten de geselecteerde maatregelen en bijbehorende eisen aan op de kaders vanuit de ISDE-subsidie en beschikbare leningen, zodat iedereen de renovatie kan financieren. Ook wordt er aangestuurd op een juiste balans tussen kosten en baten. Zo wordt er bijvoorbeeld geen isolatie aan de buitenzijde van de woning afgedwongen, noch wordt een WTW-installatie verplicht gesteld, wat beiden kostbare ingrepen zijn met een hoger niveau dan nodig i.r.t. toekomstbestendigheid.

Kwaliteit en comfort: vanuit de doelstelling om de woonkwaliteit in kwetsbare gebieden te verbeteren, staan ook in de maatregelen kwaliteit en comfort centraal. Zo wordt er aangestuurd op isolerende maatregelen die de grootste

¹⁵ Standaard: de warmtevraag van de woning is dusdanig om te kunnen verwarmen met 70 graden water te verwarmen of met 50 graden in combinatie met een aanpassing van het afgiftesysteem. Meer info: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/standaard-streefwaarden-woningisolatie>

¹⁶ https://btic.nu/wp-content/uploads/2022/03/5.4.1_IEBB-woningeigenaren-in-energieovergang-handboek-OPENBAAR.pdf

impact hebben op een comfortabele woning en mogen verduurzamingsmaatregelen gecombineerd worden met achterstallig onderhoud en, in sommige gevallen, zelfs in combinatie met ingrepen om de woning levensloopbestendig te maken. Wel is hier een financiële begrenzing voor opgenomen (5.4.1) en de voorwaarde dat het onderhoud noodzakelijk is en valt onder een van de maatregelen uit de subsidieverordening.

5.3.2 Te treffen renovatiemaatregelen

De renovatie omvat op hoofdlijn onderstaande maatregelen.¹⁷ Hiermee stuurt de aanpak op gemiddeld energielabel B en, belangrijker, op een energetische en kwalitatief toekomstbestendige woning met een warmtevraag van gemiddeld 70 kWh/m² zodat de woning in de toekomst met lage temperatuur verwarmd kan worden¹⁸.

- **Constructie:** onderhoud aan constructie en herstel metsel- en voegwerk.
- **Achterstallig onderhoud:** schilderwerk en kozijnherstel i.c.m. dubbel glas.
- **Binnenklimaat:** plaatsen CO₂ gestuurde ventilatie, soms in combinatie met warmteterugwinning.
- **Energetische prestatie:** dakisolatie (plat dak aan de buitenzijde, schuin dak aan de binnenzijde), gevelisolatie (hoofdzakelijke spouwisolatie en het isoleren van gevelpanelen), vloerisolatie (of bodemisolatie, indien vloerisolatie technisch niet haalbaar is), glasisolatie (HR++-glas eventueel in combinatie met nieuwe kozijnen) in lijn met de isolatiewaarden uit de Standaard (kadertekst volgende pagina) en de geldende subsidies¹⁹.

5.3.3 Kaders en randvoorwaarden bij maatregelen

Rijksoverheid: drie labelstappen of minimaal energielabel B

Een randvoorwaarde voor de regeling, gesteld vanuit het Rijk, is het behalen van minimaal drie labelstappen of ten minste energielabel B. Niet elke woning hoeft vooraf te worden doorgerekend en van een definitief label te worden voorzien. De aanpak werkt met voorbeeldwoningen als verantwoording voor labelstappen (Bijlage 5). Na renovatie is het wel verplicht om een definitief energielabel per woning af te melden. Deze randvoorwaarde leidt, in het geval van (onvoorziene)

¹⁷ Op te vragen bron: deze maatregelen zijn gebaseerd op de maatregelen- en kostenbibliotheek van Reimarkt (op basis van ruim 6.000 renovaties).

¹⁸ Gemiddelde standaard waarde om te verwarmen met lage temperatuur, verder afhankelijk van het woningtype: <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/standaard-streefwaarden-woningisolatie>

¹⁹ ISDE, SEEH en conform Standaard en Streefwaarden

Kadertekst - Standaard en Streefwaarden in de aanpak

De aanpak werkt met de Standaard voor renovatie met de isolatiewaarden zoals opgesteld in het rapport “Isolatiestandaard en streefwaardes voor woningen”, ingediend in de Tweede Kamer door minister van BZK Ollongren. De standaardwaarden zijn ingevoerd en doorerekend op basis van de NTA8800. Deze vormen de basis voor het doorrekenen van passende maatregelen voor de woningen en krijgen een plek in de adviezen per woning. Zoals eerder beschreven (5.3.1), ligt de focus op het verlagen van de warmtevraag van woningen opdat deze uiteindelijk met lage(re) temperatuur en middels een duurzame warmtebron verwarmd kunnen worden.

- Lager warmtevraag wordt primair bereikt door isolatie: een “hoge warmteweerstand van bouwdelen”;
- Pas na inzet van die maatregelen kijken we aanvullend naar compensatie van fossiele warmteopwekking door duurzame alternatieven.

Onderstaande tabel toont de Standaard waarden per bouwdeel en eisen aan ventilatie en kierdichting. Bij het realiseren van alle waarden wordt de Standaard bereikt.

Dak	isolatiewaarde $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ (afhankelijk van het isolatiemateriaal 8 -15 cm isolatie)
Vloer	isolatiewaarde $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ (afhankelijk van het isolatiemateriaal en voertype 7 – 14 cm isolatie onder de vloer)
Gevel	isolatiewaarde $R_c = 1,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ (parels, vlokken of schuim in de spouwmuur)
Paneel	Indien aanwezig: isolatiewaarde $R_c = 1 \text{ m}^2\text{K/W}$ (40 mm sandwichpaneel)
Ramen en Kozijnen	U-waarde raam $= 1,4 \text{ W/m}^2\text{K}$ (HR++ glas) in combinatie met een geïsoleerde deur of $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ (triple glas)
Ventilatie	natuurlijke toevoer en mechanische afzuiging in toilet, keuken en badkamer of gebalanceerde ventilatie met sensorturing in woonkamer en hoofdslaapkamer
Kierdichting	$q_{v,10} = 0,7 \text{ dm}^3/\text{sm}^2$ (verbeterde kierdichting van ramen en deuren en aansluiting gevel en dak)

Minimale waarden, bij realisatie van alle waarden wordt de Standaard bereikt

Bron: ‘Standaard en Streefwaarden uitkomst traject begeleidingscommissie’ (https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2021Z04724&did=2021D10454)

technische afwijkingen niet tot terugvordering van gelden bij de bewoner. In dit scenario vindt er afstemming plaats met het ministerie van BZK (11.1).

Vertaling labels naar spelregels voor bewoners

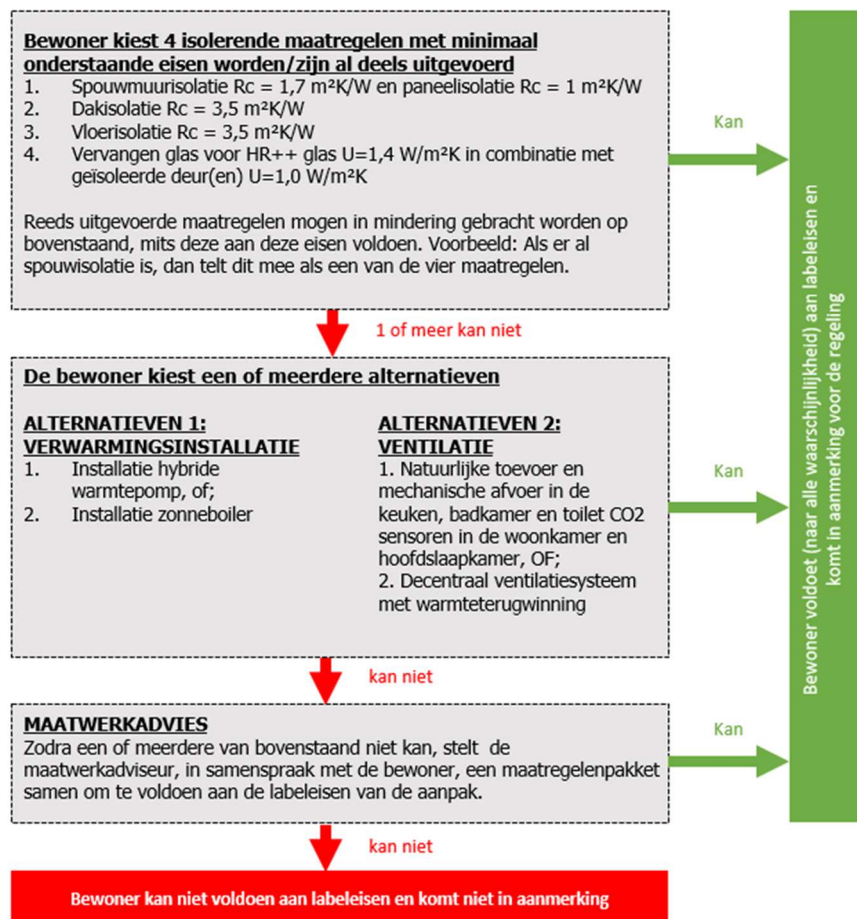
In de geselecteerde gebieden komen grofweg drie onderscheidende basistypen grondgebonden woningen voor uit verschillende bouwperiodes.

- Voor deze woningtypes zijn enkele scenario’s van maatregelen en isolatiewaarden toegepast, die voldoen aan de eisen van het Volkshuisvestingsfonds.
- Uit deze scenario’s zijn standaard passende pakket aan maatregelen gekozen waarmee woningen normaal gesproken voldoen aan de criteria van het Volkshuisvestingsfonds.

De scenario’s en factsheet per woning zijn bijgevoegd in bijlage 5.

figuur 10 toont de vertaling van bovenstaande berekeningen en de randvoorwaarden vanuit het Rijk naar spelregels voor bewoners. In sommige woningen blijken niet alle standaard maatregelen passend te zijn (afwijkende woning) of nodig te zijn (maatregelen al uitgevoerd). Het werkt als volgt:

- **De basis:** minimaal vier isolerende maatregelen uitvoeren met minimaal de opgenomen isolatie-eisen uit de Standaard (kadertekst);
- **Alternatieven inzetten:** een van de vier isolerende maatregelen vervullen voor een installatietechnische maatregel voor duurzame warmteopwekking, waaronder een hybride warmtepomp of zonneboiler. Bijvoorbeeld wanneer om technische redenen isolerende maatregelen niet uitgevoerd kan worden, zoals een vervuilde spouw. Indien ook de installatietechnische maatregel niet mogelijk is, kan worden uitgeweken naar mechanische ventilatie. In de tabel in bijlage 5 staat een overzicht van de precieze eisen aan elk van de alternatieven.
- **Reeds uitgevoerde maatregelen in mindering brengen:** Dit kan door aan te tonen dat er al isolerende maatregelen zijn getroffen die voldoen aan de eisen - het aantal reeds geslaagde maatregelen worden in mindering gebracht op de basis-vier.
- **Maatwerk:** Als geen van de vooraf gekozen oplossingen passend is, wordt uitgeweken naar een maatwerkadvies door de energieadviseur wat aanstuurt op de gestelde eisen.



figuur 10. Komt de bewoner in aanmerking voor de regeling? Keuzediagram als basis voor de beschikking. Deze wordt verder vereenvoudigd in de uitwerking.

²⁰ <https://www.rvo.nl/onderwerpen/wetten-en-regels-gebouwen/standaard-streefwaarden-woningisolatie>

5.3.4 Kanttekeningen bij energielabels en maatregelen

Zoals eerder gezegd, stuurt de aanpak liever niet op energielabels, maar op toekomstbestendigheid binnen wat redelijkerwijs en technisch haalbaar is in de betreffende situatie. De situatie is immers leidend voor het energetisch maximaal haalbare en elke stap in de goede richting zou gestimuleerd moeten worden. Bij de label eisen vanuit het Rijk horen dan ook enkele kanttekeningen:

- **Installaties pakken niet altijd goed uit:** In het geval dat isolatie niet haalbaar is in de praktijk moet worden uitgeweken naar alternatieven om te voldoen aan de label eisen. Het toepassen van installaties kan in de praktijk een negatief effect hebben, bijvoorbeeld bij het toepassen van een hybride warmtepomp in een slecht geïsoleerd huis. De energievraag van de warmtepomp zal hoog zijn waardoor een bewoner nog steeds een hoge energierekening heeft. Op papier zal de woning wel voldoen aan de labelsprongen. De energieadviseur adviseert hierin.
- **Ventileren is vooral voor het binnenklimaat:** Het belang van ventileren zit doorgaans niet in de energetische verbetering, maar in dat van het binnenklimaat. Wel blijken er scenario's te bestaan waarbij het mechanisch ventilatiesysteem de doorslag geeft bij het halen van labelstappen, in combinatie met isoleren (Bijlage 5 - scenario H.3/I.5). Om een gezond binnenklimaat in geïsoleerde woningen te waarborgen, wordt het toepassen van een mechanisch ventilatiesysteem gestimuleerd in het advies van de energieadviseur. Ventilerende maatregelen worden ook gedragen door de Standaard, waarin de uitgangspunten het verbeteren van de isolatie, ventilatie en kierdichting zijn.²⁰ Om te voldoen aan de Standaard kan gestuurd worden op mechanische afvoer en natuurlijke toevoer.
- **Zonnepanelen vallen buiten het fonds:** Gezien het rendabele karakter van zonnepanelen gaat het ministerie ervanuit dat er voldoende mogelijkheden zijn om deze maatregel zonder financieel tekort uit te voeren. Zonnepanelen kunnen dus niet meegenomen worden als alternatieve installatietechnische maatregel. Dit ondanks het feit dat er geen subsidies zijn voor zonnepanelen en daarmee de voorinvestering voor kwetsbare huishoudens meestal niet haalbaar is, zonnepanelen een significante bijdrage leveren aan het energielabel in scenario's dat isolatie niet haalbaar is en de

elektriciteitsprijzen eveneens gestegen zijn waardoor de woonlasten verder toenemen.

5.3.5 Levensloopbestendig wonen

In de aanpak is er tevens een budget opgenomen voor het treffen van maatregelen ten behoeve van levensloopbestendig wonen. Dit is maatwerk wat op basis van de behoefte van de bewoner, de financieringsmogelijkheden en de woning bepaald en aangevraagd kan worden. De onafhankelijk adviseur signaleert deze situatie en denkt mee met de bewoner in een passende invulling.

5.3.6 Samenwerken met aanbieders van maatregelen

De stap van advies naar uitvoering: een drempel voor bewoners

Zodra bewoners enthousiast zijn over maatregelen voor hun woning, is de volgende stap dat er offertes aangevraagd moeten worden bij aanbieders. Hier komen veel vragen en onzekerheden bij kijken, zoals: *Welke aanbieders zijn er? Hoe ben ik zeker van gewenste kwaliteit?* Ook komt het voor dat in de offertefase aanbieders het eerder gegeven advies tegenspreken en/of bewoners een velerlei aan tegenstrijdige adviezen krijgen. Of kan het voorkomen dat gewenste maatregelen niet uitvoerbaar blijken wat zorgt voor de nodige teleurstelling. Tot slot is er in de huidige situatie in de bouw nog de onzekerheid met betrekking tot levertijden en uitvoering. Al met al vormt de stap van advies naar uitvoering een belangrijke bron van frustratie en onzekerheid voor bewoners en daarmee een drempel voor deelname.

De drempel wegnemen

De aanpak neemt bovenstaande drempel op twee manieren weg:

1. **Er wordt actief onafhankelijke begeleiding aangeboden:** al in de eerste fase van het bewonersproces wordt energieadvies en procesbegeleiding aangeboden (5.6.1). De kosten worden vanuit de aanpak gedekt. Hierdoor staat de bewoner er niet alleen voor en is er altijd een adviseur beschikbaar om offertes te beoordelen. De keuze voor de aanbieder is altijd aan de bewoner om onpartijdigheid te borgen. En het staat de bewoner vrij om wel of niet gebruik te maken van deze begeleiding.
2. **Er wordt een overzicht geboden van betrouwbare (lokale/regionale) aanbieders:** Middels een zogenaamde open house-constructie²¹, kunnen (lokale/regionale) aanbieders doorlopend aanhaken op de aanpak, mits zij voldoen aan nader te bepalen randvoorwaarden. Denk hierbij aan het

werken conform de subsidievereisten en het hebben van een verzekering. Er wordt in eerste instantie dus géén aanbesteding georganiseerd om een enkele aanbieder te selecteren in de aanpak. De belangrijkste reden hiervoor het is spreiden van risico's. Het succes van de aanpak hangt af van de uitvoering. Het is onverstandig om dit volledig afhankelijk te maken van één bouwpartij in de huidige onvoorspelbare en overspannen markt. Daarbij komt dat verschillende bewoners, verschillende aspecten belangrijk vinden aan een bouwpartij. De ene bewoner vindt een snelheid van uitvoering belangrijk, waarbij de ander een voorkeur heeft voor een familiebedrijf met persoonlijk contact. Deze keuzevrijheid is een van de uitgangspunten in de aanpak (5.2).

Bijsturen op basis van de praktijk

Bovengenoemde aspecten beschrijven een startpunt van de aanpak. Bevindingen uit de praktijk worden doorlopen gemonitord en verbeterd (4.3). Op basis hiervan kan de strategie met betrekking tot de samenwerking met aanbieders gewijzigd worden. Het doel is dat zoveel mogelijk bewoners gebruik maken van de regeling en hun woning verbeteren en verduurzamen. Aanbieders spelen hier een belangrijke rol in.

²¹ <https://vng.nl/artikelen/open-house-contracten>

5.4 Financiering voor woningeigenaren

5.4.1 Gemiddelde kostenopbouw per woning

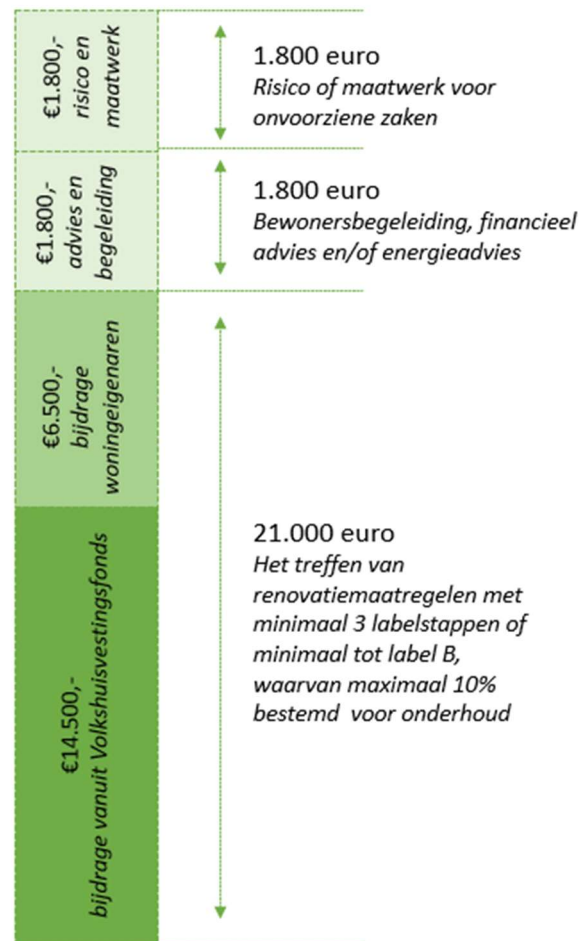
In de totale begroting is een budget van ruim 17,5 miljoen euro gereserveerd voor uitvoering van verduurzaming en renovatie van grondgebonden koopwoningen inclusief de opbrengsten vanuit de 30% eigen bijdrage van eigenaren. Binnen dit budget vallen ook advieskosten voor bewonersbegeleiding, energieadvies, opstellen van een begroting en, voor sommige bewoners, financieel advies. Tot slot is er een risico opgenomen van 10% voor maatwerk, voorfinanciering ISDE-subsidie, het eventueel levensloopbestendig maken van woningen en onvoorziene zaken (10.2.2).

De insteek is dat de bewoner aan de risico- en adviesposten geen eigen bijdrage levert, omdat deze begeleiding grotendeels voorafgaand aan de definitieve uitkering van Volkshuisvestingsfonds gelden plaatsvindt (5.6). Zouden bewoners vooraf een eigen bijdrage moeten leveren zonder garantie voor de regeling, dan is de verwachting dat een groot deel van deze kwetsbare huishoudens afziet van deelname.

Van het budget voor de uitvoering van maatregelen (dus excl. advieskosten) draagt de woningeigenaar wel 30% zelf bij. Hiervan mag de bewoner, binnen de regeling, maximaal 10% besteden aan achterstallig onderhoud. Dit hangt samen met de financiering van de eigen bijdrage, algehele betaalbaarheid en de door BZK gestelde vereisten met betrekking tot labelstappen.

Concreet is er een gemiddeld budget van 21.000 euro per woning voor het treffen van renovatiemaatregelen. Hieraan draagt de woningeigenaar gemiddeld 6.500 euro zelf bij. Bovenop dit budget is er gemiddeld 1.800 euro voor advies of begeleiding en 1.800 euro voor risico of maatwerk. De gemiddelde budgetopbouw per woning is uiteengezet in figuur 11.

De inschatting is dat hiermee ruim 700 woningen gerenoveerd kunnen worden met minimaal drie labelstappen of tot minimaal energielabel B in lijn met de vereisten vanuit het Volkshuisvestingsfonds²². De exacte aantallen hangen onder andere af van de grootte van de woningen, de ontwikkeling van de bouwsector, de huidige staat van de woningen. Het totaal beschikbare budget is hierin leidend.



figuur 11. Gemiddelde kostenopbouw per grondgebonden koopwoning.

²² Op te vragen bron: deze kosteninschatting is gebaseerd op de maatregelen- en kostenbibliotheek van Reimarkt (op basis van ruim 6.000 renovaties).

5.4.2 Financiering eigen bijdrage

Zoals gesteld in paragraaf 5.2 is het uitgangspunt dat iedereen die in aanmerking komt voor het fonds mee kan doen. De 30% eigen bijdrage moet dus voor iedereen financierbaar zijn. Dit wordt gerealiseerd door een combinatie van beschikbare subsidies en een financieringsarrangement voor verschillende doelgroepen.

20 tot 30% wordt gedekt vanuit de ISDE-subsidie en/of btw-teruggaaf

Woningeigenaren kunnen gebruik maken van de ISDE-subsidie voor energiebesparende maatregelen²³. Deze loopt tot 2030 en dekt grofweg 30% van de kosten van de betreffende maatregel. De voor dit project gedefinieerde maatregelen en vereisten (5.3) zijn hierop afgestemd en voldoen zo automatisch aan de gestelde eisen en randvoorwaarden vanuit de ISDE-subsidie. Hiermee garandeert de aanpak een bijdrage vanuit de ISDE-subsidie.

Op zonnepanelen is een btw-teruggaaf van toepassing. De aanpak stuurt zoveel mogelijk aan op isolerende maatregelen, maar ook voor deze maatregel wordt een groot deel van de eigen bijdrage gedekt.

Concreet betekent dit dat bij de woningeigenaren die enkel verduurzamen, de eigen bijdrage volledig gedekt kan worden vanuit subsidies. Dit is echter niet het geval voor investeringen in achterstallig onderhoud, zoals het herstellen van dakbedekking of schilderwerk. Om deze reden is in de subsidieverordening opgenomen dat de bewoner, binnen deze regeling, maximaal 10% van de investering hieraan besteden. Alle extra investeringen in onderhoud zijn vooreigen rekening. Zo wordt de bewoner aangestuurd om maatregelen te treffen die betaalbaar en toekomstbestendig zijn en die maximaal bijdragen aan het verlagen van de energielasten.

Voorfinanciering subsidies en teruggaaf

De ISDE-subsidie kan pas na de uitvoering van de werkzaamheden met zware bewijslast worden aangevraagd. Hierna volgt een verwerkingstijd van tot 8 weken, alvorens het bedrag op de bankrekening wordt gestort. In de praktijk betekent dit dat woningeigenaren zonder spaargeld genooddakt zijn om een lening af te sluiten om de ISDE-gelden voor te financieren om deze naderhand af te lossen, nadat de gelden ontvangen zijn. Dit vormt een drempel voor deelname voor kwetsbare huishoudens in dit project.

Aan de beheerpartner (5.4.3) wordt gevraagd subsidies voor te financieren om bovenstaand probleem te verhelpen en onnodige leningen en administratieve rompslomp voor alle partijen te voorkomen. Wel vraagt dit om extra zorgvuldigheid en ondersteuning in het organiseren van de documentatie die de woningeigenaar moet indienen voor de uitkering van de ISDE-subsidie (5.6.2).

Financieringsmogelijkheden restant eigen bijdrage

Met een voorfinanciering van de ISDE-subsidie en de randvoorwaarden in de subsidieverordening wordt de eigen bijdrage voor de doelgroep geminimaliseerd. Toch zal er sprake zijn van een eigen bijdrage in de situatie waarbij asbest of achterstallig onderhoud belemmeren de woning te verduurzamen.

In dat geval heeft de bewoner de keuze uit verschillende financieringsmogelijkheden. Ook hierin staat centraal dat iedereen het kan financieren. Ook de bewoners met een negatieve BKR-registratie. Om dit te realiseren heeft de bewoner keuze uit verschillende financieringsopties bij verschillende instanties. Denk hierbij aan verschillende leningen op nationaal en gemeentelijk niveau, Sociaal Krediet door de Provincie of een financiering via de hypotheek.

Een overzicht van de financieringsmogelijkheden is samengevat in de kadertekst op de volgende pagina. Gezien de verschillende mogelijkheden, is het belangrijk dat de bewoner minimaal een helder overzicht geboden wordt, nader uitgewerkt in paragraaf 5.6.

²³ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/woningeigenaren>

KADERTEKST: Financieringsopties woningeigenaren Eemsdelta

Bewoner financiert met eigen spaargeld:

Deze optie is optimaal, mits de financiële situatie van de bewoner dit toelaat en er dus geen andere te verwachten grote uitgaven zijn. Het rendement op investeringen in verduurzaming is veel aantrekkelijker dan het rendement van spaargeld op een bankrekening. Ook zijn er geen aanvullen kosten, zoals rente, aan verbonden.

Bewoner financiert met verduurzamings- en verbetergelden

Binnen de gemeente is er subsidie voor woningverbetering- en verduurzaming als compensatie voor de onzekerheid omtrent de versterkingsopgave. De hoogte van de bedragen verschilt per adres en de looptijd is veel korter dan 10 jaar. Naar verachting kan een deel van de bewoners de eigen bijdrage voor het Volkshuisvestingsfonds financieren met deze middelen.

Bewoner financiert middels een lening van de SVn:

Deze leningen zijn op gemeentelijk niveau ingeregeld bij de SVn. Deze kunnen aangevraagd worden op basis van een begroting en beschikking.

- Stimuleringslening: in de vorm van een persoonlijke lening tot en met €10.000 of een hypothecaire lening daarboven tot €50.000,-. De lening heeft een vaste, aantrekkelijke rente.
- Asbest maatwerklening: Specifiek voor financiële niet-kunners' die voor andere regelingen buiten de boot vallen. Dit is samen met de Rijksoverheid opgesteld, waarbij 25% van het risico op non-betaling bij het Rijk ligt. Let op! Hiervoor dient de gemeente dit nog in te regelen bij het SVn.
- Verzilverlening: Overwaarde van de woning wordt ingezet voor financiering. Minimale investering van €2.500,-, maximaal €50.000,-. Aanvrager dient minimaal 10 jaar voor de AOW-leeftijd te zijn. De inwoner heeft geen maandlasten, want de schuld wordt bij verkoop afgelost.

Bewoner financiert middels een lening van het Warmtefonds:

- Energiebespaarlening: Nationale regeling tegen minder gunstige tarieven.
- Energiebespaarhypotheek: Specifieke, strikte regeling voor financiële niet-kunner tot maximaal €25.000,-. Rente wordt eerste drie jaar kwijtgescholden en daarna wordt renteloze periode eventueel verlengd o.b.v. inkomenstoets. Aflossing vindt plaats binnen 20 jaar. Bij inwoners die niet kunnen aflossen, wordt het kwijtgescholden. Let op: Gemeente moet hiervoor postcodes aanmelden.

Bewoner financiert via sociaal krediet provincie Groningen:

Dit betreft een lening voor huishoudens met een laag inkomen met gunstige voorwaarden voor maximaal €2.500,- voor energiebesparende maatregelen. Dit zou dus interessant kunnen zijn voor bewoners die een zeer klein restbedrag hebben dat buiten de ISDE-subsidie valt.

Bewoner financiert via de hypotheek:

Tot maximaal €9.000,- boven het LTI en 106% LTV mag bij de hypotheek besteed worden aan verduurzaming van de woning. De hypotheek moet dan aangepast worden.

5.4.3 Inrichting Volkshuisvestingsfondsgelden

Beschikking en controle

Alvorens de bewoner de bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds beschikt krijgt, is er een controle of deze voldoet aan de randvoorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds. De kaders voor deze beschikking worden opgesteld in een subsidieverordening.

Op dit moment is de voorkeur om deze controle intern te organiseren. Binnen de gemeente spelen er namelijk nog andere regelingen (Energiebrigade, Compensatieregeling energierekening, controles leningen SVn etc.) die ook intern belegd zijn. Het Volkshuisvestingsfonds zou hierop aansluiten, waarmee direct de verbinding gelegd wordt tussen deze regelingen. Immers: een bewoner die contact zoekt voor een compensatie van de energierekening, zou eveneens in aanmerking kunnen komen voor het Volkshuisvestingsfonds. Het is een gemiste kans als deze niet op dat moment hierop geattendeerd wordt. Hoe dit eruit ziet in de projectorganisatie en wat hiervoor geregeld moet worden is, nader uitgewerkt in hoofdstuk 9.

Beheer door SVn

De SVn is voor gemeente Eemsdelta de partij die nu al verscheidene leningen verstrekt aan bewoners, zoals beschreven in de kadertekst. Om het voor bewoners van de gemeente overzichtelijk te houden (één partij die zowel de eigen bijdrage kan organiseren, als de voorfinanciering van de ISDE-subsidie, als het Volkshuisvestingsfonds) heeft de SVn de voorkeur om het Volkshuisvestingsfonds onder te brengen. De bewoner krijgt aan de hand van een beschikking van de gemeente en een begroting opgesteld door een adviseur, een bouwdepot (5.6.3). Het exacte proces is nader uiteengezet in paragraaf 5.6. Gebruiksvriendelijkheid, laagdrempeligheid en het creëren van financiële rust voor bewoners aan de voorkant staan hierbij centraal. Hoe dit eruit ziet in de projectorganisatie en wat hiervoor geregeld moet worden, is nader uitgewerkt in hoofdstuk 9 en zal in samenspraak met de SVn na vaststelling nader uitgewerkt worden.

5.4.4 Financieel informeren en adviseren

De regels

Aan het verlenen van financieel advies zijn strikte regels verbonden. Wel is er een verschil tussen adviseren en informeren. Bij het financieel adviseren brengt de adviseur een advies uit over de optimale financiering. Bij informeren kan alles uiteengezet worden voor bewoners, maar is de keuze voor een passende regeling aan de bewoner zelf. Er mag nadrukkelijk geen advies gegeven worden. De aanpak biedt in de basis heldere informatie die aangevuld kan worden met een financieel advies.

Informeren: Overzicht creëren voor bewoners

De eerste stap is het creëren van overzicht in financieringsmogelijkheden voor bewoners. Hiervoor wordt een flyer of brochure opgezet waarin de verschillende mogelijkheden uiteengezet zijn met concrete rekenvoorbeelden. Dit biedt de bewoner overzicht en de handvatten om vervolgens zelf een afweging en keuze te maken voor een passende financiering. Een bijkomend voordeel is dat dit middel niet alleen meerwaarde biedt voor de doelgroep van het Volkshuisvestingsfonds, maar breed inzetbaar is voor alle bewoners van de gemeente. In feite is het Volkshuisvestingsfonds dan één van de regelingen in de brochure.

Adviseren: Onafhankelijk financieel advies

De verwachting is dat een groot deel van de doelgroep voldoende geholpen is met bovengenoemd overzicht voor de organisatie van een minimale eigen bijdrage, dankzij de voorfinanciering van de ISDE-subsidie (5.4.2). De inschatting is dat echter ca. 25% van de aanvragers aanvullende ondersteuning nodig hebben. Denk hierbij aan situaties waarbij er in grote mate onderhoud nodig is in combinatie met een huishouden met schulden.

De aanpak biedt ondersteuning aan in de vorm van onafhankelijk financieel advies. Dit is een uitgebreid advies waarbij gekeken wordt naar alle lasten om daaropvolgend mee te denken in passende besparingsmogelijkheden en financieringsmogelijkheden voor verduurzaming. De vraag of het voor de bewoner verstandig is om deel te nemen, vormt een belangrijk onderdeel van dit advies.

Er wordt geen eigen bijdrage gevraagd van de bewoner voor dit advies. De voornaamste redenen zijn dat op het moment van financieel advies er nog geen definitief besluit ligt over het wel of niet kunnen aanvragen van het Volkshuisvestingsfonds, waardoor deze bewoners anders niet deel zouden kunnen nemen, omdat zij de kosten van het advies niet kunnen dragen. En het gegeven dat juist de kwetsbaarste doelgroepen als eerste in aanmerking moeten kunnen

komen voor het reduceren van energielasten en dat een financieel advies in een deel van de gevallen daar voor nodig zal zijn.

Landelijke ontwikkelingen: 'light' financieel advies

Financieel onafhankelijk advies is kostbaar (ca. €2.500,- euro per advies). Hierbij wordt alles tegen het licht gehouden. In het kader van verduurzaming en renovatie, is echter een heel deel niet relevant om een advies te geven over een passende financiering. Op landelijk niveau wordt er dan ook gesproken over een lichtere adviesvorm, puur gericht op verduurzaming en renovatie. Zodra dit is ingeregeld, kan ook die adviesvorm aangeboden worden aan bewoners.

5.5 Communicatie

Bewonerscommunicatie beantwoordt de vraag: Hoe zorgt de aanpak dat zoveel mogelijk bewoners beginnen het proces naar een gerenoveerde woning middels het Volkshuisvestingsfonds? Het doel is om de doelgroep optimaal te bereiken en daarmee het volume en conversie naar uitvoering te maximaliseren.

In deze paragraaf zijn de strategie, boodschap, kanalen en middelen uiteengezet als startpunt voor de aanpak. Doorlopend zullen de effecten van de communicatie gemonitord en verbeterd worden in lijn met de voorgestelde werkwijze (4.3).

5.5.1 Communicatiestrategie

Nauwkeurig, gericht en gefaseerd benaderen

De aanpak vraagt om een gerichte strategie, waarbij zo min mogelijk mensen worden benaderd die niet in aanmerking zouden komen voor het Volkshuisvestingsfonds. Hier liggen twee belangrijke redenen aan ten grondslag. Ten eerste komt niet iedereen in aanmerking voor een bijdrage (5.1.2). Er moet dus zoveel mogelijk voorkomen worden dat bewoners onterecht benaderd worden over een bijdrage die niet voor hen is. Ten tweede start de aanpak met bewoners die de bijdrage het hardst nodig hebben om daarna gefaseerd op te schalen en de doelgroep te verbreden. De communicatie richt zich dan ook eerst zoveel mogelijk op de groep uit de startfase en niet op de bewoners van de fase erna. Een gerichte strategie voorkomt dat bewoners die in een latere fase tot de doelgroep behoren gedemotiveerd raken of gaan wachten totdat zij aan de beurt zijn. Dit is uitgewerkt in de communicatiekanalen in 5.5.2.

Inzetten op laagdrempeligheid en urgentie

Paragraaf 5.1.1 beschrijft vier soorten doelgroepen in relatie tot actiegerichtheid en begeleidingsbehoefte. De aanpak richt zich in eerste instantie op bewoners die weten dat het moet of willen, maar ofwel een te hoge drempel ervaren om aan de slag te en/of wachten op het juiste moment. In de aanpak en de communicatie staan urgentie door het creëren van momentum en laagdrempeligheid (alles is geregeld, de bewoner hoeft alleen maar te kiezen hoe hij/zij begeleid wil worden) dan ook centraal om in te spelen op deze twee doelgroepen.

Bewoners die ondanks deze regeling en verschillende oproepen alsnog niet aan de slag willen omdat zij de noodzaak niet inzien of geen vertrouwen hebben, worden niet eindeloos benaderd in de eerste fases. Pas in de fase waarin de inkomensgrens verbreed is en er nog steeds budget resteert, komt deze groep ‘niet-willers’ in beeld en zullen er alsnog aanvullende inspanningen verricht worden om deze te activeren. Het is aannemelijk dat deze groep alleen in beweging gaat komen na positieve voorbeelden van kennissen of burens en niet op basis van communicatie vanuit de gemeente of andere partijen.

5.5.2 Communicatiekanalen: boodschap en boodschapper

Het effect van de communicatiestrategie wordt bepaald door de combinatie van een heldere en aantrekkelijke boodschap en een betrouwbare boodschapper. Wat aantrekkelijk is en wie betrouwbaar is, hangt af van de doelgroep. Zoals beschreven in 5.1.1 zal de aanpak een diverse doelgroep omvatten.

Een heldere en aantrekkelijke boodschap

De boodschap die centraal staat in de middelen in 5.5.3 moet de volgende vragen beantwoorden in onderstaande volgorde:

- Waarom zou de bewoner nu mee moeten doen met de regeling? (propositie, waarbij laagdrempeligheid en urgentie benadrukt worden)
- Waarom is de regeling er?
- Wat is de regeling precies?
- Wat zijn de belangrijkste voorwaarden en waarom?
- Hoe kan de bewoner beginnen/meedoen? (call-to-action)

De vorm van de boodschap is minstens zo belangrijk en moet eveneens aansluiten bij de doelgroep. Dit vraagt om een combinatie van tekst en beeld, offline en online. De beantwoording van bovenstaande vragen en uitwerking vindt plaats in samenspraak met de communicatieafdeling van de gemeente en de partij die de procesbegeleiding van woningeigenaren verzorgt.

Betrouwbare boodschapper

Bewoners zijn eerder geneigd tot actie over te gaan als iemand die zij vertrouwen (een bekende of een betrouwbare partij) aangeeft dat het een goed idee is. Wie betrouwbaar wordt bevonden, hangt af van de doelgroep en de relatie met de boodschapper. De ene bewoner zal eerder geneigd zijn om te reageren op een brief van de gemeente, terwijl de andere bewoner alleen de buurman vertrouwt.

De aanpak speelt hierop in door zoveel mogelijk in te zetten op boodschappers (kanalen) waar de doelgroep al bekend mee is. De aankondiging van het Volkshuisvestingsfonds zal zo min mogelijk bestaande communicatiekanalen doorkruisen, maar wordt vooral ingezet als aanvulling op een reeks bestaande kanalen die al in contact zijn met de doelgroep. Vanuit het oogpunt van gelijkwaardige kansen en behandeling, ontvangt de gehele doelgroep in eerste instantie een brief vanuit de gemeente.

De kracht van herhaling

Naast een betrouwbare boodschapper, gaat vertrouwen ook over de kracht van herhaling. Zodra bewoners vanuit verschillende kanalen dezelfde boodschap horen, is de kans groter dat zij tot actie overgaan. Vooral als het een regeling betreft waarvoor actie ondernomen moet worden, is het wenselijk dat de bewoners meermaals ‘herinnerd’ worden waarom het wenselijk is de stap te nemen. Dit draagt bij aan het gevoel van urgentie.

Multi channel benadering

Een diverse doelgroep (5.1) vraagt dus om de inzet van een diversiteit aan kanalen om de doelgroep zo gericht en succesvol mogelijk te bereiken: een multi channel benadering. Er wordt nadrukkelijk niet met hagel geschoten om de in paragraaf 5.5.1 genoemde redenen. Bij voorkeur wordt de pers als kanaal dan ook minimaal ingezet en enkel met een heldere omschrijving van de doelgroep.

In de kadertekst op de volgende pagina zijn de kanalen uiteengezet die in eerste instantie ingezet worden (zie ook koppelkansen in 4.2). Deze kunnen gedurende de looptijd wijzigen of uitgebreid worden. Een multi channel benadering door hoofdzakelijk in te zetten op bestaande interne en externe kanalen valt of staat met een goede afstemming over de boodschap en regeling met alle betrokkenen, zoals uitgewerkt in paragraaf 5.5.4.

KADERTEKST: In te zetten communicatiekanalen woningeigenaren

Bewoners activeren met een brief

In eerste plaats wordt de doelgroep benaderd middels een brief van de gemeente. Om gericht brieven te kunnen sturen, wordt de Energiemonitor (5.1.3) ingezet om de doelgroep op adresniveau in beeld te krijgen. Middels deze brief hebben alle bewoners uit de doelgroep een gelijkwaardige kans op deelname aan de regeling.

Bewoners activeren via bestaande gemeentelijke kanalen:

Binnen de gemeente zijn al enkele initiatieven die aansluiten op de doelgroep, omdat zij als doel hebben energiearmoede te bestrijden. Ter aanvulling kunnen deze initiatieven de doelgroep attenderen op het Volkshuisvestingsfonds.

- Compensatieregeling energierekening: bewoners kunnen contact opnemen met de gemeente voor een compensatie voor hun energierekening. Hieraan ligt een inkomenstoets ten grondslag. Binnen deze doelgroep bevinden zich ook woningeigenaren uit de betreffende postcodegebieden en dus de doelgroep uit de eerste fase van de aanpak (met de laagste inkomens). Deze bewoners worden opnieuw benaderd om hen te attenderen op het Volkshuisvestingsfonds.
- Energiebrigade: De Energiebrigade bezoekt de doelgroep met lage inkomens om kleine maatregelen toe te passen in de woning. Denk hierbij aan tochtstrippen, radiatorfolie, een waterbesparende douchekop, etc. De Energiebrigade komt dus al achter de voordeur bij een deel van de doelgroep. Zij zijn daarmee een betrouwbaar kanaal om de bewoners te attenderen op de mogelijkheden vanuit het Volkshuisvestingsfonds om ook grotere energiebesparende maatregelen te treffen.

Bewoners activeren via het Energieloket:

Het Energieloket is het platform (inclusief backoffice) waar bewoners terecht kunnen met vragen over verduurzaming van hun woning. Zodra bewoners contact opnemen, kan de backoffice van het loket een check doen of iemand tot de doelgroep behoort en vervolgens attenderen op de mogelijkheden vanuit het Volkshuisvestingsfonds.

Bewoners activeren via bestaande externe kanalen:

- PAW 't Zandt en Zijldijk: In deze dorpen speelt een Proeftuin Aardgasvrije Wijken. Energiecoöperatie Zonnedorpen begeleidt bewoners naar een aardgasvrije woning middels installaties. Zij hebben tevens de doelgroep voor het Volkshuisvestingsfonds in beeld en zullen hier tijdens een gesprek op attenderen.
- Sociale diensten en welzijn: In de gemeente zijn er tot slot nog organisaties voor de begeleiding en hulpverlening van kwetsbare groepen. Denk hierbij aan Cadanz Welzijn of de Voedselbank. Mocht al het bovenstaande onvoldoende resultaat opleveren, dan kan er uitgeweken worden naar deze organisaties.

5.5.3 Communicatiemiddelen

Onderstaande communicatiemiddelen worden ontwikkeld als startpunt voor de aanpak.

Informatiepagina's

Op een logische plek wordt een pagina neergezet met uitgebreide informatie over het Volkshuisvestingsfonds in tekst, beeld en video. Het energieloket zou een logische plek zijn, omdat daar eveneens alle informatie te vinden is over verduurzamingsmaatregelen, subsidies, financiering en aanbieders.

Op deze informatiepagina is altijd up to date informatie te vinden voor bewoners en voor de verschillende kanalen (kadertekst) die in contact zijn met bewoners. Door de inzet van een dergelijke pagina, kunnen de offline middelen compact en doeltreffende blijven en doorverwijzen naar deze pagina. Ook zorgt dit voor meetbaarheid van kanaaleffectiviteit (5.5.5). Tot slot is het eenvoudig voor andere kanalen die informeren over de regeling (bijvoorbeeld de pers) om door te verwijzen.

Ook op de site van de gemeente en de SVn zal een informatiepagina toegevoegd worden. Deze zullen eveneens compact zijn en doorverwijzen naar de uitgebreidere pagina op het Energieloket.

Brief van de gemeente

Elke fase uit de aanpak begint met een brief vanuit de gemeente naar de specifieke doelgroep. Deze brief biedt de basisinformatie om bewoners te attenderen op de aanpak, inclusief een duidelijke 'call-to-action.' Op basis hiervan bepalen bewoners hoe en of ze deel kunnen/willen nemen. De Energiemonitor (5.1.3) wordt ingezet voor een selectie van adressen van de doelgroep uit de betreffende fase, opdat de doelgroep zo gericht mogelijk benaderd wordt. Vanuit de brief wordt doorverwezen naar de informatiepagina en er is een emailadres en telefoonnummer voor contact.

Flyer 'Over het Volkshuisvestingsfonds'

Speciaal voor interne en externe kanalen die in contact zijn met de doelgroep en tijdens een gesprek attenderen op het Volkshuisvestingsfonds, komt er een informatieflyer. Hierin wordt de regeling in tekst en beeld uitgelicht, in lijn met de boodschap, inclusief processchema van de te doorlopen stappen. Het doel is dat bewoners kunnen bepalen of zij in aanmerking komen en wat ze moeten doen. Vanuit de flyer wordt doorverwezen naar de informatiepagina en er is een emailadres en telefoonnummer voor contact.

5.5.4 (Interne) afstemming

Het succesvol inzetten van bestaande kanalen vraagt om goede afstemming. Enerzijds moeten de kanalen de regeling en werkwijze kennen en deze over kunnen brengen aan bewoners. Anderzijds zijn deze kanalen de ogen en oren in het veld en bieden zij waardevolle inzichten voor het continu verbeteren van de aanpak. Deze wederkerige uitwisseling wordt op de volgende manier georganiseerd:

- Allereerst zijn de belangrijkste kanalen (kadertekst voorgaande pagina) betrokken in de opzet van dit plan van aanpak. Zo borgt de aanpak een aansluiting op hun werkwijze en de praktijk.
- In de uitwerking na vaststelling worden de kanalen betrokken in de ontwikkeling van de middelen uit paragraaf 5.5.3. Dit zorgt voor een gevoel van mede eigenaarschap en verantwoordelijkheid.
- Voorafgaand aan het sturen van de eerste brieven vindt er een uitgebreide informatiesessie plaats. Hier worden alle kanalen (inclusief de mensen 'uit het veld') voor uitgenodigd. Tijdens deze sessie is ruimte voor aanvullende vragen en wordt het hele proces en de regeling nog een keer doorgenomen, zodat iedereen op de hoogte is. Deze sessie wordt tevens opgenomen en gedeeld met de mensen die niet aanwezig kunnen zijn.
- In de beginfase van de aanpak (hoofdstuk 0) wordt er per kwartaal een afstemmoment georganiseerd voor informatieoverdracht vanuit de aanpak en terugkoppeling vanuit de kanalen voor verbetering. In de fases erna wordt dit teruggebracht naar een passende frequentie. Zo wordt voortgang en verbetering gezamenlijk geborgd.

5.5.5 Monitoren communicatie

Om de communicatiestrategie continu te verbeteren is er inzicht nodig in kanaaleffectiviteit. Oftewel: via welke kanalen komen de meeste mensen binnen en beginnen zij aan de eerste stappen van het bewonersproces.

Deze monitoring vindt op twee manieren plaats:

- **Online via de informatiepagina (5.5.3):** Door gebruik te maken van bijvoorbeeld Google Tagmanager en Google Analytics kan er gevolgd worden via welke kanalen bewoners op de informatiepagina landen.
- **Offline via de backoffice:** een van de vragen die de klantenservice aan het begin van het proces stelt, is hoe de bewoner gehoord heeft van de regeling. Dit wordt geregistreerd.

5.6 Bewonersproces

Deze paragraaf beschrijft het proces nadat de bewoner geïnformeerd is over de regeling en besluit deel te (kunnen) nemen. Het optimaal aansluiten van communicatie vooraf (5.5) en het proces erna op de doelgroep binnen de beschikbare tijd en middelen, bepaalt het uiteindelijke resultaat.

5.6.1 Bewonersbegeleiding op maat

Een van de uitgangspunten van de aanpak, aansluitend op de diversiteit in doelgroep, is de keuzevrijheid van de bewoner in de wijze en mate waarop deze begeleid wil worden in het proces (5.2). Er zullen bewoners zijn die het proces het liefst zelfstandig doorlopen en bewoners die hierin maximaal begeleid willen worden en alle smaken ertussenin (5.1.1). De aanpak voorziet in deze keuzes en op het moment waarop de bewoner in aanmerking komt voor de regeling (lees: de beschikking ontvangt) wordt deze voor de keuze gesteld. Op deze manier voorkomt de aanpak dat de bewoner afhaakt door complexiteit of omdat de aanpak onvoldoende voorziet in de behoefte.

De basis: heldere informatie en laagdrempeligheid

In de basis is het proces zo eenvoudig en laagdrempelig mogelijk ontworpen, zodat bewoners het in principe zoveel mogelijk zelfstandig kunnen doorlopen. Ook wordt de bewonersbegeleiding hiermee eenvoudiger. Deze aspecten worden op de volgende manier georganiseerd:

- Bewoners weten al aan het begin van het proces of ze deel kunnen nemen en of zij hun eigen bijdrage kunnen financieren. Zo voorkomt de aanpak dat bewoners afhaken door risico's en onzekerheden. Juist voor deze doelgroep is financiële rust in het begin van het proces essentieel.
- Eén plek met up-to-date informatie: Er is een informatiepagina beschikbaar, waarop altijd up to date informatie beschikbaar is over de aanpak. Hierop zijn eveneens de te doorlopen procestappen uitgelicht en kan de bewoner een stappenplan downloaden en printen. Ook is alle inhoudelijke informatie te vinden over aanbieders, maatregelen, subsidies en financiering, inclusief een handig financieringsoverzicht.
- Eén aanspreekpunt voor alle vragen: Er zijn weliswaar meerdere rollen (SVn, adviseurs en gemeente), maar naar bewoners wordt één aanspreekpunt gecommuniceerd waar zij altijd terecht kunnen voor vragen per e-mail of telefoon.

Aanvullend: persoonlijke begeleiding

Op de bovengenoemde informatiepagina en in alle proces- en communicatiemiddelen zijn de contactgegevens te vinden van een adviseur, mocht de bewoner begeleid willen worden in het proces. Deze kan de bewoner altijd bellen. De begeleider kan de bewoner, indien nodig of wenselijk, in contact brengen voor een financieel advies. De aanpak gaat een stap verder door procesbegeleiding actief aan te bieden. Bewoners kunnen kiezen of zij hier wel of geen gebruik van willen maken. Deze hulp wordt op een aantal essentiële momenten in het proces aangeboden, te weten:

- Op het moment van de beschikking vanuit de gemeente: hier wordt aangeboden of de bewoner persoonlijk advies aan huis wenst of gebruik wil maken van onafhankelijk financieel advies.
- Op het moment van toezegging van het fonds vanuit de SVn: hier wordt aangeboden of de bewoner hulp wenst bij het beoordelen of aanvragen van offertes bij aanbieders.
- Op het moment van de eerste declaraties in het bouwdepot: hier wordt aangeboden of de bewoner hulp wil bij het regelen van de ISDE-subsidie of de declaraties.

Zodra de begeleider eenmaal in beeld is, zal deze actief contact onderhouden met de bewoner in elke stap van het proces. De kosten van bovenstaande begeleiding en advies zijn verwerkt in de uitvoeringskosten en proceskosten binnen de aanpak. Voor de bewoner is het gratis, omdat de verwachting is dat de doelgroep niet zal deelnemen als zij op voorhand advieskosten moeten dragen.

5.6.2 Procesmiddelen

Het proces wordt ondersteund met een aantal middelen. Deze worden zowel hard copy aangeboden op natuurlijke momenten als digitaal via de informatiepagina. In alle middelen staan de contactgegevens van een adviseur voor persoonlijke begeleiding door het proces. Aanvullende op de communicatiemiddelen (5.5.3) worden ter ondersteuning van de bewoner en adviseurs de volgende procesmiddelen ontwikkeld:

Beschikkingbrief

Indien de bewoner voldoet aan de in de subsidieverordening gestelde randvoorwaarden (5.1.2) ontvangt deze een subsidiebeschikking van de gemeente per post. Dit is het bewijsstuk waarmee de bewoner, in combinatie met een begroting van de adviseur of offertes van aanbieders, het Volkshuisvestingsfonds aanvraagt bij de SVn, waarna de gelden in de vorm van een bouwdepot beschikbaar komen.

Stappenplan renoveren met het Volkshuisvestingsfonds

Dit is een brochure waarin elke te doorlopen processtap is toegelicht in tekst en beeld. Deze brochure wordt hard copy meegestuurd met de beschikkingbrief van de gemeente, meegenomen door de adviseur tijdens het eerste advies of is te aan te vragen op de informatiepagina van het Volkshuisvestingsfonds.

Overzicht financieringsmogelijkheden

Deze brochure biedt een overzicht van de financieringsmogelijkheden waarmee de bewoner zijn eigen bijdrage kan betalen (5.4.2). De brochure bestaat hoofdzakelijk uit concrete rekenvoorbeelden, zodat de bewoner eenvoudig een passende keuze kan maken voor financiering en inziet dat de ISDE-subsidie heel belangrijk is. Deze brochure kan digitaal aangevraagd worden op de informatiepagina van het Volkshuisvestingsfonds en wordt hard copy aangeboden en doorlopen door de adviseur tijdens het adviesgesprek.

Checklist 100% succesvolle subsidieaanvraag

De ISDE-subsidie wordt voorgefinancierd door de SVn. Om risico's te minimaliseren is het zeer belangrijk dat de bewoner de juiste documentatie vergaart voor een succesvolle subsidieaanvraag. Hiervoor krijgt de bewoner een flyer met een checklist en stappenplan. Deze ontvangt de bewoner bij de beschikkingbrief van de gemeente. De adviseur zal tijdens een adviesgesprek eveneens een hard copy meenemen en het belang van de ISDE-subsidie nogmaals benadrukken en de stappen doorlopen.

Adviesrapport

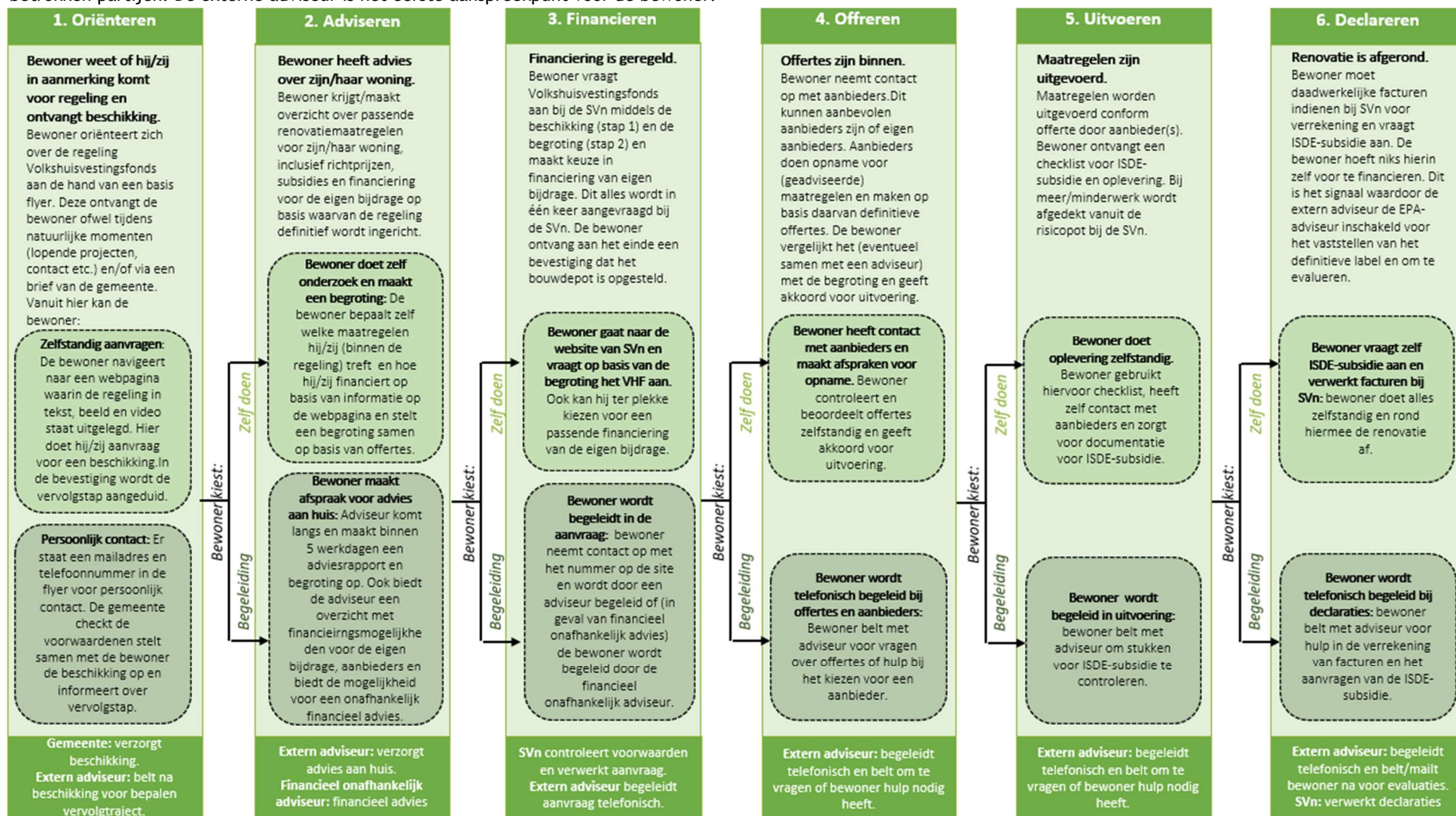
Indien de bewoner kiest voor persoonlijke begeleiding, krijgt deze een adviesgesprek aan huis door een door gemeente geselecteerde externe adviseur (9.3). Deze bespreekt de wensen en mogelijkheden met de bewoner op basis van de situatie. Na het gesprek stelt de adviseur een adviesrapport op. Hierin staan de te nemen maatregelen, inclusief kosten en subsidies. Ook wordt er een overzicht van (lokale/regionale) aanbieders aangeboden, waaruit de bewoner kan kiezen. De bewoner kan ook zelf een andere aanbieder kiezen. Het rapport biedt de bewoner alle handvatten om aan de slag te gaan en de gelden aan te vragen bij de SVn.

Vaststellingsbrief

Als alle processtappen doorlopen zijn, dient de bewoner een verzoek tot vaststelling in bij de gemeente. Na controle en goedkeuring, ontvangt deze een vaststellingsbrief ter bevestiging. Hierin staat eveneens een link naar een digitaal evaluatieformulier.

5.6.3 Procesontwerp woningeigenaren

Bovenstaand leidt tot onderstaand bewonersproces (figuur 12) met keuze in verschillende mate van begeleiding, de te doorlopen stappen en de rolverdeling tussen betrokken partijen. De externe adviseur is het eerste aanspreekpunt voor de bewoner.



figuur 12.

Bewonersproces woningeigenaren grondgebonden woningen

5.6.4 Procesmonitoring en -verbetering

Een CRM-systeem biedt kwaliteit, overdraagbaarheid en monitoring

Het digitaal inregelen van het bewonersproces is essentieel om het proces gedurende de zeer lange looptijd van het project te kunnen volgen en te kunnen verantwoorden. Dit krijgt vorm in een CRM-systeem, waarin de verschillende betrokkenen werken, de bewoner in elke stap van het proces gevolgd kan worden en per bewoner een dossier wordt opgebouwd met alle stukken.

Ook draagt dit bij aan de overdraagbaarheid van de werkzaamheden en borgt de uniformiteit en kwaliteit van het proces. Iedereen weet wanneer er welke vervolgstap met welke middelen gezet moet worden en kan met een druk op de knop het actuele bewonersdossier erbij pakken. Dit is zeer wenselijk in een project van bijna tien jaar met de te verwachten personeelsswisselingen.

Tot slot biedt een dergelijk systeem inzicht in de conversie per processtap. Zo wordt duidelijk in welke stappen veel bewoners geneigd zijn af te haken. Dit biedt input om het proces doorlopend te verbeteren en aan te sluiten op de doelgroep.

Welk systeem geschikt is, hangt samen met de keuze van de externe adviseur (9.3). Deze is het eerste aanspreekpunt voor de bewoner en eindverantwoordelijk voor het gehele proces.

Kwaliteitsborging door evaluaties en steekproeven

Met de vaststellingsbrief aan het einde van het proces wordt de bewoners gevraagd om een korte evaluatie van het proces, de maatregelen en de medewerkers te geven. Dit biedt waardevolle inzichten in de bewonerservaring en op welke punten er verbeterd kan worden. Om dezelfde reden worden afhakkers gevraagd waarom zij afhaakten. Ook wordt enthousiaste bewoners gevraagd of zij bereid zijn hun verhaal te delen op de website ter inspiratie voor anderen om te werken aan positieve ambassadeurs voor de regeling.

Daarnaast vindt er een steekproef plaats bij uitvoering om ook daar te toetsen of de praktijk voldoet aan de beoogde kwaliteit en of aanbieders hun afspraken nakomen.

Doorlopend evalueren en verbeteren

In een vaste frequentie (elk kwartaal of half jaar afhankelijk van de praktijkbevindingen) wordt het proces geëvalueerd en verbeterd. Dit vindt plaats aan de hand van alle opgehaalde data vanuit de communicatie (5.5.5) en het bewonersproces.

5.7 Inponden

In de aangewezen gebieden bevindt zich versnipperd bezit. Deze aanpak richt zich in het bijzonder op complexen waar een enkele woningeigenaar een renovatieaanpak frustreert en de woningcorporatie ervan weerhoudt het gehele complex te kunnen verduurzamen en verbeteren. In dit scenario biedt het inponden (het terugkopen van de woning) een noodzakelijk ingrediënt om het gehele complex te verbeteren en te voorkomen dat dergelijke delen van de voorraad achterblijven in (energetische) kwaliteit. In deze aanpak wordt uitgegaan van 9 inpondingen. Per ingeponde woning is een bijdrage van circa 50.000 euro gereserveerd voor woningcorporaties voor gereserveerd is om het financieel tekort bij aankoop en verhuur te dekken.

Dit budget is aan te vragen door woningcorporaties zodra dit scenario zich voordoet in een van de postcodegebieden. Zij dienen hiervoor een financiële onderbouwing aan te leveren.

5.8 Openbare ruimte

Voor de openbare ruimte is bijna acht ton aan budget opgenomen voor kleinschalige, noodzakelijke ingrepen in de aangewezen gebieden ten behoeve van verbetering van de leefkwaliteit in het gebied. De invulling van dit budget wordt nader uitgewerkt en afgestemd na vaststelling van dit plan van aanpak. Dit betreft maatwerk en zal mede bepaald worden door wat er speelt in de betreffende buurt of wijk. Hierbij is er niet alleen aandacht voor pijnpunten, maar ook voor initiatieven vanuit bewoners met als doel om de leefbaarheid in hun wijk te verbeteren.

5.9 Meerwaarde aanpak gemeente breed

De bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds is niet bestemd voor alle inwoners van de gemeente. Dat betekent niet dat de aanpak zelf geen meerwaarde kan hebben voor alle woningeigenaren. Voor de regeling wordt immer bewonersbegeleiding georganiseerd, energie- en financieringsadvies ingericht, financieringsmogelijkheden uitgebreid en velerlei waardevolle middelen ontwikkeld die evenzeer van waarde zijn voor woningeigenaren buiten deze regeling. Met minimale inspanning kan deze aanpak dus een meerwaarde voor de hele gemeente en stimuleert daarmee de energietransitie onder woningeigenaren. De invulling en uitwerking van deze potentie wordt nader uitgewerkt na vaststelling van het plan van aanpak.

6. Deelplan 2 - Renovatie koopappartementen

INTRODUCTIE DEELPLAN

Beoogd resultaat: Dit deelplan richt zich op de renovatie van ca. 450 koopappartementen. Deze appartementen worden gerenoveerd met minimaal drie labelstappen of naar minimaal label B. De aanpak richt zich hoofdzakelijk op slechte woningen (bouwjaar van vóór 1992) van kwetsbare doelgroepen (WOZ-waarde tot 170.000 euro). De koopappartementen zijn onderdeel van een Vereniging van Eigenaren (VvE). De renovatie moet vanuit de VvE georganiseerd worden. VvE's kunnen een 70% bijdrage aanvragen per appartementseigenaar. Er wordt eerst kleinschalig begonnen met 54 appartementen aan de Rijksweg in Delfzijl, waarna de aanpak wordt opgeschaald

Doelgroep: Het plan richt zich in eerste instantie op de eigenaar-bewoners die een hoog risico hebben op energiearmoede. Dat willen zeggen, die een woning bezitten met hoge energielasten en een lage WOZ-waarde. Er wordt geen toets gedaan op inkomen, omdat de renovatie pas na overeenstemming tijdens de Algemene Ledenvergadering (ALV) gerealiseerd mag worden door de VvE. Sluit de aanpak bewoners binnen de VvE uit dan zal dit leiden tot onvrede en zal er geen overeenstemming tijdens de ALV bereikt worden met als gevolg dat de renovatie niet zal plaatsvinden.

Uitgangspunt deelplan: iedereen die in aanmerking komt, kan mee doen (financierbaar), op een manier die bij diegene past (proces op maat), in eigen tempo (geen geforceerde collectieven) en is zeker van passende maatregelen.

In dit hoofdstuk is te lezen:

- Wie de beoogde doelgroep is
- Welke uitgangspunten gehanteerd worden
- Hoe het aanbod georganiseerd wordt
- Hoe de gemiddelde kostenopbouw per woning eruit ziet
- Hoe de financiering geregeld is
- Hoe het Volkshuisvestingsfonds ingeregeld wordt
- Hoe bewoners bereikt en geactiveerd worden
- Hoe het bewonersproces eruit ziet

6.1 Doelgroep

6.1.1 Kenmerken van de doelgroep

De aanpak betreft de renovatie van koopappartementen en daarmee omvat de doelgroep automatisch Vereniging van Eigenaren. Appartementseigenaren zijn onderdeel van een VvE. Renovaties mogen enkel plaatsvinden zodra er tijdens een Algemene Ledenvergadering (ALV) overeenstemming is bereikt via een stemming. De renovatie wordt vervolgens door de VvE georganiseerd en bekostigd. Een VvE bestaat niet enkel uit eigenaar-bewoners. Ook woningcorporaties en beleggers kunnen onderdeel vormen van een VvE. Deze groepen maken dus eveneens onderdeel uit van de doelgroep. De aanpak gaat hier als volgt mee om:

- **Eigenaar-bewoners:** Aansluitend op de eerder geformuleerde doelstellingen (3.1) richt de aanpak zich op appartementseigenaren in kwalitatief en energetisch slechte woningen die (het risico hebben om) in energie armoede (te) leven. Op deze manier krijgt de doelgroep met de hoogste urgentie en baat bij het verduurzamen en verbeteren van de woning een eerlijke kans op deelname.
- **Beleggers:** De aanpak sluit deze groep niet uit, om te voorkomen dat beleggers binnen VvE's de renovaties tegenhouden ten koste van eigenaar-bewoners. Zo zorgt de aanpak ervoor dat kwalitatief slechte hoogbouw middels het Volkshuisvestingsfonds technisch en energetisch op niveau wordt gebracht voor huidige en toekomstige eigenaar-bewoners.
- **Woningcorporaties:** Woningcorporaties worden wel uitgesloten van een financiële bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds. Dit niet alleen vanwege de gestelde kaders van het Volkshuisvestingsfonds waarin gesteld wordt dat het hoofdzakelijk particulieren moet betreffen. Maar ook omdat woningcorporaties bereid zijn zelf te investeren in hun appartementen. Gemixte VvE's zijn vaak een hoofdpijndossier door de complexe processen en financiële tekorten. Het Volkshuisvestingsfonds neemt deze drempel weg.

Naast samenstelling, verschillen VvE's in grootte en mate van professionaliteit. Sommige VvE's werken met een externe complexbeheerder die de begroting, het onderhoud en de ALV's organiseert, andere organiseren dit zelf vanuit een bestuur van vrijwilligers. Deze diversiteit leidt tot een verschil in begeleidingsbehoefte. Grotere, professionele VvE's zullen veel zelfstandig organiseren, waarbij kleinere VvE's eerder behoefte zullen hebben aan ondersteuning.

In de eerste fase richt de aanpak zich op 54 appartementen aan de Rijksweg. De gelden vanuit het Volkshuisvestingsfonds en Provincie Groningen waren in een eerdere versie aangemerkt voor sloop en verkaveling van deze appartementen. Met de herziene strategie worden deze bewoners als eerste benaderd, zodat zij in ieder geval kunnen profiteren van het Volkshuisvestingsfonds voor woningrenovatie.

In de volgende paragrafen is uitgewerkt hoe de aanpak inspeelt op de verschillende samenstellingen, groottes en mate van professionaliteit op het gebied van financiering, proces en communicatie.

6.1.2 Randvoorwaarden deelname

In de aanvraag van het Volkshuisvestingsfonds zijn gebieden geselecteerd op het niveau van viercijferige postcodes passend bij de door het Rijk gestelde criteria (Bijlage 1), zoals beschreven in hoofdstuk 0. Enkel VvE's van deze gebieden kunnen aanspraak maken op een 70% bijdrage voor verduurzaming en renovatie vanuit het Volkshuisvestingsfonds voor koopappartementen die aan de voorwaarden voldoen. De overige 30% dient de VvE of eigenaar-bewoner zelf bij te dragen middels eigen geld, subsidies en/of een lening. Er is budget voor de renovatie van ca. 450 appartementen. De totale potentiële doelgroep wordt ingeschat op ruim 530 appartementen (6.1.3)

In lijn met de energetische, kwalitatieve en armoedeopgave, de doelstellingen en de onderbouwing van de doelgroep, definieert het project de randvoorwaarden voor deelname en afbakening van de doelgroep, zoals uiteengezet in nevenstaande kadertekst.

Er zijn heel bewust geen randvoorwaarden opgenomen voor gasverbruik of energielabels op voorhand. Deze gegevens zijn te arbitrair en niet uitlegbaar. Slechts de helft van de koopwoningen heeft een definitief energielabel. En een woning met een hoog gasverbruik is niet per definitie een woning van lage energetische kwaliteit, omdat gedrag en grootte van huishouden ook een rol speelt. Bovendien moeten criteria toetsbaar en uitlegbaar zijn.

Kadertekst - Randvoorwaarden bewoners deelname deelplan 2

De VvE bestaat deels of geheel uit koopappartementen: Dit is inclusief beleggers of tweede woningbezitters.

De woning staat in een van de zeven aangewezen postcodegebieden (figuur 4): Deze gebieden zijn aangemerkt als kwetsbaar en dit vormt een harde voorwaarde vanuit het Rijk.

De aanvrager is de VvE: Hier moet een akkoord vanuit de ALV aan ten grondslag liggen.

De WOZ-waarde van de woning is lager dan 170.000 : De regeling richt zich op woningen met een lage WOZ-waarde, omdat het verbeteren van woonkwaliteit een van de doelstellingen is. Deze randvoorwaarde wordt verder uitgewerkt na vaststelling en kan verruimd worden, mocht de praktijk dat vereisen (zie ook 12.4).

De woning is vóór 1992 gebouwd: Vanaf 1992 wijzigde het bouwbesluit en zijn woningen energetisch van hogere kwaliteit. De regeling richt zich op woningen die energetisch en technisch van lage kwaliteit zijn. Het doel is immers om bij te dragen aan woonkwaliteit en duurzaamheid. Bovendien is de kans op energiearmoede in de nieuwere woningen veel kleiner.

De woning bevindt zich buiten de sloop-nieuwbouwopgave: Het is niet uitlegbaar om te investeren in

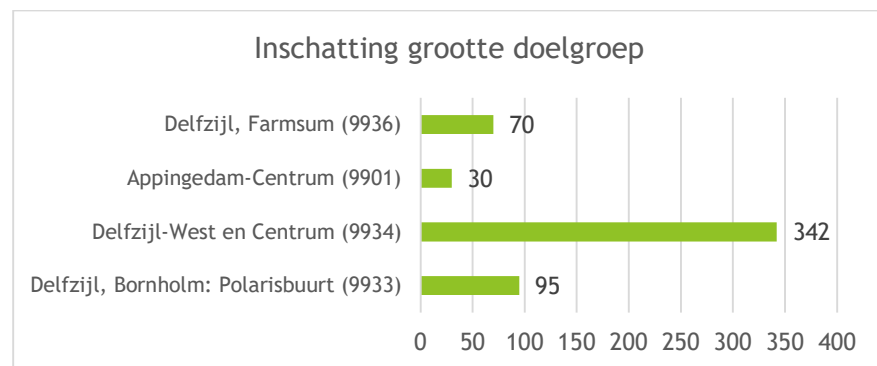
De renovatie leidt tot minimaal drie labelstappen of minimaal label B, aangetoond met een EPA-adviesrapport: De VvE toont aan dat de renovatie voldoet aan de gestelde energetische eisen binnen de gestelde kaders voor maatregelen woningen die binnen enkele jaren vervangen worden door nieuwbouw. Dit is anders dan bij de aanpak uit deelplan 1. De belangrijkste reden is de hogere mate van complexiteit bij hoogbouw om aan de hand van een set maatregelen vooraf een label te voorspellen, de besluitvorming via de ALV en het gegeven dat VvE's subsidie kunnen ontvangen voor energieadvies.

De renovatie wordt uitgevoerd in de periode tussen 14 juli 2021 en juni 2031: De aanpak wil voorkomen dat bewoners nu gaan wachten totdat de regeling opengesteld wordt met het treffen van maatregelen.

6.1.3 Inschatting grootte doelgroep

figuur 13 toont de totale potentiële doelgroep koopappartementen conform de in paragraaf 6.1.2 gestelde randvoorwaarden voor deelname. Daarnaast is er ook een screening gedaan met betrekking tot VvE's waarin zowel koop- als sociale huurappartementen aanwezig zijn. Dit levert de volgende aantallen op:

- **Totale potentiële doelgroep is ruim 530 huishoudens:** Het totaal aantal koopappartementen dat voldoet aan de eisen met betrekking tot bouwjaar en WOZ-waarde tot 170.000 euro betreft 537 appartementen in vier van de zeven aangewezen postcodegebieden binnen het Volkshuisvestingsfonds. Er is budget voor gemiddeld 450 appartementen, afhankelijk van de grootte van de aanvragen en appartementen. Ongeveer 85% van de appartementseigenaren kan dus deelnemen aan de aanpak. De inschatting is dat dit ruim voldoende is, omdat er vanuit gegaan kan worden dat er geen 100% deelname bereikt zal worden en een deel van de appartementen al dusdanig op niveau gebracht is dat deze niet voldoen aan de labelisen.
- **Vereniging van Eigenaren met koop en sociale huur komt minimaal voor:** Binnen deze doelgroep is een screening gedaan voor VvE's waar ook corporatiebezit aanwezig is. Dit komt bijna niet voor. Acantus heeft woningen in de kustwegflat en zij staan positief tegenover de aanpak, ook als zijzelf de financiering voor hun bezit moeten dragen.
- **54 appartementen Rijksweg eerste fase:** De aanpak richt zich in de eerste fase op de appartementen aan de Rijksweg (8.2). Enerzijds wordt de aanpak op deze manier kleinschalig getoetst conform de werkwijze uit paragraaf 4.3. Anderzijds waren deze appartementen binnen de regeling eerder aangemerkt voor sloop en verkaveling. Deze bewoners krijgen zo spoedig mogelijk na aanvang duidelijkheid over de hernieuwde aanpak en hebben ruim de gelegenheid om deel te nemen.



figuur 13. Aantal woningen dat voldoet aan gestelde criteria uit voorgaande paragraaf per deelgebied op basis van BAG-data.

6.2 Uitgangspunten deelplan

Centraal in de aanpak staat dat iedereen die in aanmerking komt, mee kan doen (financierbaar), op een manier die bij diegene past (proces op maat) en zeker is van passende maatregelen.

Financierbaar

Er wordt een 30% eigen bijdrage gevraagd van appartementseigenaren. De aanpak borgt dat deze door iedereen, juist ook de kwetsbare huishoudens, ofwel individueel ofwel door de VvE financierbaar is. Dit is gerealiseerd in de combinatie van subsidies en keuze uit verschillende financieringsvormen, zoals uiteengezet in paragraaf 6.4.2.

Proces op maat

Binnen de doelgroep zal er een diversiteit zijn in begeleidingsbehoefte. De aanpak speelt hier zoveel mogelijk op in middels heldere informatievoorziening aan de voorkant van het proces, een laagdrempelig procesontwerp en door te faciliteren in het vinden van een EPA-adviseur, procesbegeleider en/of financieel adviseur. Anders dan de aanpak van grondgebonden woningen (hoofdstuk 5) voorziet de aanpak zelf niet in deze begeleiding (zie ook 6.6).

Passende maatregelen

Passende maatregelen gaat niet over het behalen van energielabels. Het gaat over toekomstbestendigheid, comfort, gezondheid, kwaliteit en betaalbaarheid. De aanpak ondersteunt VvE's in het maken van de juiste keuze middels de gestelde kaders in de subsidieverordening en de vereiste van een EPA-advies aan de voorkant.

6.3 Maatregelen

De aanpak met betrekking tot maatregelen voor VvE's komt volledig overeen met de aanpak voor grondgebonden woningen (5.3). Op één punt is er een belangrijk verschil. Daar waar woningeigenaren een keuzediagram doorlopen als voldoende onderbouwing van de labelisen, wordt er van VvE's vooraf een EPA-rapport gevraagd. Er worden dus geen voorbeeldwoningen doorgerekend met maatregelen. Een EPA-advies is namelijk belangrijke input voor het gezamenlijk kiezen voor maatregelen tijdens de ALV. Elke afwijking in de praktijk levert vertraging op in deze besluitvorming. Daarom is de kwaliteit van de informatievoorziening vooraf belangrijk om het aantal nodige ALV's te minimaliseren. Bovendien ontvangen VvE's ontvangen, in ieder geval, tot eind 2023 subsidie voor dit advies. Dit proces is verder beschreven in paragraaf 6.6.

6.4 Financiering voor appartementseigenaren en VvE's

6.4.1 Gemiddelde kostenopbouw per woning

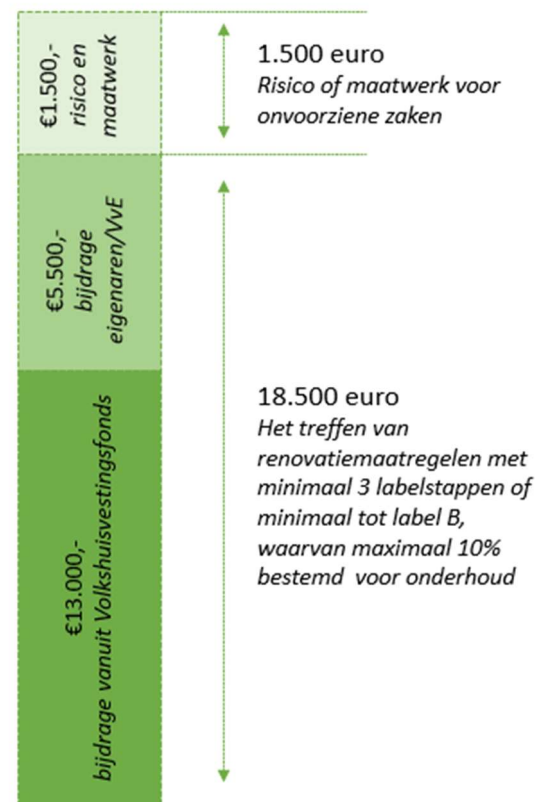
In de totale begroting is een budget van ruim 9,5 miljoen euro gereserveerd voor uitvoering van verduurzaming en renovatie van koopappartementen inclusief de opbrengsten vanuit de 30% eigen bijdrage van de appartementseigenaren en/of VvE. Van dit budget worden de appartementen gerenoveerd en is er een risicopost opgenomen (10.2.3).

Eventuele advieskosten en kosten voor het afmelden van het energielabel, zijn in eerste instantie voor rekening van de VvE. Deze kan zowel voor procesbegeleiding als EPA-advies een SEEH-subsidie aanvragen, tot ten minste 31 december 2023 en zolang er budget is²⁴. Wat er daarna gebeurt is nog onduidelijk. De aanpak zal zich aanpassen op de actualiteit. Wel is er vanuit het Volkshuisvestingsfonds een risico opgenomen van 10% voor maatwerk, voorfinanciering van subsidies en onvoorziene zaken.

Tot slot mag de VvE, binnen deze regeling, maximaal 10% van het totale renovatiebudget besteden aan achterstallig onderhoud. De belangrijkste redenen hiervoor zijn het borgen van financierbaarheid van de eigen bijdrage, het behalen van de vereiste labelstappen en het feit dat de meeste VvE's een meerjaren onderhoudsplan (MJOP) hanteren, waarbinnen reeds budgetten gereserveerd zijn voor deze activiteiten. Mocht de praktijk anders uitwijzen dan zal deze regel aangepast worden.

Concreet is er een gemiddeld renovatiebudget van circa 18.500²⁵ euro per woning voor het treffen van renovatiemaatregelen. Hiervan wordt gemiddeld circa 5.500 euro bijgedragen door de eigenaar of VvE. Bovenop dit budget is er nog een risico en maatwerkbedrag gereserveerd van gemiddeld circa 1.500 euro per woning (figuur 14).

De inschatting is dat hiermee ruim 450 appartementen gerenoveerd kunnen worden met minimaal drie labelstappen of tot minimaal label B in lijn met de vereisten vanuit het Volkshuisvestingsfonds²⁶. De exact te behalen aantallen hangen onder andere af van de grootte van de woningen, de ontwikkeling van de bouwsector, de huidige staat van de woningen. Het totaal beschikbare budget vanuit het Volkshuisvestingsfonds is bepalend.



figuur 14. Gemiddelde kostenopbouw per koopappartement.

²⁴ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/seeh-voor-vve>

²⁵ Dit bedrag is gebaseerd op voorbeelden en nader toegelicht in paragraaf 10.2.2

²⁶ Op te vragen bron: deze kosteninschatting is gebaseerd op de maatregelen- en kostenbibliotheek van Reimarkt (op basis van ruim 6.000 renovaties).

6.4.2 Financiering eigen bijdrage

Zoals gesteld in paragraaf 6.2 is het uitgangspunt dat iedereen die in aanmerking komt voor het fonds mee kan doen. De 30% eigen bijdrage moet dus voor iedereen financierbaar zijn. Dit wordt gerealiseerd door een combinatie van beschikbare subsidies en een financieringsarrangement voor appartementseigenaren en Vereniging van Eigenaren (VvE's).

20 tot 30% wordt gedekt vanuit de ISDE-subsidie en SEEH-subsidie

Woningeigenaren kunnen gebruik maken van de ISDE-subsidie voor energiebesparende maatregelen²⁷. Dit geldt ook voor appartementseigenaren, mits zij eigenaar-bewoner zijn (beleggers worden dus uitgesloten van deze regeling). VvE's kunnen gebruik maken van de zakelijke ISDE-subsidie²⁸ die geldt voor installaties, zoals warmtepompen en zonneboilers. Naast de ISDE-subsidie kan de VvE nog gebruik maken van de SEEH-subsidie²⁹ voor isolerende maatregelen. Deze regeling loopt in ieder geval tot 2024. Het is nu nog onbekend of deze verlengd wordt. De aanpak zal zich te zijner tijd aanpassen op de actualiteit, waarbij betaalbaarheid centraal staat. De bijdrage vanuit de subsidies dekt grofweg 30% van de kosten van de betreffende maatregel. De voor dit project gedefinieerde maatregelen en vereisten (6.3) zijn hierop afgestemd en voldoen zo automatisch aan de gestelde eisen en randvoorwaarden vanuit de ISDE-subsidie en SEEH-subsidie. Hiermee garandeert de aanpak een bijdrage vanuit subsidies.

Concreet betekent dit dat bij de VvE's die enkel verduurzamen, de eigen bijdrage volledig gedekt kan worden vanuit de ISDE- en SEEH-subsidie. Dit is echter niet het geval voor investeringen in achterstallig onderhoud, zoals het herstellen van dakbedekking of schilderwerk. Om deze reden is in de subsidieverordening opgenomen dat de VvE, binnen deze regeling, maximaal 10% van de investering hieraan kan besteden. Alle extra investeringen in onderhoud zijn voor eigen rekening. Zo wordt de VvE aangestuurd om maatregelen te treffen die betaalbaar en toekomstbestendig zijn en die maximaal bijdragen aan het verlagen van de energielasten. Bovendien is het aannemelijk dat binnen het MJOP al budget gereserveerd is voor achterstallig onderhoud.

Voorfinanciering subsidies

De ISDE-subsidie kan pas na de uitvoering van de werkzaamheden met zware bewijslast worden aangevraagd²⁷. De SEEH-subsidie wordt 50% vooraf uitgekeerd,

op basis van een getekende offerte, en 50% na uitvoering²⁹. Bij beiden subsidies volgt een verwerkingstijd tot acht weken, alvorens de subsidie wordt vastgesteld. In de praktijk betekent dit dat appartementseigenaren zonder spaargeld, waarschijnlijk veelvuldig aanwezig in de doelgroep van dit project, of VvE's zonder voldoende liquide middelen genoodzaakt zijn om een lening af te sluiten om de ISDE- of SEEH-gelden voor te financieren om deze naderhand af te lossen, nadat de gelden ontvangen zijn. Dit vormt een drempel voor deelname.

Aan de beheerpartner (6.4.3) wordt gevraagd subsidies voor te financieren om bovenstaand probleem te verhelpen en onnodige leningen en administratieve rompslomp voor alle partijen te voorkomen. Wel vraagt dit om extra zorgvuldigheid en ondersteuning in het organiseren van de documentatie die de woningeigenaar of VvE moet indienen voor de uitkering van de ISDE-of SEEH-subsidie (6.6).

Financieringsmogelijkheden restant eigen bijdrage

Met een voorfinanciering van subsidies en de randvoorwaarden in de subsidieverordening wordt de eigen bijdrage voor de doelgroep geminimaliseerd. Toch zal er sprake zijn van een eigen bijdrage in de situatie waarbij asbest of achterstallig onderhoud belemmeren de woning te verduurzamen.

In dat geval heeft de VvE en/of de appartementseigenaar de keuze uit verschillende financieringsmogelijkheden. Ook hierin staat centraal dat iedereen het kan financieren. Ook de bewoners met een negatieve BKR-registratie. Om dit te realiseren zijn er voor VvE's en appartementseigenaren verschillende financieringsopties bij verschillende instanties. Denk hierbij aan verschillende leningen op nationaal en gemeentelijk niveau, Sociaal Krediet door de Provincie of een financiering via de hypotheek.

Een overzicht van de financieringsmogelijkheden is samengevat in de kadertekst op de volgende pagina. Gezien de verschillende mogelijkheden, is het belangrijk dat de appartementseigenaar en VvE minimaal een helder overzicht geboden wordt, nader uitgewerkt in paragraaf 6.6.2. In (bijna) alle gevallen zal de maandelijkse besparing door verduurzaming hoger uitvallen dan de financieringskosten, waardoor de totale woonlasten lager zijn. Voor VvE's komen zeer binnenkort ruimere financieringsmogelijkheden. Zowel via het Nationaal Warmtefonds alsmede via SVn. Dit geldt ook voor kleinere VvE's.

²⁷ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/woningeigenaren>

²⁸ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/isde/zakelijke-gebruikers>

²⁹ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/seeh-voor-vve>

KADERTEKST: Financieringsmogelijkheden eigen bijdrage VvE's en appartementseigenaren

Financiering eigen bijdrage door VvE:

Tijdens een Algemene Ledenvergadering (ALV) kan er besloten worden dat de resterende eigen bijdrage door de VvE gefinancierd wordt. Hiervoor zijn er op dit moment twee opties:

- Energiebespaarlening voor VvE's: Het Nationaal Warmtefonds biedt VvE's, mits zij voldoen aan de voorwaarden, de mogelijkheid om een Energiebespaarlening af te sluiten. In de meeste gevallen belast de VvE de kosten voor de lening door aan de eigenaren via de maandelijkse servicekosten. In combinatie met de bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds, zal de besparing door verduurzaming hoger uitvallen dan de maandelijkse financieringskosten.
- Financiering door geld uit kas: Een deel van de VvE's heeft in de meerjarenbegroting rekening gehouden met de nodige verduurzaming of heeft een budget in kas dat hiervoor bestemd kan worden.

Financiering eigen bijdrage appartementseigenaren:

Ook kan de VvE besluiten dat de eigen bijdrage door elke appartementseigenaar zelf geregeld wordt. Voor appartementseigenaren gelden dezelfde financieringsmogelijkheden als voor woningeigenaren van grondgebonden woningen. Zie hiervoor paragraaf 5.4.2.

6.4.3 Inrichting Volkshuisvestingsfonds

Beschikking en controle

Alvorens de VvE de bijdrage vanuit het Volkshuisvestingsfonds beschikt krijgt, is er een controle of deze voldoet aan de randvoorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds. De kaders voor deze beschikking zijn opgesteld in de subsidieverordening.

Op dit moment is de voorkeur om deze controle intern te organiseren. Binnen de gemeente spelen er namelijk nog andere regelingen (Energiebrigade, Compensatieregeling energierekening, controles leningen SVn etc.) die ook intern belegd zijn. Het Volkshuisvestingsfonds zou hierop aansluiten, waarmee direct de verbinding gelegd wordt tussen deze regelingen. Immers: een bewoner die contact zoekt zou onderdeel kunnen zijn van een VvE die eveneens in aanmerking kunnen komen voor het Volkshuisvestingsfonds. Het is een gemiste kans als deze

niet op dat moment hierop geattendeerd wordt. Hoe dit eruit ziet in de projectorganisatie en wat hiervoor geregeld moet worden is, nader uitgewerkt in hoofdstuk 9.

Beheer door SVn

De SVn is voor gemeente Eemsdelta de partij die nu al verscheidene leningen verstrekt aan bewoners, zoals beschreven in de kadertekst. Om het voor bewoners van de gemeente overzichtelijk te houden (één partij die zowel de eigen bijdrage kan organiseren, als de voorfinanciering van de ISDE-subsidie, als het Volkshuisvestingsfonds) heeft de SVn de voorkeur om het Volkshuisvestingsfonds onder te brengen. De VvE krijgt aan de hand van een beschikking van de gemeente en een begroting opgesteld door een adviseur, een bouwdepot. Het exacte proces is nader uiteengezet in paragraaf 6.5. Gebruiksvriendelijkheid, laagdrempeligheid en het creëren van financiële rust voor bewoners aan de voorkant staan hierbij centraal. Hoe dit eruit ziet in de projectorganisatie en wat hiervoor geregeld moet worden, is nader uitgewerkt in hoofdstuk 9 en zal in samenspraak met de SVn na vaststelling nader uitgewerkt worden.

6.5 Communicatie

Bewonerscommunicatie beantwoordt de vraag: Hoe zorgt de aanpak dat zoveel mogelijk VvE's starten aan het proces naar een gerenoveerde woning middels het Volkshuisvestingsfonds? Het doel is om de doelgroep optimaal te bereiken en daarmee het volume en conversie naar uitvoering te maximaliseren.

In deze paragraaf zijn de strategie, boodschap, kanalen en middelen uiteengezet als startpunt voor de aanpak. Doorlopend zullen de effecten van de communicatie gemonitord en verbeterd worden in lijn met de voorgestelde werkwijze (4.3).

6.5.1 Communicatiestrategie

Nauwkeurig en gericht benaderen

De aanpak vraagt om een gerichte strategie. De bijdrage is immers bedoeld voor een specifieke doelgroep in een viertal postcodegebieden. Met een gerichte communicatie en de juiste communicatiekanalen voorkomt de aanpak dat bewoners benaderd worden die niet in aanmerking komen voor een bijdrage. Daarnaast moet de boodschap helder zijn en onderbouwen waarom de aanpak kiest voor die specifieke doelgroep, zodat bewoners die niet in aanmerking komen weten welke argumenten eraan ten grondslag liggen. Voor iedereen gelden dezelfde voorwaarden en spelregels.

In de eerste plaats gericht op VvE's, daarna op appartementseigenaren

VvE's hebben de leiding over de bouwkundige en installatietechnische ingrepen in het complex. Dit maakt het VvE-bestuur een logisch eerste aanspreekpunt in het communiceren van de aanpak. Zij kunnen dit vervolgens op de agenda zetten tijdens de ALV en de appartementseigenaren hiervan op hoogte stellen.

De communicatie richt zich dan ook in eerste plaats op VvE-besturen en complexbeheerders en in de tweede plaats, mocht dit tot te weinig resultaat leiden, de appartementseigenaren.

Fasering

Het renoveren van 450 appartementen is een gewijzigde aanpak ten opzichte van de oorspronkelijke indiening, zoals omschreven in hoofdstuk 2. De 54 appartementen aan de Rijksweg waren eerder aangewezen voor aankoop, sloop en verkaveling. Deze eigenaren hebben in meer of mindere mate verwachtingen, waarbij de andere bijna 400 eigenaren dat niet hebben. In deze context hanteert de aanpak de volgende communicatiestrategie:

- Fase 1 - Communicatie Rijkswegflats- oktober 2022: Zodra de herziene aanpak is vastgesteld door het College van B&W door gemeente Eemsdelta, vindt er persoonlijke communicatie plaats aan de bewoners van de Rijkswegflats. Dit betreft een avond waarop het herziene plan wordt toegelicht. Met deze communicatie krijgen bewoners van de Rijkswegflats de gelegenheid om zich ruim een half jaar van te voren voor te bereiden op deelname aan de regeling (zie ook 4.5). Hiermee hebben zij een voorsprong op de andere appartementen en kunnen een vooraanmelding voor de regeling indienen voordat de regeling opengesteld wordt voor de andere VvE's.
- Fase 2 - Opschaling naar overige postcodes - juni 2023: De regeling zelf opent officieel en uiterlijk juni 2023 (par x). Voorafgaan wordt de gehele doelgroep schriftelijk bereikt. Ook de VvE's aan de Rijksweg ontvangen een notificatie.

6.5.2 Communicatiekanalen

Bewoners zijn eerder geneigd om tot actie over te gaan als de boodschap gebracht wordt door iemand die zij vertrouwen. Bij het renoveren van VvE's is het doel dat er een meerderheid van appartementseigenaren instemt tijdens de ALV. De meest betrouwbare boodschapper aan appartementseigenaren is het VvE-bestuur (extern of intern) zelf. Het doel is dan ook dat het VvE bestuur voorstelt deel te nemen aan de aanpak.

De aanpak kiest daarom in eerste plaats voor betrouwbare kanalen richting VvE's. Welke boodschapper als betrouwbaar beschouwd wordt, verschilt natuurlijk per VvE en is mede afhankelijk van de samenstelling van de VvE.

De diverse samenstelling van VvE's vraagt om een diversiteit aan betrouwbare en gerichte kanalen om deze op de juiste manier te benaderen, uiteengezet in de kadertekst. Bovendien draagt herhaling bij aan de kans op deelname.

KADERTEKST: In te zetten communicatiekanalen voor VvE's

Persoonlijk contact vanuit de gemeente: Rijkswegflats

In de eerste communicatiefase worden de bewoners van de Rijksweg benaderd. Zij hebben nog andere verwachtingen en het vertrouwen in de gemeente is in sommige gevallen geschaad. Dit dient eerst op passende wijze hersteld te worden. Hiervoor wordt er een avond georganiseerd met persoonlijk contact tussen bewoners, projectleider(s) en de wethouder.

VvE's activeren via een gemeentelijke brief

In het kader van gelijkwaardigheid ontvangen alle VvE-besturen met appartementen die voldoen aan de randvoorwaarden een brief van de gemeente over de regeling.

VvE's activeren via externe kanalen

- Complexbeheerders: een deel van de VvE's besteden beheer- en bestuurstaken uit aan externe partijen. Door deze op de hoogte te stellen van de aanpak, brengen zij het op hun beurt in tijdens de ALV en informeren zij de VvE.
- Woningcorporaties: Een (klein) deel van de doelgroep betreft VvE's met sociale huur. In dit geval is de woningcorporatie een betrouwbare boodschapper om de VvE te attenderen op de voordelen van de regeling.
- Vastgoedverenigingen voor beleggers: VvE's zullen deels bestaan uit beleggers. Zij vormen dus ook een belangrijke stem tijdens de ALV. Door beleggers aanvullend op de hoogte te stellen van de voordelen via verenigingen waar zij bij zijn aangesloten, is de kans op deelname groter.

VvE's activeren via het Energieloket

Het Energieloket is het platform (inclusief backoffice) waar bewoners terecht kunnen met vragen over verduurzaming van hun woning. Zodra bewoners contact opnemen, kan de backoffice van het loket een check doen of iemand tot de doelgroep behoort en vervolgens attenderen op de mogelijkheden vanuit het Volkshuisvestingsfonds.

VvE's activeren via appartementseigenaren

Tot slot is er nog de mogelijkheid appartementseigenaren te benaderen met een brief, zodat zij op hun beurt de regeling onder aandacht brengen tijdens ALV of bij de VvE.

6.5.3 Communicatiemiddelen

Onderstaande communicatiemiddelen worden ontwikkeld als startpunt voor de aanpak.

Informatiepagina's

Er wordt een pagina neergezet met uitgebreide informatie over het Volkshuisvestingsfonds toegespitst op VvE's in tekst, beeld en video. Het Energieloket zou een logische plek kunnen zijn, omdat daar eveneens alle informatie te vinden is over verduurzamingsmaatregelen, subsidies, financiering en aanbieders. Op deze informatiepagina is altijd up to date informatie te vinden voor VvE's.

Door de inzet van een dergelijke pagina, kunnen de offline middelen compact en doeltreffende blijven en doorverwijzen naar deze pagina. Ook zorgt dit voor meetbaarheid van kanaaleffectiviteit (6.5.4). Tot slot is het eenvoudig voor andere kanalen die informeren over de regeling (bijvoorbeeld complexbeheerders) om door te verwijzen.

Op de site van de gemeente en de SVn zal eveneens een informatiepagina toegevoegd worden. Deze zullen compact zijn en doorverwijzen naar de uitgebreidere pagina op het Energieloket.

Brief van de gemeente

In eerste instantie ontvangen VvE-besturen die in aanmerking komen voor de regeling een brief van de gemeente. Deze brief biedt de basisinformatie om te attenderen op de aanpak, inclusief een duidelijke 'call-to-action.' Het bestuur wordt gestimuleerd om de eigenaren op de hoogte te stellen van de regeling en het tijdens een ALV te bespreken. Vanuit de brief wordt doorverwezen naar de informatiepagina en er is een emailadres en telefoonnummer voor contact.

Indien de respons tegenvalt, worden vervolgens soortgelijke brieven verzonden naar externe complexbeheerders, appartementseigenaren en als laatste naar beleggersorganisaties.

Flyer 'Over het Volkshuisvestingsfonds' voor VvE's en appartementseigenaren

Speciaal voor interne en externe kanalen die in contact zijn met de doelgroep en tijdens een gesprek attenderen op het Volkshuisvestingsfonds, komt er een informatieflyer. Hierin wordt de regeling in tekst en beeld uitgelicht in lijn met de boodschap, inclusief processchema van de te doorlopen stappen. Het doel is dat appartementseigenaren of VvE's kunnen bepalen of zij in aanmerking komen en wat ze moeten doen. Vanuit de flyer wordt doorverwezen naar de informatiepagina en er is een emailadres en telefoonnummer voor contact.

6.5.4 Monitoren communicatie

Om de communicatiestrategie continu te verbeteren is er inzicht nodig in kanaaleffectiviteit. Oftewel: via welke kanalen komen de meeste mensen binnen en beginnen zij aan de eerste stappen van het bewonersproces?

Deze monitoring vindt op twee manieren plaats:

- **Online via de informatiepagina op het Energieloket** (zie communicatiemiddelen): Door gebruik te maken van bijvoorbeeld Google Tagmanager en Google Analytics kan er gevolgd worden via welke kanalen bewoners op de informatiepagina landen.
- **Offline via de backoffice:** een van de vragen die de klantenservice aan het begin van het proces stelt, is hoe de bewoner gehoord heeft van de regeling. Dit wordt geregistreerd.

6.6 Vereniging van Eigenarenproces

Deze paragraaf beschrijft het proces nadat de VvE geïnformeerd is over de regeling en besluit deel te kunnen nemen. Het optimaal aansluiten van communicatie vooraf (6.5) en het proces erna op de doelgroep binnen de beschikbare tijd en middelen, bepaalt het uiteindelijke resultaat.

6.6.1 VvE-begeleiding op maat

Een van de uitgangspunten van de aanpak, aansluitend op de diversiteit in doelgroep, is de keuzevrijheid van de VvE in de wijze en mate waarop deze begeleid wil worden in het proces (6.6.1) Er zullen VvE's zijn die het proces het liefst zelfstandig doorlopen en VvE's die hierin maximaal begeleid willen worden en alle smaken ertussenin (6.1.1). Anders dan voor grondgebonden woningen, faciliteert de aanpak VvE's. In de basis wordt er heldere informatie geboden, waarmee de VvE weet welke stappen er doorlopen moeten worden. Daar bovenop wordt een overzicht geboden van (lokale/regionale) adviespartijen die VvE's begeleiden, mocht dit wenselijk zijn. De aanpak zelf voorziet niet in deze begeleiding.

De basis: heldere informatie en laagdrempeligheid

In de basis is het proces zo eenvoudig en laagdrempelig mogelijk ontworpen, zodat bewoners het in principe zoveel mogelijk zelfstandig kunnen doorlopen. Ook wordt de bewonersbegeleiding hiermee eenvoudiger. Deze aspecten worden op de volgende manier georganiseerd:

- Eén plek met up-to-date informatie: Er is een informatiepagina beschikbaar, waarop altijd up to date informatie beschikbaar is over de aanpak specifiek voor VvE's. Hierop zijn eveneens de te doorlopen processtappen uitgelicht en kan de VvE een stappenplan downloaden en printen. Ook is alle inhoudelijke informatie te vinden over aanbieders, maatregelen, subsidies en financiering, inclusief een handig financieringsoverzicht (6.6.2).
- Eén aanspreekpunt voor alle vragen: Er zijn weliswaar meerdere rollen (SVn en gemeente), maar naar bewoners wordt één aanspreekpunt gecommuniceerd waar zij altijd terecht kunnen voor vragen per e-mail of telefoon.

Aanvullend: VvE begeleiding

Op de bovengenoemde informatiepagina en in alle proces- en communicatiemiddelen zijn de contactgegevens te vinden van verschillende partijen die de VvE kunnen ondersteunen in alles wat er nodig is om te komen tot een verduurzaamd en verbeterd complex middels het Volkshuisvestingsfonds (het EPA-advies, financiering etc.). De VvE bepaalt of ze dit zelfstandig willen doen of samen met een van deze partijen. De gemeente adviseert niet actief in een adviespartij.

De kosten voor deze begeleiding zijn voor de VvE. Zij kunnen hier (in ieder geval tot en met 31 december 2023) subsidie voor krijgen. Mocht in een latere fase in het project blijken dat dit een te grote drempel vormt, zal er op dat moment alsnog iets georganiseerd om dit verder te ontzorgen.

6.6.2 Procesmiddelen

Het VvE-proces wordt ondersteund met een aantal middelen. Deze worden zowel hard copy aangeboden (bijvoorbeeld tijdens een informatieavond) als digitaal via de informatiepagina. Aanvullend op de communicatiemiddelen (6.5.3) worden ter ondersteuning van VvE's en externe kanalen de volgende procesmiddelen ontwikkeld:

Beschikkingsbrief

Indien de VvE voldoet aan de in de subsidieverordening gestelde randvoorwaarden ontvangt deze een subsidiebeschikking van de gemeente per post. Dit is het bewijsstuk waarmee de VvE later, in combinatie met offertes van aanbieders, het Volkshuisvestingsfonds aanvraagt bij de SVn, waarna de gelden in de vorm van een bouwdepot beschikbaar komen.

Stappenplan renoveren met het Volkshuisvestingsfonds voor VvE's

Dit is een brochure waarin elke te doorlopen processtap is toegelicht in tekst en beeld op basis van het proces uit paragraaf 6.6.3. Deze brochure wordt hard copy meegestuurd met de beschikkingsbrief van de gemeente, aangeboden tijdens een informatieavond of is te aan te vragen op de informatiepagina van het Volkshuisvestingsfonds.

Overzicht financieringsmogelijkheden VvE's

Deze brochure biedt een overzicht van de mogelijkheden waarop de VvE de 30% eigen bijdrage kan financieren (6.4.2). De brochure bestaat hoofdzakelijk uit concrete rekenvoorbeelden, zodat de VvE, tijdens een ALV, eenvoudiger een passende keuze kan maken voor financiering en inziet dat de ISDE-subsidie en SEEH-subsidie heel belangrijk zijn. Deze brochure kan digitaal aangevraagd worden op de informatiepagina van het Volkshuisvestingsfonds, wordt hard copy aangeboden tijdens een informatieavond en wordt meegestuurd met de beschikkingsbrief.

Checklist 100% succesvolle subsidieaanvraag

De ISDE- en SEEH-subsidie worden voorgefinancierd door de SVn en in de meeste gevallen voor 70% bij beschikking uitgekeerd door de RVO. Om risico's te minimaliseren is het zeer belangrijk dat de VvE de juiste documentatie vergaart voor een succesvolle subsidieaanvraag. Daarom ontvangt de VvE een flyer met een checklist en stappenplan bij de beschikkingsbrief van de gemeente en tijdens de informatieavond. Deze is eveneens digitaal te downloaden op de informatiepagina.

Vaststellingsbrief

Als alle processtappen doorlopen zijn, dient de VvE een verzoek tot vaststelling in bij de gemeente. Na controle en goedkeuring, ontvangt deze een vaststellingsbrief ter bevestiging. Hierin staat eveneens een link naar een digitaal evaluatieformulier.

6.6.3 Procesontwerp VvE's

Bovengenoemde uitgangspunten, rolverdeling en procesmiddelen leiden tot een onderstaand VvE-proces. Een groot deel van de beslissingen zullen tijdens een Algemene Ledenvergadering (ALV) moeten plaatsvinden. Hoe dit precies georganiseerd is en in welke mate een meerderheid behaald moet worden, kan verschillen per VvE en hangt af van de statuten.

Laat duidelijk zijn dat met deze doelgroep de vertraging en frustratie door formule besluitvorming de grootste invloed hebben op het wel of niet behalen

van de beoogde resultaten. Om deze reden is er uitloop in de planning opgenomen en stuurt de planning, met de relatief korte openstelling van de regeling, aan op snelle besluitvorming (8.3). De onderstaande processtappen geven een algemeen beeld van de ideale situatie. Het ontwerp heeft als doel de vertraging door formele besluitvorming binnen de VvE te minimaliseren door het reduceren van het aantal nodige ALV's. De VvE ontvangt een stappenplan (6.6.2) om hierop aan te sturen. Op basis van de bevindingen en terugkoppeling uit de praktijk zal het proces continu verbeterd worden en na vaststelling verder uitgewerkt worden om VvE's optimaal te ondersteunen voor maximaal resultaat.

De VvE doorloopt op hoofdlijn de volgende stappen:

1. De VvE besluit om deel te nemen aan regeling (ALV)

Het VvE-bestuur is over de regeling geïnformeerd via een brief, de flyer, de informatiepagina, door externe kanalen of tijdens de informatieavond voor VvE's (6.5). Aan de hand van deze informatie oriënteert het bestuur zich en bepaalt of de VvE (naar alle waarschijnlijkheid) voldoet aan de randvoorwaarden voor de regeling (6.1.2).

Het VvE-bestuur organiseert een ALV en daar dienen twee besluiten genomen te worden. Allereerst het besluit om wel of niet de vervolgstap te nemen in de regeling door de beschikking aan te vragen bij de gemeente (inclusief de voorwaarde dat er een eigen bijdrage gevraagd wordt). Hiervoor dient een keuze gemaakt te worden voor een EPA-adviseur die een begroting en rapport maakt om aan te tonen dat zij met de geplande maatregelen voldoende aan de eisen vanuit de regeling. Daarnaast beslist de VvE of zij wel of geen procesbegeleiding willen. Hiervoor kunnen zij kiezen uit een partij op de informatiepagina of zelf een partij kiezen.

De uitkomst kan negatief zijn, positief of kan leiden tot vertraging als er eerst meer informatie nodig is. Het is dus belangrijk dat het VvE-bestuur alle nodige informatie om een keuze te maken vooraf ontvangen heeft vanuit de regeling om vertraging en frustratie te voorkomen.

2. De VvE ontvangt de beschikking van de gemeente

Na een positief besluit geeft het VvE-bestuur opdracht voor een EPA-advies om een begroting en EPA-rapport te maken. Aanvullend kan er iemand meekijken in het proces en de combinatie met het MJOP van de VvE. De

uitkomsten van dit rapport wijzen uit of de VvE definitief voldoet aan de eisen vanuit de regeling. De kosten voor deze activiteiten zijn voor de VvE. De VvE vraagt hier SEEH-subsidie³⁰ (dit kan in ieder geval nog tot en met 31 december 2023) aan.

Met het EPA-rapport vraagt de VvE een beschikking aan bij de gemeente. De gemeente controleert of de VvE voldoet aan de randvoorwaarden (6.1.2). Hierna ontvangt het bestuur een beschikkingsbrief van de gemeente, waarmee de regeling kan worden aangevraagd bij de SVn. De VvE ontvangt eveneens de procesmiddelen 'checklist 100% succesvolle financieringsaanvraag' en 'overzicht financieringsmogelijkheden.' (6.6.2).

3. De VvE vraagt offertes aan voor de geplande maatregelen

Het bestuur vraagt een of meerdere offertes aan bij zelf gekozen aanbieders of bij aanbieders die op de informatiepagina staan. Offertes zijn geen voorwaarde voor het aanvragen van het Volkshuisvestingsfonds bij de SVn, maar de VvE wordt geadviseerd dit toch vooraf te doen om het aantal besluitvormingsmomenten (ALV's) te minimaliseren. Bovendien zijn offertes een vereiste voor een eventuele lening vanuit het Nationaal Warmtefonds voor het financieren van de eigen bijdrage. Na ontvangst van offertes moet de VvE een keuze maken voor een aanbieder.

4. VvE heeft financiering geregeld en vraagt definitief het Volkshuisvestingsfonds aan (ALV)

Het bestuur organiseert opnieuw een ALV, waarin twee beslissingen gemaakt moeten worden: hoe de eigen bijdrage gefinancierd wordt en welke uitvoerende partij(en) akkoord krijgen voor uitvoering. Hieruit volgt of de VvE definitief wel of niet deelneemt.

De VvE kiest (een) uitvoerende partij(en) uit de aangevraagde offertes. Met de gekozen offerte(s) kan er gesproken worden over de verwachte hoogte van de eigen bijdrage (na aftrek subsidies) en hoe de VvE deze wenst te financieren. De VvE heeft hier verschillende opties voor (6.4.2) waarover gestemd wordt. Als er geen overeenstemming bereikt wordt, stopt het proces hier. Met de procesmiddelen die in stap 2 zijn aangereikt, wordt de VvE hierin zoveel mogelijk ontzorgd.

³⁰ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/subsidie-energiebesparing-eigen-huis-%28seeh%29-voor-vve/energieadvies>

Zodra alle lichten op groen staan, wordt de regeling aangevraagd bij de SVn middels de beschikkingsbrief van de gemeente, de offertes en de financiering van eigen bijdrage. Als de VvE ervoor gekozen heeft een lening af te sluiten, worden vooraangaand de nodige vervolgstappen gezet om zeker te zijn van financiering. Op basis van bovenstaand wordt een bouwdepot opgesteld, waarvan 30% uit eigen bijdrage bestaat. De SVn financiert de SEEH en/of de ISDE voor.

5. Maatregelen worden uitgevoerd

Na definitief akkoord op het bouwdepot bij de SVn en keuze voor (een) uitvoerende partij(en), verleent de VvE opdracht voor uitvoering. Daarna regelt de VvE de SEEH-subsidie definitief en ontvangt (in de meeste gevallen) een voorschot³¹. De uitvoerende partij(en) dienen hiervoor het uitvoeringsformulier in te vullen.

De uitvoerende partij(en) voeren de maatregelen uit de offerte(s) uit. Eventueel meer-/minderwerk wordt verrekend vanuit het begrootte risico (10.2.3).

6. VvE declareert de facturen en definitief label wordt bepaald

De VvE declareert de facturen van de aanbieder(s) direct aan de SVn. Er hoeft hierin niks voorgefinancierd te worden.

Na realisatie moet de VvE een verzoek tot vaststelling indienen voor de SEEH-subsidie. Mocht het scenario voorkomen dat deze alsnog wordt afgewezen, dan wordt dit wederom afgedekt vanuit het begrootte risico (10.2.3). Door informatie vooraf middels onder andere de 'checklist 100% subsidieaanvraag' (6.6.2) wordt dit risico geminimaliseerd.

Zodra alle maatregelen gerealiseerd zijn, stelt de EPA-adviseur definitief het nieuwe label vast. Dit dient als bewijsvoering richting het Rijk (11.2). De VvE dient het rapport in bij de gemeente, waarmee de regeling definitief wordt vastgesteld. De VvE ontvangt van de gemeente een vaststellingsbrief en een verzoek voor evaluatie van het proces als input voor procesverbetering.

6.6.4 Procesmonitoring en -verbetering

Een CRM-systeem biedt kwaliteit, overdraagbaarheid en monitoring

Het digitaal inregelen van het VvE-proces is essentieel om het proces gedurende de zeer lange looptijd van het project te kunnen volgen en te kunnen verantwoorden. Dit krijgt vorm in een CRM-systeem, waarin de verschillende betrokkenen werken, de bewoner in elke stap van het proces gevolgd kan worden en per bewoner een dossier wordt opgebouwd met alle stukken.

Ook draagt dit bij aan de overdraagbaarheid van de werkzaamheden en borgt de uniformiteit en kwaliteit van het proces. Iedereen weet wanneer er welke vervolgstap met welke middelen gezet moet worden en kan met een druk op de knop het actuele bewonersdossier erbij pakken. Dit is zeer wenselijk in een project van bijna tien jaar met de te verwachten personeelsswisselingen.

Tot slot biedt een dergelijk systeem inzicht in de conversie per processtap. Zo wordt duidelijk in welke stappen veel bewoners geneigd zijn af te haken. Dit biedt input om het proces doorlopend te verbeteren en aan te sluiten op de doelgroep.

Welk systeem geschikt is, hangt samen met de keuze van de externe adviseur (9.3) voor woningeigenaren. Het inregelen van het VvE-proces zal daarop aansluiten, zodat alles in één systeem wordt ingeregeld.

Kwaliteitsborging door evaluaties en steekproeven

Met de vaststellingsbrief aan het einde van het proces wordt VvE's gevraagd om een korte evaluatie van het proces, de maatregelen en de medewerkers te geven. Dit biedt waardevolle inzichten in de bewonerservaring en op welke punten er verbeterd kan worden. Om dezelfde reden worden afhakers gevraagd waarom zij afhaakten. Ook wordt enthousiaste VvE-besturen gevraagd of zij bereid zijn hun verhaal te delen op de website ter inspiratie voor anderen om te werken aan positieve ambassadeurs voor de regeling.

Doorlopend evalueren en verbeteren

In een vaste frequentie (elk kwartaal of half jaar afhankelijk van de praktijkbevindingen) wordt het proces geëvalueerd en verbeterd. Dit vindt plaats aan de hand van alle opgehaalde data vanuit de communicatie (6.5.4) en het bewonersproces.

³¹ <https://www.rvo.nl/subsidies-financiering/seeh-voor-vve/aanvraagproces>

7. Deelplan 3 - Transformatie 15 winkelpanden Delfzijl Centrum Zuidoost

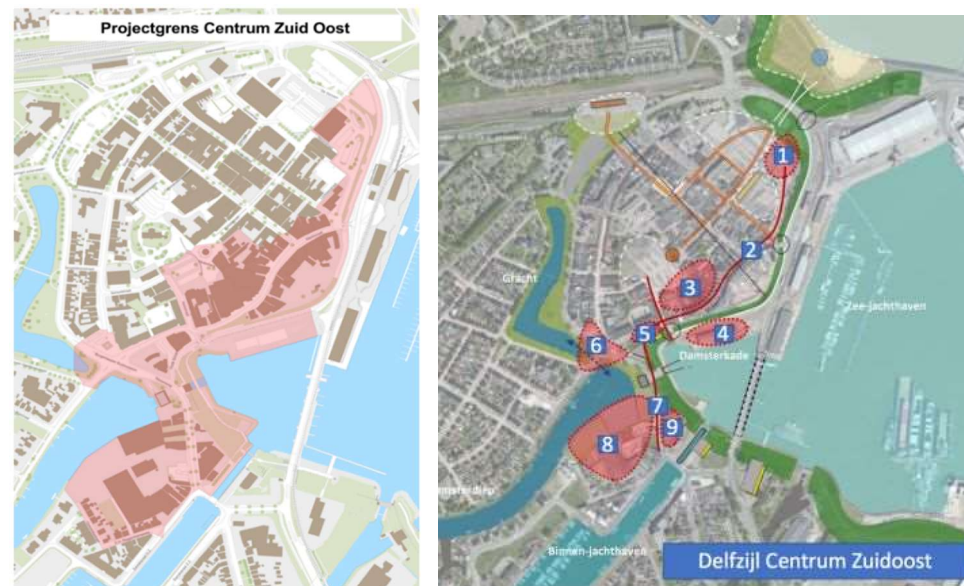
7.1 Inleiding

In het Centrum van Delfzijl zijn verschillende ontwikkelingen gaande, zoals de uitvoering van Marconi (Maritieme Concepten in beeld), de realisering van plan Spoorstraat, de herinrichting van het Vennenplein, de komst van een gezondheidscentrum, het wonen- en winkelprogramma in het boegkwartier en de ontwikkeling van een nieuw cultuurcluster. Deze ontwikkelingen laten duidelijk de kwaliteitsimpuls zien waar Delfzijl voor gaat.

De Gebiedsagenda Centrum Zuidoost, die in juni 2019 is vastgesteld door de Raad en waaraan de afgelopen jaren hard is gewerkt, beschrijft de kaders en ambitie van de gebiedsontwikkeling Delfzijl Centrum Zuidoost. Centrum Zuidoost beslaat het aaneengesloten gebied van de kop van de Havenstraat (AH-locatie) tot de kop van de Nieuweweg (brug Oude Eemskanaal) en de aansluitende gebieden Zuidzijde Molenberg, Damsterkade, Buiskoolplein, aansluiting Singelgracht en de kop van de Doklanden (Ubbensterrein). (figuur 15)

Met de fysieke ingrepen wordt het verbeteren van de toegankelijkheid, de leefbaarheid en het investeren in het aanwezige sociale netwerk beoogd. Hier ligt de rapportage Gebiedsgericht werken Delfzijl aan ten grondslag. Nieuwe ruimtes worden ingepast en opengesteld ten behoeve van de huidige, de nieuwe en de potentiële gebruikers. Bovendien worden duurzaamheid en vergroening meegenomen evenals de profilering 'Delfzijl havenstad aan zee'. In de gebiedsagenda hebben we 9 deelgebieden gedefinieerd. (figuur 15)

Voor de deelgebieden 2,3,5,7,8 en 9 zijn de bestemmingsplannen gereed en onherroepelijk; een en ander zoals beschreven in de gebiedsagenda. Inmiddels is de voorbereiding van de uitvoering van deelgebieden 3,7,8 en 9 gestart. Vanuit de NPG zijn middelen ontvangen voor de realisatie van het Cultuurcluster, aankoop van vastgoed aan het plein de Molenberg, de verplaatsing van de Action en een bijdrage voor het Boegkwartier. Totaal 13,5 miljoen. Voor de herinrichting van de openbare ruimte van deelgebied 6 en de rode lijn van deelgebied 1 tot er met 9 loopt er momenteel een aanvraag bij het NPG.



figuur 15. Links: Projectgrens Centrum Zuidoost, Rechts Deelgebieden project.

Deelgebied 1 staat momenteel 'on hold', omdat er nog geen overeenstemming is bereikt over de mogelijkheden/haalbaarheid. Het onderliggende plan van aanpak gaat over de aanpak van de deelgebieden 2,5, en 7. Hierbij staat behoud van karakter van de aanwezige panden centraal en de transformatie wordt ingezet op de vaak verpauperde of teloorgaande panden naar woningen zoals beschreven in de gebiedsagenda en aangepast in de aangepaste bestemmingsplannen.

Binnen het postcodegebied van de deelgebieden 2,5 en 7 is een aanvraag ingediend bij het Volkshuisvestingsfonds voor de transformatie van 15 objecten naar volwaardige woningen. De aanvraag is toegekend met een Rijksbijdrage van € 2.855.227- voor deze specifieke herstructureringsactiviteiten (Bijlage 7 en hoofdstuk 10).

7.2 Uitgangspunten deelplan

Dit plan van aanpak beschrijft het proces voor het opstellen van een handelingsperspectief voor de transformatie van 15 objecten. Zo wordt het vertrekpunt beschreven, wordt de projectorganisatie inzichtelijk gemaakt, komt de communicatie en de planning aan bod en worden het financiële plaatje en de risico's besproken. Het plan van aanpak moet leiden tot uitvoering van de transformatie in samenhang met andere reeds lopende initiatieven binnen het centrum en de gebiedsagenda. En natuurlijk in samenspraak met, onder andere, ondernemers en de bewoners. Na besluitvorming starten de gesprekken en begin 2023 is het doel om te starten met de eerste objecten. Het totale traject zal zeker enkele jaren in beslag nemen voorlopig gaan we uit van de periode 2023 t/m 2028. (Zie ook 8.4)

Uitgangspunten

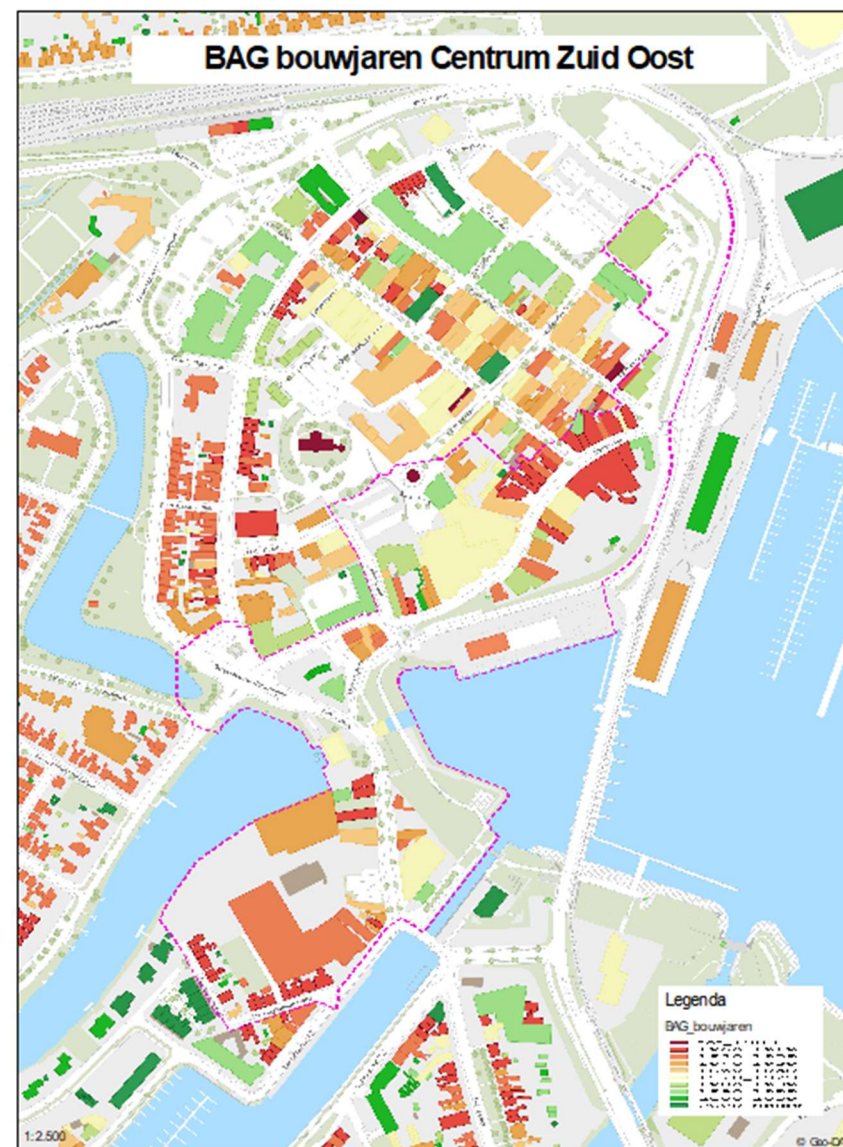
Voor uitwerking van dit plan van aanpak zijn de volgende kaders relevant:

- De gebiedsagenda
- De bestemmingsplannen
- Aanvraag en toekenning Volkshuisvestingsfonds
- Overig ingezet beleid
- Het realiseren van volwaardige woningen (geen kamer verhuurpanden)

Deze kaders en verbindingen worden integraal meegenomen tijdens de uitwerkingen zijn medebepalend voor de inkleuring van het handelingsperspectief. Het doel is dat de transformatie past binnen het historische DNA van Delfzijl (figuur 16 en figuur 17).



figuur 16. Historisch Delfzijl



figuur 17. Kaart met bouwjaar

Afbakening en onderdelen

De volgende onderdelen worden opgepakt (zie ook 8.4).

Onderdelen	Globale beschrijving
Afstemming programma	Actief uitwisselen van voortgang en informatie.
Afstemming bestuurlijk	Actief uitwisselen van voortgang en informatie.
Gebiedsanalyse	Opstellen van fysieke, demografische en sociale indicatoren, van de huidige status quo. Welke panden komen in aanmerking en waar zit het laaghangend fruit?
Gebiedsagenda	Toets aan de uitgangspunten van de gebiedsagenda
Overleg/afstemming ambtelijk	Gebruikmaken van de aanwezige kennis en knowhow. Uitwisselen van voortgang en informatie.
Stakeholdersanalyse	Inventarisatie van de actoren en hun drijfveren.
Begeleiding van het proces naar uitvoering	Faciliteren, informeren en indien nodig trekken aan de voortgang van het transformatieproces naar uitvoering en oplevering binnen de gestelde kaders.
Overleg/afstemming extern: Bewoners, ondernemers Cultuurdragers, overige stakeholders	Ophalen wat er leeft en speelt. Ophalen van de wensen. Verkennen van de mogelijkheden en draagvlak. Het opstellen van een gezamenlijke of individuele aanpak.
Rapportage herijken, samenhang met andere trajecten, opstellen communicatie-agenda en inplannen van de activiteiten	Presenteren, schrijven, afstemmen en inplannen. Een en ander passend in de normale rapportagemomenten.
Besluitvorming van de investeringen	College en raad besluiten.

De werkzaamheden bestaan voor een groot deel uit het voeren van gesprekken en het ophalen en delen van informatie en voortgang. Het initiatief wordt in eerste instantie zoveel mogelijk bij de initiatiefnemer laten. Mocht dat niet tot het gewenste resultaat leiden, dan wordt overwogen actief posities en panden te verwerven en te transformeren. Als dit laatst zich gaat voordoen, is het verstandig om dit met een sociale partner op te pakken (bij voorkeur een woningcorporatie). In alle onderdelen wordt gezocht naar de randen van wat mogelijk is en wordt verbinding gezocht met het gezamenlijke, om zo te komen tot een gewogen, samenhangende maar vooral ook meer dan 'gemiddelde' kwaliteit van de geleefde omgeving en het opgepakte object.

7.3 Aanpak Centrum Zuidoost Delfzijl

De aanpak gebeurt per object. De objecten kunnen op verschillende manieren voorbijkomen. Eigen initiatief van de eigenaar heeft de voorkeur. Als deze open staat voor de verbetering en/of transformatie van het object naar wonen, volgt een gesprek en wordt onderzocht hoe en waar er mogelijk een bijdrage geleverd kan worden. Dit hoeft niet altijd om financiële middelen te gaan; het kan ook een bijdrage zijn in de vorm van advies en/of ambtelijke ondersteuning bij het proces. Een ander mogelijkheid is dat rotte kiezen actief worden opgepakt. Dit vraagt meer ambtelijke inzet en kan leiden tot een dubbelrol (overheid als ontwikkelaar). Het heeft de voorkeur dit te voorkomen. Hiervoor zou een stadsherstel-achtige organisatie opgezet kunnen worden die het voor de gemeente oppakt.

Het voorstel is om eerst bij de mensen te beginnen die zelf initiatief nemen en hulp of duidelijkheid vragen aan de gemeente over wat wel en niet mag en wat de mogelijkheden zijn. Dit zal altijd maatwerk zijn en kan het best begeleid worden door een integraal verantwoordelijk projectleider voor deze transformatieopgave. De projectleider wordt onderdeel van het projectteam Centrum Zuidoost en is daardoor aangehaakt bij de andere deelgebieden en wat nog meer speelt in het centrum van Delfzijl.

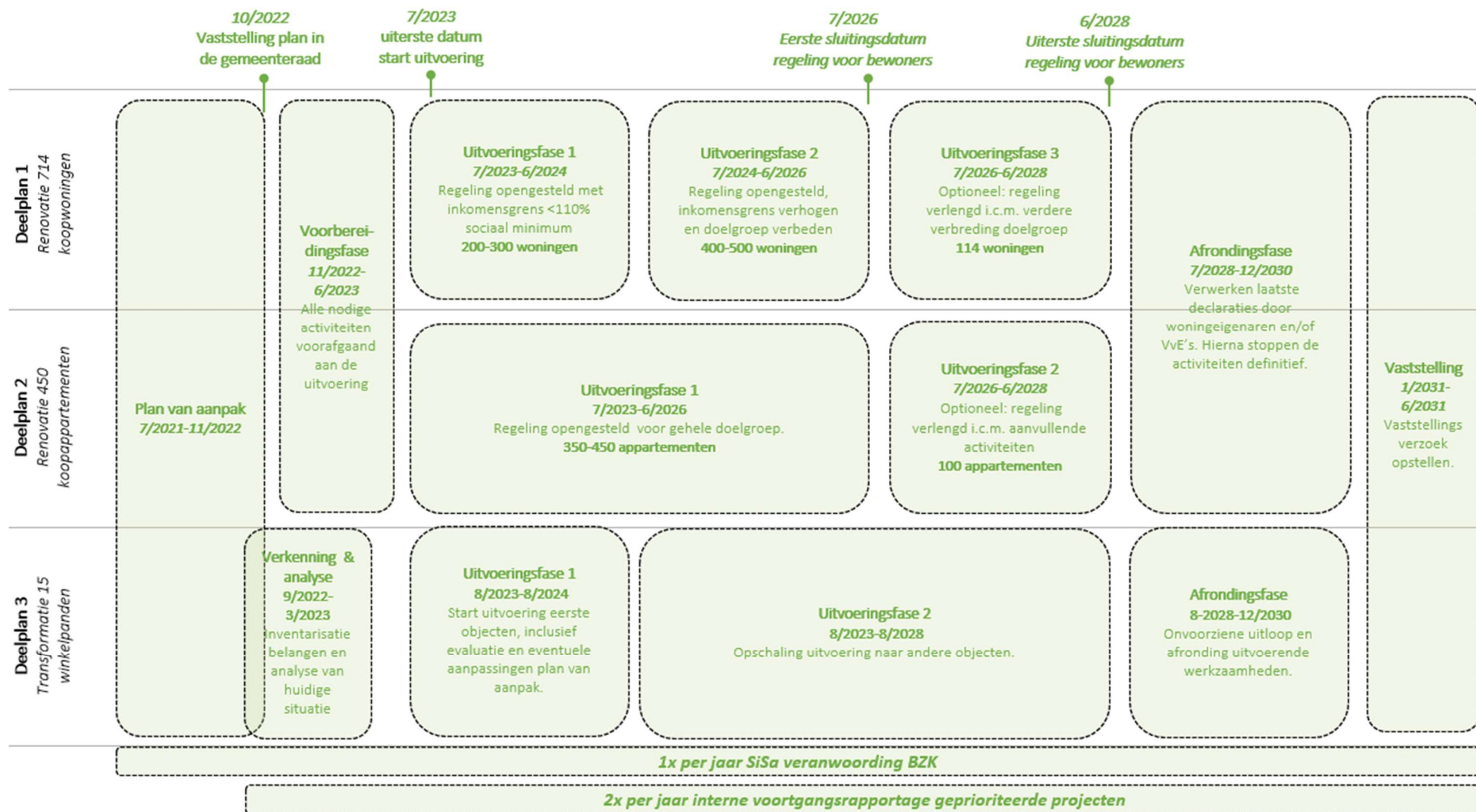
7.4 Communicatie

Bij de uitwerking worden verschillende communicatiemiddelen ingezet: burgerparticipatie, stakeholdersparticipatie, voorlichting, inspraak, persmomenten etc. Bijna iedere fase in het project biedt een communicatiekans. In de planning voor dit project/de aanpak worden deze kansen benoemd. De planning geeft een overzicht van de mijlpalen en communicatiemomenten, gekoppeld aan in te zetten communicatiemiddelen. De timing van de inzet van de externe klankbordgroep luistert nauw. Te vroeg inzetten geeft veel ruis, met als gevolg een reactieve houding. Het gevaar is dat er vervolgens in de uitingen als het ware ‘achter de muziek aan gelopen’ wordt. Te laat inzetten brengt daarentegen het draagvlak in gevaar. Communicatiemiddelen die ingezet worden, zijn:

- **Brieven:** Omwonenden en belanghebbenden worden over de belangrijkste ontwikkelingen, besluiten en inspraakmomenten per brief geïnformeerd.
- **E-Mail/website/nieuwsbrief:** De website van de gemeente geeft een actuele stand van zaken rondom de planontwikkeling weer en biedt een overzicht van de meest gestelde vragen met de daarbij behorende antwoorden. Geïnteresseerden kunnen zich aanmelden voor een nieuwsbrief.
- **Inspraak-/informatiemomenten:** Wanneer de situatie erom vraagt én voorafgaand aan formele besluitvormingsprocedures zullen inspraak- en/of informatiemomenten georganiseerd worden om de formele inspraakprocedures te ondersteunen en daarmee mogelijk te ontlasten. Op deze momenten zullen projectleider en eventueel programmaleider en bestuurder(s) aanwezig zijn. De verantwoording en organisatie ligt bij de projectleider om plannen en voortgang toe te lichten en vragen te beantwoorden.
- **Krantenberichten:** Op de gemeentepagina van de plaatselijke en regionale nieuwsbladen zal regelmatig de voortgang van het project worden beschreven en verbeeld. Ook zullen hier de vooraankondigingen vermeld worden van de inspraak- en/of informatiemomenten.

8. Mijlpalenplanning

8.1 Overzicht mijlpalenplanning



8.2 Deelplanning renovatie 714 grondgebonden koopwoningen

Toelichting per deelplan ofwel in tekst of in tabelvorm (voorbeeld deelplan 2, hieronder)

Planvorming	
Looptijd:	Tot en met 11/2022
Activiteiten:	Het plan van aanpak wordt opgesteld en vastgesteld door gemeente Eemsdelta. Ook worden er gesprekken gevoerd met verschillende partijen die de bewonersbegeleiding kunnen uitvoering als voorbereiding voor een aanbesteding na vaststelling in de Gemeenteraad.
Voorbereidingsfase	
Looptijd:	11/2022 tot en met 6/2023
Activiteiten:	Als eerste worden de nodige aanbestedingen georganiseerd voor onder andere de bewonersbegeleiding (9.3). Parallel wordt voor 't Zandt en Zijldijk de bewonersbegeleiding uitgewerkt met Zonnedorpen die deze activiteit vervult in deze postcodegebieden. Ook wordt de subsidie voor woningeigenaren ingeregeld in samenwerking met de SVn, inclusief het addendum en afspraken in de 'Deelnemersovereenkomst Gemeenten' (9.3). De projectorganisatie wordt opgezet, de backoffice en monitoring worden ingericht, het communicatieplan en -middelen gerealiseerd en doorverwijzingen naar uitvoerende partijen georganiseerd. (hoofdstuk 9) Alles ter voorbereiding voor openstelling van de regeling.
Uitvoeringsfase 1	
Looptijd:	7/2023 tot en met 6/2024
Activiteiten:	De regeling is in het eerste jaar uitsluitend opengesteld doelgroep met een inkomensgrens tot 110% van het sociaal minimum. De aanvragen worden gecontroleerd, beschikt en verwerkt en de resultaten worden continu gemonitord, geanalyseerd als input om de aanpak te optimaliseren en te verbeteren. Deze fase loopt tot halverwege 2024. Hierna kan deze doelgroep nog steeds deelnemen, maar wordt de inkomensgrens verbreed. Het doel is dat 200 tot 300 huishoudens zich aanmelden voor de regeling.
Uitvoeringsfase 2	
Looptijd:	7/2024 tot en met 6/2026
Activiteiten:	Na de eerste uitvoeringsfase wordt de inkomensgrens verhoogd en daarmee de doelgroep verhoogd. In welke mate dit verhoogd wordt en of dit in een of meerdere stappen plaatsvindt hangt af van de bevindingen uit de eerste fase (waaronder het behaalde resultaat) en de situatie op dat moment. De verdere activiteiten komen overeen met de uitvoeringsfase hiervoor. Het doel is dat 400-500 huishoudens zich aanmelden.
Uitvoeringsfase 3 (optioneel)	
Looptijd:	7/2026 tot en met 6/2028
Activiteiten:	Bij onvoorziene omstandigheden (denk aan veranderende context in de bouwsector of m.b.t. landelijke subsidies en financiering) en/of bij een resterend budget na drie jaar uitvoering, wordt de regeling langer opengesteld en worden er aanvullende activiteiten georganiseerd en/of wordt de doelgroep verder verbreed om het beoogde resultaat te behalen.
Afrondingsfase	
Looptijd:	Tot en met 12/2030
Activiteiten:	De declaraties van woningeigenaren moeten worden verwerkt, alvorens het budget definitief vergeven is. Het declareren kan pas zodra de renovatiewerkzaamheden voltooid zijn en de facturen verzonden zijn. Op dit moment is de bouw onvoorspelbaar en zijn de doorlooptijden lang. Daarom houdt de planning rekening met een optionele uitloop voor het verwerken van declaraties. De aanpak eindigt in het extreemste geval 12/2030.
Vaststelling	
Looptijd:	Deadline: 6/2031
Activiteiten:	Na het einde van de aanpak, zodra ofwel het budget op is ofwel de uiterste datum gepasseerd is, wordt een vaststellingsverzoek in de vorm van een rapport opgesteld en gedeeld met alle betrokken financiers: Gemeente Eemsdelta, Provincie Groningen en het Ministerie van BZK (hoofdstuk 0).

8.3 Deelplanning renovatie 450 koopappartementen

Onderstaande tabel beschrijft de activiteiten en looptijden per fase uit de mijlpalenplanning van deelplan 2. Er is heel bewust een vrij korte uitvoeringstijd opgenomen ('Uitvoeringsfase 1') waarin de regeling is opengesteld om urgentie te verhogen in lange besluitvormingstrajecten onder VvE's. Ook is er optionele uitloop opgenomen voor de uitvoering ('Uitvoeringsfase 2') om in te spelen op de onvoorspelbaarheden uit de praktijk.

Planvorming	
Looptijd:	Tot en met 11/2022
Activiteiten:	Het plan van aanpak wordt opgesteld en vastgesteld door gemeente Eemsdelta. Vóór vaststelling de Gemeenteraad zijn er zowel naar het Ministerie van BZK als provincie Groningen wijzigingsverzoeken verzonden conform hoofdstuk 2. Tevens wordt er na vaststelling in College contact gezocht met de bewoners van de Rijkswegflats om ook hen op de hoogte te stellen van de gewijzigde aanpak en deze bewoners ruim de gelegenheid te geven deel te nemen aan de aanpak, zoals beschreven in paragraaf 6.5.
Vorbereidingsfase en openstelling regeling Rijkswegflats	
Looptijd:	11/2022 tot en met 6/2023
Activiteiten:	Inregelen subsidie voor VvE's in samenwerking met de SVn inclusief het addendum en afspraken in de 'Deelnemersovereenkomst Gemeenten' (9.3) projectorganisatie opzetten en inrichten, organiseren van de backoffice en monitoring, communicatieplan en -middelen realiseren, inclusief informatiepagina's en het organiseren van doorverwijzingen voor energieadvies, procesbegeleiding, financieel advies en/of uitvoerende partijen (hoofdstuk 9). De appartementen aan de Rijksweg kunnen een vooraanmelding indienen voor de regeling, zodat deze als eerste uitgevoerd kunnen worden conform wijzigingsverzoek met provincie Groningen (Bijlage 3).
Uitvoeringsfase 1	
Looptijd:	7/2023 tot en met 6/2026
Activiteiten:	De regeling is opengesteld voor VvE's. Er is bewust gekozen voor een relatief kort tijdbestek om de urgentie onder deze doelgroep te vergroten en daarmee de doorlooptijden van besluitvorming te verminderen. Andere activiteiten: aanvragen worden gecontroleerd, beschikt en verwerkt en resultaten worden continu gemonitord, geanalyseerd en de aanpak wordt geoptimaliseerd en verbeterd. Deze fase loopt tot einde looptijd of totdat het budget op is.
Uitvoeringsfase 2 (optioneel)	
Looptijd:	7/2026 tot en met 6/2028
Activiteiten:	Bij onvoorziene omstandigheden (denk aan veranderende context in de bouwsector of m.b.t. landelijke subsidies en financiering) en/of bij een resterend budget na drie jaar uitvoering, wordt de regeling langer opengesteld en worden er aanvullende activiteiten georganiseerd om het beoogde resultaat te behalen.
Afrondingsfase	
Looptijd:	Tot en met 12/2030
Activiteiten:	De declaraties van VvE's moeten worden verwerkt, alvorens het budget definitief vergeven is. Het declareren kan pas zodra de renovatiewerkzaamheden voltooid zijn en de facturen verzonden zijn. Op dit moment is de bouw onvoorspelbaar en zijn de doorlooptijden lang. Daarom houdt de planning rekening met een optionele uitloop voor het verwerken van declaraties. De aanpak eindigt in het extreemste geval 12/2030.
Vaststelling	
Looptijd:	Deadline: 6/2031
Activiteiten:	Na het einde van de aanpak, zodra ofwel het budget op is ofwel de uiterste datum gepasseerd is, wordt een vaststellingsverzoek in de vorm van een rapport opgesteld en gedeeld met alle betrokken financiers: Gemeente Eemsdelta, Provincie Groningen en het Ministerie van BZK (hoofdstuk 0).

8.4 Deelplanning transformatie 15 winkelpanden

De transformatie van de objecten is een doorgaand proces. Hieronder staan de stappen die nodig zijn voordat een object in uitvoering gaat. Er wordt gewerkt volgens het principe van gebiedsgericht werken, waarin een gebiedsanalyse de basis vormt voor een gebiedsagenda en gebiedsplan. Alles moet passen binnen deze fasering en planning.

Verkenningfase	
Looptijd:	9/2022 tot en met 1/2023
Activiteiten:	QuickScan, belangen: • Verkenning ruimtelijke studie • Stakeholdersanalyse, samenhang overige plannen en initiatieven en toetsing draagvlak en mogelijkheden • Oppakken/uitvoeren laaghangend fruit • Contacten aanhalen met de markt (ontwikkelaars en investeerders) • Update plan van aanpak met financiële doorkijk • Opstellen communicatieplan en plannen van de bijeenkomsten en afspraken
Analyse	
Looptijd:	9/2022 tot en met 3/2023
Activiteiten:	Huidige situatie: • Locatie en kansen onderzoek, winkel, horeca, wonen • Kansen, risico's en mogelijkheden • Herijken stakeholderanalyse • Eerste opzet van kansrijke objecten • Verkenning van overige de financiële bijdragen en mogelijkheden • Definieren van de eerste projecten
Deelprojecten	
Looptijd:	Tot en met 9/2023
Activiteiten:	Oppakken van de eerste objecten Delen van de wensen en eisen, ambitie en visie in de stad (centrum): • Verkenning en verbeelding van de toekomstige situatie • Globale kosten, opbrengsten en risico-inventarisatie • Voorbereidingen voor besluitvorming van de eerste objecten • Financieringsoplossingen en -mogelijkheden evalueren
Besluitvorming	
Looptijd:	11/2023
Activiteiten:	Besluit van de eerste objecten College/raad stuk
Evaluatie en uitvoering eerste risicoanalyse	
Looptijd:	2023 tot en met 2030
Activiteiten:	Uitwerking: • Doorgaande agenda van de objecten en aanpak en mogelijkheden die kan worden gemonitord. • Eerste opzet risicoanalyse • Globale financiële doorkijk

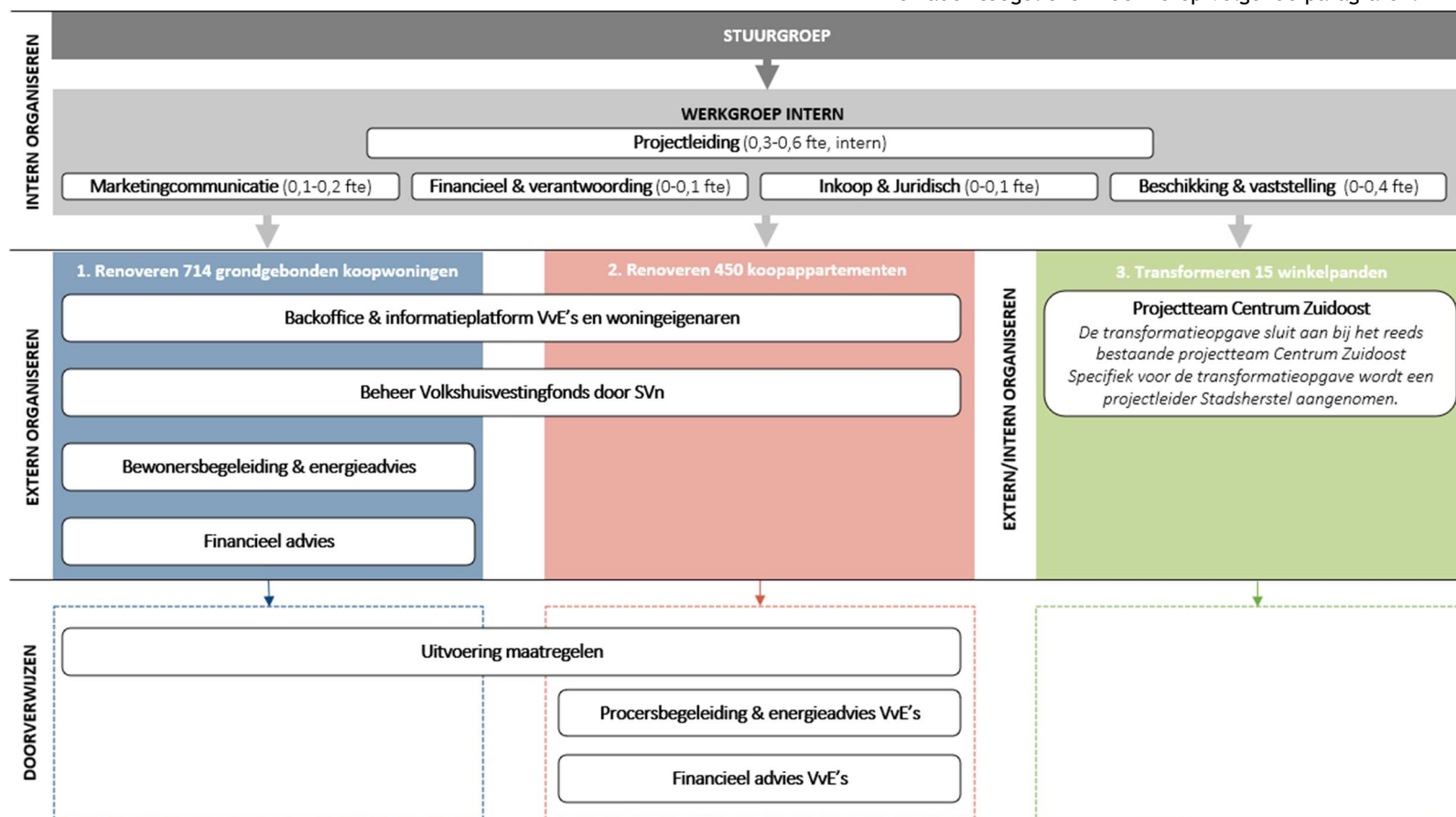
9. Projectorganisatie

Dit hoofdstuk beschrijft de organisatie, inzet en expertisen die nodig zijn om eerder beschreven deelplannen te realiseren. Het vormt een startpunt en prognose voor de aanpak. Deze organisatie kan aangepast worden indien de praktijk daarom vraagt en zal na vaststelling van het plan in nauwe interne afstemming nader uitgewerkt en onderzocht worden.

Allereerst biedt het hoofdstuk een schematisch overzicht van de voorgestelde organisatie, waarna toegelicht wordt welke rollen intern of extern georganiseerd worden of geregeld worden in de vorm van een doorverwijzing. Tot slot worden samenwerkingskansen benoemd.

9.1 Projectorganisatie overzicht

Onderstaand diagram biedt een overzicht van de projectorganisatie per deelplan en wat intern, extern of middels doorverwijzing georganiseerd is. Elk onderdeel is nader toegelicht in de hierop volgende paragrafen.



9.2 Intern te organiseren

Een aantal kernfuncties zijn gedurende de hele looptijd in meer of mindere mate nodig om het project tot een succes te brengen. Deze zijn hieronder uiteen gezet. De inzet van sommige activiteiten is vooraf moeilijk in te schatten omdat dit sterk samenhangt met de uitkomsten uit de praktijk (denk aan de inzet van de inkoopafdeling of de controle van de aanvragen). Daarom zijn er onvoorziene proceskosten opgenomen in de begroting om hierop in te kunnen spelen.

Projectleiding

De projectleider is eindverantwoordelijk voor de realisatie van dit plan van aanpak, de voortgang, monitoring, verantwoording en continue bijsturing. In de voorbereidingsfase (hoofdstuk 0) wordt de intensiteit ingeschat op 0,6 fte. In deze fase worden aanbestedingen georganiseerd, processen ingericht, middelen ontwikkeld, communicatie voorbereid en het operationele team wordt ingewerkt. In de fases erna zal, naar verwachting, de inzet geleidelijk aan teruglopen en vooral gaan over het bewaken van de operationele voortgang, monitoring, verantwoording en verbetering. Hiervoor is naar schatting 0,3 fte nodig. Dit is wel afhankelijk met mutaties in projectteam. Hoe hoger de mutatiegraad, hoe hoger de inzet van de projectleider. Omdat het een geprioriteerd project betreft met intensieve interne afstemming, hoge budgetten en veel raakvlakken met andere projecten, geniet de voorkeur om de projectleider intern te organiseren (in loondienst of via inhuur). Zo zijn de interne lijnen kort.

Marketingcommunicatie

De communicatiemedewerker is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en eindredactie van de proces- en communicatiemiddelen en het uitvoeren van de communicatieactiviteiten van de verschillende deelplannen (paragraaf 5.5 en 6.5). De communicatiemedewerker doet dit nadrukkelijk niet alleen, maar in nauwe samenwerking met projectleider, informatieplatform en bewonersbegeleider (zie verderop). De marketingcommunicatiemedewerker hoeft dus geen inhoudelijk expert te zijn, maar wel expertise hebben op het gebied van vormgeving, communicatiestrategie en taal- en beeldgebruik. De inschatting is dat in de voorbereidingsfase dit gemiddeld 0,2 fte zal kosten. In deze fase moeten er verschillende middelen ontwikkeld en informatiepagina's aangemaakt worden. In de uitvoeringsfase loopt dit terug naar 0,1 fte en betreft hoofdzakelijk het verbeteren en/of aanvullen van lopende communicatiemiddelen en -uitingen. Het is een integrale rol met veel afstemming, daarom heeft het de voorkeur de functie intern te beleggen.

Controle en beschikking Volkshuisvestingsfonds

Voor het uitkeren van het Volkshuisvestingsfonds aan woningeigenaren en VvE's, geldt dat er eerst een controle plaatsvindt of deze voldoen aan de eisen van het fonds. Vanwege de verschillende regelingen binnen de gemeente met soortgelijke controles (bijdrage energierekening en bijdrage kleine energiebesparende maatregelen) heeft het op dit moment de voorkeur om deze activiteit intern te beleggen. Dit heeft als bijkomend voordeel dat de potentiële doelgroep (kwetsbare huishoudens in energiearmoede) hoogstwaarschijnlijk in aanmerking komt voor meerdere regelingen. Op deze manier kan de doelgroep direct geattendeerd worden op de verschillende mogelijkheden. De rol bestaat uit drie activiteiten: het beantwoorden van detailvragen over de subsidiebeschikking die de backoffice niet kon beantwoorden (1), het controleren en beschikken van aanvragen (2) en het vaststellen van aanvragen na realisatie (3). Hierbij is het kennen van de subsidiebeschikking essentieel. Daarnaast werkt deze medewerker in het CRM-systeem (software om procesvoortgang en bewonersdossiers te borgen). De nodige inzet is op dit moment moeilijk in te schatten, omdat de praktijk moet uitwijzen wat de respons gaat zijn. Door de stapsgewijze aanpak bij de grondgebonden woningen in combinatie met het uitbesteden van een backoffice die de eerste vragen afvangt, probeert de aanpak dit zoveel mogelijk te beheersen.

Financiële administratie en verantwoording

Het project vraagt om een gedegen financiële administratie die via een ssa-verantwoording aan het Rijk teruggekoppeld wordt (11.2). Het inregelen van deze administratie zal aan het begin inspanning kosten en zal gedurende de uitvoeringsfasen teruglopen. Jaarlijks moet er verantwoord worden, waarin de interne financieel adviseur een belangrijke rol speelt.

Juridisch en inkoop

In de voorbereidingsfase (hoofdstuk 0) vinden er aanbestedingen plaats en worden er overeenkomsten gesloten. Deze activiteiten vinden in nauwe afstemming met de juridische en inkoopafdeling plaats. De verwachting is dat in de eerste maanden na vaststelling de inspanning het hoogst zal zijn.

Projectleider Stadsherstel Centrum Delfzijl (transformatie 15 winkelpanden)

De projectleider Stadsherstel Centrum Delfzijl is dus onderdeel van het projectteam Centrum Zuidoost. De projectleider legt verantwoording aan de programmaleider af over de voortgang in de kwartaalcyclus. De projectleider zit in het team fysieke leefomgeving en is, indien nodig, aanwezig bij het maandelijks bestuurlijk overleg.

9.3 Extern te organiseren

Beheer Volkshuisvestingsfonds door SVn

Bij voorkeur organiseert de SVn de inrichting en het beheer van het fonds en bijbehorende monitoring van het budget via een Rekening Courant verhouding met de gemeente. Dit geldt zowel voor woningeigenaren als VvE's. Ook verzorgen zij een pagina op hun website met informatie en rekenvoorbeelden. Deze worden ook elders gedeeld.

Het heeft de voorkeur om binnen de bestaande Deelnemersovereenkomst (Bijlage 6) met SVn in samenspraak met hen te bepalen hoe en tegen welke kosten en voorwaarden de fondsgelden door SVn kunnen worden beheerd. Aanvullend regelt de SVn bij voorkeur het voorschieten van de subsidies, zodat de woningeigenaren en/of VvE's hier niet een lening voor hoeven af te sluiten en wordt de Asbest-Maatwerklening ingeregeld, zodat alle woningeigenaren deel kunnen nemen (paragraaf 5.4.2 en 6.4.2). Hiervoor dient, naar alle waarschijnlijkheid, een addendum toegevoegd te worden aan de overeenkomst met betrekking tot het beheer, uitbetalen en verstrekken van subsidies en leningen, zoals het Volkshuisvestingsfonds. De koppeling met de bestaande Stimuleringsleningen-portefeuille kan eenvoudig worden gemaakt en maakt het voor bewoners overzichtelijker. Er hoeft dus geen aanbesteding georganiseerd te worden.

Bewonersbegeleiding en energieadvies voor woningeigenaren

Woningeigenaren worden ontzorgd in energieadvies en procesbegeleiding door een door de gemeente aangewezen partij (5.6). De kosten hiervoor worden gedekt vanuit de begroting (10.2.2).

Gezien de verwachte hoge inzet (ca. 20-40 uur per bewoner) dient er, naar alle waarschijnlijkheid, een Europese aanbesteding georganiseerd te worden. Na vaststelling van het plan van aanpak, wordt dit verder onderzocht en uitgewerkt. In de verkenning van de mogelijkheden zijn al verschillende partijen gesproken, zoals het Regionaal Energieloket en Energieploeg. Voorafgaand aan de aanbesteding wordt er intern afgewogen of een opschaalbare, deels digitale, aanpak of een meer 'offline' aanpak met verplichte huisbezoeken de voorkeur geniet. Hierbij wordt eveneens de potentiële meerwaarde voor de rest van de gemeente meegenomen. Van deze partij wordt ook gevraagd een CRM-systeem in te richten en af te stemmen met de betrokken voor het monitoren en beheren van het proces en wordt gevraagd om mee te denken in de ontzorging van bewoners in de stap van advies naar uitvoering. Hieronder valt eveneens de link naar (lokale/regionale) aanbieders. Dit geldt niet voor de postcodegebieden 't Zandt en Zijldijk. Daar loopt een proeftuin aardgasvrije wijken en verzorgt

Zonnedorpen de bewonersbegeleiding om overzicht en laagdrempeligheid naar bewoners te borgen. Ook dit wordt na vaststelling nader uitgewerkt.

Energieadvies en procesbegeleiding gelden in eerste instantie niet voor VvE's. Zij kunnen hier, in ieder geval tot eind 2023, subsidie voor ontvangen. Wel worden VvE's ontzorgd door een overzicht van lokaal beschikbare adviespartijen te bieden die zij kunnen contacten om te ondersteunen. Mocht in een later stadium blijken dat het noodzakelijk is om ook voor (een deel van) de VvE's vanuit de aanpak begeleiding aan te bieden dan wordt dat te zijner tijd georganiseerd.

Informatieplatform en backoffice

Om VvE's en woningeigenaren in de basis helder te informeren en optimaal te ondersteunen, wordt alle informatie over het proces, de maatregelen, de aanpak en financiering georganiseerd op één plek in de vorm van informatiepagina's op een website. De voor de hand liggende plek is het energieloket, omdat dit ook nu al de plek is voor bewoners met informatie over verduurzaming en renovatie. Dit betekent ook dat de reeds bestaande backoffice van het energieloket het eerste aanspreekpunt zal zijn voor vragen over het Volkshuisvestingsfonds. Deze kan detailvragen vervolgens doorsturen naar een van de andere betrokkenen. Ook wordt deze partij gevraagd de in paragraaf 5.5.3 en 6.5.3 beschreven overzichten te bieden van advies- en uitvoerende partijen. Naar alle verwachting kan deze activiteit, door de geringe werkzaamheden, onderhands aanbesteed worden. Na vaststelling wordt definitief de keuze gemaakt voor een passende plek en partij.

Financieel advies voor woningeigenaren

Woningeigenaren kunnen, naast procesbegeleiding en energieadvies, kiezen voor onafhankelijk financieel advies (5.4.4). De inschatting is dat een op de vier huishoudens binnen de doelgroep dit nodig heeft. De inzet hiervan is kostbaar (ca. €2.500,- per advies) en wordt zoveel mogelijk voorkomen door goede informatievoorziening in de vorm van onder andere een overzicht van financieringsmogelijkheden die door de bewonersbegeleider wordt doorgenomen (5.6.2). Financieel advies wordt bekostigd door de aanpak omdat de verwachting is dat kwetsbare huishoudens deze niet kunnen dragen en anders afzien van deelname.

Het financieel advies wordt naar alle waarschijnlijkheid uitbesteed. Hiervoor wordt een aanbesteding georganiseerd na vaststelling van het plan van aanpak. In deze uitvraag wordt ook opgenomen dat er op ten duur een lichter advies gegeven moet kunnen worden, afhankelijk van de landelijke ontwikkelingen (5.4.4). Dit geldt alleen voor woningeigenaren. VvE's dienen eventueel financieel advies zelf te organiseren en te financieren.

9.4 Doorverwijzing organiseren

Procesbegeleiding, energieadvies en financieel advies voor VvE's

Procesbegeleiding, energieadvies en financieel advies dient door de VvE zelf bekostigd en georganiseerd te worden. De VvE kan hier, in ieder geval tot eind 2023, subsidie voor ontvangen vanuit de RVO. Wel worden VvE's ontzorgd door een overzicht van beschikbare partijen te bieden op de informatiepagina (6.5.3) is aan de VvE of zij dit zelf willen organiseren, zelf een partij kiezen of een partij kiezen op deze pagina. Alle partijen kunnen zich aanmelden om in het overzicht te staan, mits deze voldoen aan de voorwaarden vanuit de SEEH-subsidie om te borgen dat de VvE hier gebruik van kan maken. Hier hoeft dus geen aanbesteding voor georganiseerd te worden. Als de praktijk uitwijst dat deze drempel te hoog is dan wordt er alsnog overwogen een adviseur aan te stellen en deze actief aan te bieden aan VvE's, gelijk aan de procesaanpak van woningeigenaren.

Uitvoering maatregelen

De aanpak faciliteert in de keuze voor een aanbieder, maar selecteert niet één enkele partij voor de uitvoering. Dit zou een te groot risico zijn, gezien de onvoorspelbare bouwsector over de zeer lange looptijd van het project. Woningeigenaren en VvE's kunnen kiezen om zelf een aanbieder te zoeken of om een aanbieder te kiezen die op het energieloket staat. Die laatste is door het loket gescreend op een aantal criteria en basiskwaliteitseisen. Alle uitvoerende partijen die hieraan voldoen, kunnen zich aanmelden om een plek te krijgen op dit platform. De gemeente is dus geen opdrachtgever aan uitvoerende partijen en er wordt dus in eerste instantie geen aanbesteding georganiseerd.

Om woningeigenaren in de offerte- en uitvoeringsfase maximaal te ondersteuning, kunnen zij gebruik maken van de in paragraaf 5.6.1 beschreven bewonersbegeleider. Deze staat naast de bewoner in het gehele proces voor rekening van de aanpak.

9.5 Samenwerkingskansen

Samenwerkingskansen Midden-Groningen

De aanpak van gemeente Eemsdelta en Midden-Groningen kent grote overeenkomsten. Het plan van aanpak is in samenwerking tot stand gekomen.

De te ontwikkelen middelen, de operatie, de bewonersbegeleiding voor woningeigenaren, het informatieplatform en de backoffice, komen inhoudelijk voor minimaal 90% overeen voor beiden gemeentes.

Het voorstel is om een samenwerking met Midden-Groningen voort te zetten in de voorbereidings- en uitvoeringsfase van de aanpak en om enkele van de

functies in de projectorganisatie te delen. Dit laatste biedt kansen op het gebied van kostenbesparing en het vinden van de juiste competenties.

De kostenbesparing in de zeer krappe proceskostenbegroting (10.2.1) en het bundelen van krachten in het vinden van geschikte medewerkers is te behalen op de onderstaande functies, omdat de aanpak op deze punten grotendeels overeenkomt met Midden-Groningen. Dit wil niet zeggen dat er ook op al deze functies samengewerkt moet worden. Na vaststelling wordt dit nader uitgewerkt en afgewogen in afstemming met Midden-Groningen:

- **Projectleiding:** Beide gemeentes moeten aanbestedingen organiseren voor dezelfde functies (bewonersbegeleiding en financieel advies). Door de krachten hierin te bundelen kan er naar schatting 20-40% van de kosten bespaard worden. Ook in de fases erna is er efficiëntie te behalen in aansturing van beiden projecten.
- **Marketingcommunicatie:** Voor beiden gemeentes moeten nagenoeg dezelfde procesmiddelen ontwikkeld worden. Deze inspanning is eenmalig en zou gedeeld kunnen worden.
- **Informatieplatform en backoffice:** Ook de informatiepagina's op (bijvoorbeeld) het energieloket zijn grotendeel hetzelfde. Het ontwikkelen, inrichten en opzetten van deze pagina's kan dus gedeeld worden. Soortgelijke winsten zijn behalen in de benodigde extra capaciteit van de backoffice en het organiseren van doorverwijzingen. Dezelfde aanbieders en adviseurs zijn immers actief in beiden gemeentes.
- **Bewonersbegeleiding:** Er is geen winst in de adviesgesprekken, maar wel in de telefonische begeleiding. Er is een medewerker nodig die mails en telefoontjes beantwoordt onafhankelijk of er gebeld wordt.

Samenwerkingskansen andere gemeentes

Het is leerzaam andere gemeentes met een soortgelijke aanpak voor het Volkshuisvestingsfonds te volgen om van elkaar te leren en te voorkomen dat er dezelfde fouten gemaakt of dezelfde dingen uitgezocht worden wat kostbare tijd en gelden bespaart in de voorbereiding en uitvoering. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan gemeente Leeuwarden, die zich richt op dezelfde doelgroepen (kwetsbare huishoudens en zowel VvE's als grondgebonden woningen). Zij zijn bezig met het ontwikkelen van een verduurzamingsplatform voor eigenaren, aanbieders en bewonersbegeleiders, als basis voor het hele proces wat direct meerwaarde biedt voor heel Leeuwarden.

10. Begroting

Bijlage 7 toont de totale begroting voor de aanpak. Dit hoofdstuk beschrijft een toelichting op de kosten en opbrengsten uit de bijlage.

10.1 Samenvatting

Onderstaande tabel biedt een samenvatting van de kosten en opbrengsten van de verschillende deelplannen in het project. Elk van de onderdelen is nader uitgewerkt in de hierop volgende paragrafen. Het financiële tekort (de kosten minus de opbrengsten per deelplan) betreft €26.521.090,-. Dit wordt gedekt met een bijdrage vanuit het Rijk van € 18.521.090,- en een cofinanciering van gemeente Eemsdelta en provincie Groningen van 8 miljoen euro.

Onderdeel	Bedrag
KOSTEN	
Proceskosten	€ 1.809.000
Uitvoeringskosten Deelplan 1 - Renovatie 714 Grondgebonden koopwoningen	€ 18.892.497
Uitvoeringskosten Deelplan 2 - Renovatie 450 koopappartementen	€ 8.944.655
Uitvoeringskosten Deelplan 3 - Transformatie 15 winkelpanden Delfzijl	€ 8.482.500
Kosten totaal	€ 38.128.653
OPBRENGSTEN	
Opbrengsten Deelplan 1	€ 4.515.540
Opbrengsten Deelplan 2	€ 2.489.749
Opbrengsten Deelplan 3	€ 4.602.273
Cofinanciering medeoverheden	€ 8.000.000
Bijdrage Rijk	€ 18.521.090
Opbrengsten totaal	€ 38.128.653

10.2 Specificaties kosten

10.2.1 Proceskosten

Gedurende de looptijd van de aanpak is er sprake van projectkosten. Zo zal er een projectleider overzicht bewaken over de voortgang, worden er de nodige communicatiemiddelen voor VvE's en appartementseigenaren ontwikkeld en

³² Op te vragen bron: deze maatregelen zijn gebaseerd op de maatregelen- en kostenbibliotheek van Reimarkt (op basis van ruim 6.000 renovaties).

verspreid en moet de financiële regeling ingericht worden. Een van de voorwaarden van het Volkshuisvestingsfonds is dat deze niet hoger mogen zijn dan 10% van de bijdrage vanuit het Rijk. In de gehonoreerde aanvraag is het maximale bedrag gesteld op € 1.809.000,-.

De proceskosten kunnen verder geoptimaliseerd worden door samenwerkingskansen met gemeente Midden-Groningen optimaal te benutten, zoals beschreven in paragraaf 9.5. Dit geldt voor de inzet voor projectleiding, marketingcommunicatie en andere inrichtingskosten.

10.2.2 Uitvoeringskosten renovatie 714 grondgebonden koopwoningen
De totale uitvoeringskosten van deelplan 1 betreffen € 18.892.497,-. Deze bestaan uit kosten voor het renoveren van 714 grondgebonden koopwoningen (€17.650.497,-), ingrepen in de openbare ruimte (€ 792.000,-) en het inponden³³ van 9 woningen (€450.000,-).

De doelgroep voor renovaties omvat grotere en kleinere woningen met een verschillende staat van onderhoud en duurzaamheid. Op basis van kosten van verschillende voorbeeldwoningen conform de in dit plan beschreven maatregelen (5.3)³², ligt de investering per woning naar verwachting tussen de 15.000 en 27.000 euro, afhankelijk van de staat en grootte van de woning. De inschatting is dat hiermee ruim 700 woningen gerenoveerd kunnen worden met een gemiddeld renovatiebudget van 21.000 euro per woning.

Voor de renovatie ontvangen woningeigenaren een bijdrage van 70% en zij moeten zelf 30% bijdragen. Naast deze renovatiekosten, zijn er advieskosten voor bewonersbegeleiding en financieel advies begroot. De bewoner hoeft hier zelf niks aan bij te dragen, omdat de verwachting is dat ander de drempel voor deelname, in het bijzonder voor deze kwetsbare huishoudens, te hoog is. Ook is er een risicopercentage opgenomen voor maatwerk, voorfinanciering ISDE-subsidie en onvoorziene zaken. Dit alles leidt tot de kostenspecificatie voor het renoveren van 714 koopwoningen in de tabel op de volgende pagina.

Naast de woningrenovaties zijn er budgetten begroot voor het inponden³³ van circa negen woningen door woningcorporaties en kleinschalige ingrepen in de openbare ten behoeve van verbetering van de leefomgeving in de gebieden.

³³ Het inponden van woningen is het aankopen van particuliere woningen door een woningcorporatie of gemeente. Het gaat hier om verwervingskosten, advies en compensatie van verhuiskosten.

Onderdeel	Totaal budget	Per woning	Toelichting
Renovatiekosten	€15.051.802,-	€21.081,-	Gemiddeld te besteden aan renovatiewerkzaamheden per woning.
Waarvan 30% eigen bijdrage	€4.515.540,-	€6.324,-	30% eigen bijdrage aan renovatie.
Waarvan 70% bijdrage vanuit Rijksgelden en cofinanciering	€10.536.261,-	€14.757,-	70% bijdrage aan bewoners voor verduurzaming en verbetering.
Risico en maatwerk	€1.313.496,-	€ 1.840,-	Te besteden aan levensloopbestendig wonen, voorfinanciering ISDE en onvoorziene problemen.
adviesbudget	€1.285.200,-	€1.800,-	€1.200,- per verduurzamings-advies en begeleiding en €2.400,- voor financieel advies (uitgangspunt is dat 25% van de doelgroep dit aanvraagt)
Totaal kosten renoveren 714 koopwoningen	€17.650.497,-		
Kosten ingrepen openbare ruimte	€792.000,-		
Kosten inponden	€450.000,-		
Totaal deelplan 1	€18.892.497,-		

10.2.3 Uitvoeringskosten renovatie 450 koopappartementen

De totale uitvoeringskosten voor het renoveren van 450 koopappartementen betreffen € 8.944.655,-.

De doelgroep omvat grotere en kleinere appartementen binnen grotere en kleinere VvE's (6.1). Op basis van kosten van verschillende voorbeeldwoningen conform eerder genoemde maatregelen (6.3)³⁴, ligt de investering per woning

³⁴ Op te vragen bron: deze maatregelen zijn gebaseerd op de maatregelen- en kostenbibliotheek van Reimarkt (op basis van ruim 6.000 renovaties).

naar verwachting tussen de 13.000 en 24.000 euro, afhankelijk van de staat van de woning, de grootte van het complex en de grootte van het appartement. De begroting gaat uit van gemiddeld 18.500 per appartement, waarmee ca. 450 woningen gerenoveerd kunnen worden.

Voor de renovatie ontvangen appartementseigenaren een bijdrage van 70% en zij moeten zelf 30% bijdragen. Hier bovenop wordt er rekening gehouden met onvoorziene zaken uit de praktijk, zoals maatwerk. Dit alles leidt tot de kostenspecificatie in onderstaande tabel. Voor VvE's zijn geen advieskosten begroot. Deze zijn volledig voor eigen rekening (6.6).

Onderdeel	Totaal	Per woning	Toelichting
Renovatiekosten	€8.299.165,-	€18.443,-	Gemiddeld te besteden aan renovatiewerkzaamheden per woning, waarvan
Waarvan 30% eigen bijdrage	€2.489.749,-	€5.533,-	30% eigen bijdrage aan renovatie
Waarvan 70% bijdrage vanuit Rijksgelden en cofinanciering	€6.454.906,-	€12.910,-	70% bijdrage aan bewoners voor verduurzaming en verbetering.
Risico en maatwerk	€645.491,-	€1.434,-	Te besteden aan voorfinanciering subsidies en onvoorziene problemen.
Totaal kosten renoveren 450 appartementen	€ 8.944.655,-		

10.2.4 Uitvoeringskosten transformatie 15 winkels

De totale uitvoeringskosten van de transformatie betreft € 8.482.500,-. Het doel is 15 objecten transformeren van winkels (vaak slecht onderhouden) naar wonen. Het plan leidt tot uitvoering van de transformatie in samenhang met andere reeds lopende initiatieven binnen het centrum van Delfzijl en de gebiedsagenda.

Onderdeel	Totaal	Gemiddeld per eenheid	Toelichting
Transformatie kosten	€ 8.482.500	€ 565.500	Gemiddelde transformatie kosten per eenheid
Opbrengsten (waarde naar transformatie)	€ 4.602.273	€ 306.818	Gemiddelde waarde van de woning na transformatie
Onrendabel deel	€ 3.880.227	€ 258.681	Gemiddeld onrendabel deel
Eigen bijdrage	€ 1.025.000	€ 68.333, -	Ca 30% van het onrendabele deel
Bijdrage Rijksgelden	€ 2.855.227	€ 190.348	Ca 70% van het onrendabele deel

10.3 Toelichting opbrengsten

10.3.1 Opbrengsten renovatie koopwoningen

Er wordt een 30% eigen bijdrage gevraagd voor de uitvoering van renovatiewerkzaamheden. Dit geldt zowel voor de renovatie van 714 grondgebonden koopwoningen (hoofdstuk 5) als de renovatie van 450 koopappartementen (hoofdstuk 6). Deze opbrengsten leiden voor beiden deelplannen gezamenlijk tot bijna 7 miljoen euro.

10.3.2 Opbrengsten transformatie 15 winkels

De opbrengsten bij de transformatie van 15 winkelpanden in Delfzijl volgen uit de verkoop (v.o.n.) van de woningen na transformatie. De opbrengsten zijn op dit moment niet exact in te schatten, omdat nog onbekend is welke panden getransformeerd worden en wat de verkoopwaarde is na transformatie. De begrootte opbrengsten zijn dan ook een grove schatting op basis van huidige inzichten.

10.4 Toelichting cofinanciering en financieel tekort

10.4.1 Financieel tekort per deelplan

De opbrengsten per deelplan en de projectkosten minus de opbrengsten per deelplan leiden tot een totaal financieel tekort van ca. 26,5 miljoen euro, gespecificeerd in onderstaande tabel. Dit is onderdeel van de beschikking (Bijlage 8) en is bepalend geweest voor de gevraagde bijdrage vanuit het Rijk. Dit financiële tekort wordt voor 70% gedekt vanuit de bijdrage van het Rijk en voor 30% middels cofinanciering door medeoverheden, nader uitgewerkt in de hierop volgende paragrafen. Dit is een van de voorwaarden van de regeling³⁵.

Onderdeel	Bedragen
Projectkosten	€ 1.809.000
Deelplan 1	
Kosten totaal	€ 18.892.497
Baten totaal	€ 4.515.540
Financieel tekort deelplan 1	€ 14.376.957
Deelplan 2	
Kosten totaal	€ 8.944.655
Baten totaal	€ 2.489.749
Financieel tekort deelplan 2	€ 6.454.906
Deelplan 3	
Kosten totaal	€ 8.482.500
Baten totaal	€ 4.602.273
Financieel tekort deelplan 3	€ 3.880.227
Totaal financieel tekort	€ 26.521.090
Waarvan Rijksbijdrage (70%)	€ 18.521.090
Waarvan cofinanciering medeoverheden	€ 8.000.000

³⁵ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0044932/2021-05-07>

10.4.2 Bijdrage Rijk (70% van financieel tekort)

Vanuit de regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting draagt het Rijk 70% van het financiële tekort bij op basis van de beschikking (Bijlage 8). Dit komt neer op een totaalbedrag van €18.521.090,-. Aan deze bijdrage zijn voorwaarden verbonden³⁶, waaronder een jaarlijkse sisa verantwoording (11.2) en een cofinanciering vanuit medeoverheden voor de resterende 30% van het opgevoerde financiële tekort.

10.4.3 Cofinanciering medeoverheden (30% van financieel tekort)

De 30% cofinanciering van 8 miljoen euro door medeoverheden bestaat uit de in deze paraaf beschreven onderdelen, uiteengezet in de begroting (Bijlage 7).

Cofinanciering door provincie Groningen: €2.892.922,-

De provincie Groningen draagt €2.892.922,- bij aan de aanpak voor de renovatie van 450 koopappartementen en voor 40% van de opgevoerde proceskosten, conform het wijzigingsverzoek in Bijlage 3. Dit bestaat uit resterende budgetten uit de projecten in onderstaande tabel. Deze budgetten zijn nader gespecificeerd in de bijlage.

Onderdeel	Beschikbaar budget	Toelichting
Rijksweg - Pilotfase (Beatrixflat)	€127.922,-	Bijlage 3
Rijksweg - uitvoeringsfase (4 VvE's)	€2.675.000,-	Bijlage 3
Project Hoogwatum	€ 90.000,-	Bijlage 3
Totaal resterend/beschikbaar budget 450 renovaties	€2.892.922,-	Dit budget wordt ingezet voor het renoveren van 450 kwalitatief slechte koopappartementen. Ook gemeente Eemsdelta en het Rijk dragen hieraan bij. De specifieke aanpak en begroting zijn uitgewerkt in het volgend hoofdstuk.

Opbrengsten uit verkoop 4 appartementen Rijksweg: €500.000,-

In het kader van de eerder beoogde sloop en verkaveling van 54 appartementen aan de Rijksweg, heeft gemeente Eemsdelta reeds 4 appartementen aangekocht. Deze appartementen hebben een huidige waarde rond de 150.000 euro per appartement. De aangekochte appartementen zullen verkocht worden en leveren naar verwachting een netto opbrengst op van 500.000 euro. Dit dient als cofinanciering van de renovatie van 450 appartementen.

Cofinanciering herstructureringsactiviteiten Delfzijl: €1.025.000,-

De transformatie van 15 winkelpanden in Delfzijl wordt medegefinancierd door activiteiten vanuit het lopende project 'Gebiedsontwikkeling Centrum Zuidoost.' Hierbij kan gedacht worden aan kosten voor uitvoeringsactiviteiten (advies, uitvoeringsbegeleiding etc.), sloopkosten en kosten voor het woonrijp maken.

Cofinanciering vanuit bestemmingsreserve: € 3.582.078,-

De gemeentelijke cofinanciering van bijna 3,6 miljoen wordt gevormd door in de concept begroting 2023 de vorming van de bestemmingsreserve Volkshuisvestingsfonds op te nemen, waarbij ten laste van het begrotingssaldo in 2023 0,6 miljoen wordt gestort en in de jaren 2024 en 2025 elk 1,5 miljoen.

³⁶ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0044932/2021-05-07>

11. Verantwoording

Dit hoofdstuk beschrijft de door het Rijk gestelde randvoorwaarden aan de regeling en de verantwoording intern en extern van de voortgang en resultaten.

11.1 Randvoorwaarden vanuit het Rijk

De complete regelgeving met betrekking tot de verstrekking van een eenmalige specifieke uitkering aan gemeenten in het belang van verbetering van woonkwaliteit en leefomgeving in kwetsbare gebieden staat uiteengezet in 'Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting'³⁷ en in de beschikkingsbrief (bijlage 8). Deze paragraaf biedt een samenvatting van een aantal belangrijke voorwaarden.

Activiteiten

De minister kan een eenmalige specifieke uitkering verstrekken voor fysieke maatregelen ter uitvoering van een programma in kwetsbare gebieden die de herstructurering van kwalitatief slechte woningen tot doel hebben, in het bijzonder particuliere woningen, in het belang van de woonkwaliteit en de leefomgeving in de betreffende gebieden. Herstructureringsactiviteiten zijn:

- **Renovatie:** gericht op verbetering van de energieprestatie, achterstallig onderhoud en schimmelproblematiek.
- **Transformatie:** renovatie waarbij de gebruiksfunctie van een gebouw of van een onderdeel van een gebouw wijzigt in een woonfunctie
- **Inponen³⁸ van particuliere woningen en/of noodzakelijke ingrepen in de openbare ruimte**, mits de uitvoering gecombineerd is met bovenstaande herstructureringsactiviteiten.

Indicatoren van het programma:

Het programma dient te voldoen aan de volgende indicatoren:

- Het project heeft een aantoonbaar financieel tekort.
- De gemeente, en andere betrokken partijen, moeten ten minste 30% van het financiële tekort dekken.
- De uitvoering van het programma start binnen twee jaar na toekenning, te weten vóór 8 juli 2023. Dit betreft onomkeerbare activiteiten.
- Het programma is binnen 10 jaar afgerond.

- De energieprestatie van woningen verbetert met minimaal 3 labelstappen of tot ten minste label B en activiteiten mogen ook gericht zijn op schimmelproblematiek of achterstallig onderhoud
- De kosten van de activiteiten zijn minstens €7.500.000,- of het gaat om minstens 200 woningen.
- De activiteiten vinden plaats in kwetsbare gebieden.
- Maximaal 10% van de gevraagde bijdrage vanuit het Rijk mag besteed worden aan noodzakelijke projectkosten.

Terugvordering

De minister vordert terug:

- voor zover er geen (volledige) of onjuiste verantwoordingsinformatie is verstrekt;
- indien de verantwoordingsinformatie te laat is ontvangen;
- voor zover het daadwerkelijke financiële tekort minus de vereiste cofinanciering per deelplan lager is dan de uitkering;
- voor zover de uitkering niet rechtmatig is besteed, bijvoorbeeld door besteding aan andere activiteiten of bij besteding aan woningen buiten de opgegeven postcodegebieden;
- voor zover de rechtmatigheid van de besteding volgens de controlerende accountant onzeker is;
- voor zover het programma niet voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (waaronder de vereiste van 30% cofinanciering).

Indien de verantwoordingsinformatie te laat, niet of niet volledig wordt verstrekt, stelt de minister de uitkering op een lager bedrag vast als volledige terugvordering tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden.

Wijzigingen aanpak

Indien de realisatie in aantallen per herstructureringsactiviteit afwijkt van de aanvraag kan de minister op basis van de wijzigingen besluiten om de uitkering aan te passen. Wijzigingen dienen zo spoedig mogelijk besproken te worden en zullen in de meeste gevallen leiden tot een formeel verzoek om de beschikking te wijzigen. Dit betreft afwijkingen in de begroting, van gebieden, activiteiten of

³⁷ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0044932/2021-05-07>

³⁸ Het inponen van woningen is het aankopen van particuliere woningen door een woningcorporatie of gemeente. Het gaat hier om verwervingskosten, advies en compensatie van verhuiskosten.

wanneer de eerste onomkeerbare stappen niet binnen twee jaar na toekenning behaald kunnen worden.

11.2 Verantwoording aan het Rijk

Deze paragraaf beschrijft de belangrijkste kaders met betrekking tot de verantwoording van de regeling aan het Rijk. De geldende beschikkingsbrief (Bijlage 8) beschrijft alle regels met betrekking tot dit onderwerp.

Verantwoording middels sisa

De voortgang dient verantwoord te worden aan het Rijk via het systeem van single information, single audit (sisa), zoals bepaald in de ministeriële regeling informatieverstrekking sisa. Dit gebeurt elk kalenderjaar.

De indiening van gemeente Eemsdelta bestaat uit één deelplan ‘ Deelplan 1: Eemsdelta.’ (bijlage x) Indicatoren voor de verantwoording zijn:

- Deelplannaam - aard van de controle; N.V.T
- Aantal woningen waarvan de herstructurering gestart is in jaar T - aard van de controle; N.V.T
- Aantal woningen waarvan de herstructurering gestart is t/m Jaar T - aard van de controle; N.V.T
- Aantal volledig gerealiseerde geherstructureerde woningen (inclusief labelstappen) (t/m Jaar T) - aard van de controle; N.V.T
- Besteding (jaar T) per deelplan - zelfstandige uitvoering - aard van controle; R
- Cumulatieve besteding (t/m jaar T) per deelplan - inclusief uitvoering door derden vanaf sisa 2022 - aard van controle; R voor gemeentelijk deel en P voor uitvoering derden
- Totale opbrengsten (Jaar T) per deelplan - zelfstandige uitvoering - aard van controle; R
- Cumulatieve opbrengsten (t/m jaar T) per deelplan - inclusief uitvoering door derden vanaf sisa 2022 - aard van controle; R
- Cumulatieve cofinanciering (t/m jaar T) per deelplan - aard van controle;
- Zelfstandige uitvoering Ja/ Nee - aard van controle; n.v.t.
- Eindverantwoording Ja/ Nee - aard van de controle: n.v.t.

Bij niet tijdig indienen van de verantwoordingsinformatie, treedt het maatregelenbeleid van het ministerie van BZK in werking. Er volgt opschorting

van uitbetaling van de algemene uitkering via gemeentefonds totdat de verantwoordingsinformatie is ontvangen, tot een maximum van 26 weken.

Toelichting op verantwoording

Het ministerie van BZK kan meer context over de status van de aanvraag opvragen middels (jaarlijkse) gesprekken met de aanvragende partij. Daarnaast kan de gemeente gevraagd worden om conform de ‘Regeling specifieke uitkering herstructurering volkshuisvesting (artikel 13)’³⁹ tussentijds informatie aan te leveren over de voortgang van het deelplan en specifiek over die activiteiten en gegevens die nodig zijn voor beleidsontwikkeling en onderzoek. De medewerking wordt dan ook verwacht bij het monitoren en evalueren van de effecten van de uitgevoerde activiteiten. Door monitoring en evaluatie toetst het Rijk de doelmatigheid van de regeling, en kunnen zij waar gewenst de gemeente verder ondersteunen bij de uitvoering van het programma.

Verantwoording labelstappen

Een van de vereisten vanuit de regeling is het behalen van minimaal drie labelstappen of ten minste label B. Ter verantwoording dient er een definitief label vastgesteld te worden voor de woning. Lang niet alle woningeigenaren hebben een definitief label, omdat deze pas verplicht is bij (ver)koop of verhuur van de woning. Dat betekent dat deze eigenaren vooraf een nulmeting nodig hebben en achteraf opnieuw een EPA-rapport dienen te ontvangen. Met gemiddeld kosten van 350 euro per rapport, zou dit een te hoge drempel zijn voor deelname onder bewoners, omdat zij op het moment van nulmeting nog niet weten of zij kunnen voldoen aan de labelstappen. De regeling zelf heeft ook niet de ruimte om deze kosten te dragen.

In goed overleg, gaat het ministerie akkoord met het afzien van een nulmeting vooraf. In de plaats daarvan is het toegestaan de labels te voorspellen aan de hand van doorgerekende voorbeeldwoningen (Bijlage 9). Aan de hand daarvan worden de te nemen maatregelen bepaald. (Bijlage 5).

Aan het eind van het proces wordt er alsnog een definitief label opgesteld ter verantwoording. Indien dan blijkt dat de woning onvoorzien niet voldoet aan de labelisen, bijvoorbeeld door technische afwijken, worden de gelden niet automatisch teruggevorderd bij de bewoner. Kortom: Labelstappen zijn voorwaardelijk voor het ontvangen van de bijdrage maar leiden achteraf dus niet tot terugvordering in deze situatie. Doelmatigheid van de aanpak staat centraal.

³⁹ <https://wetten.overheid.nl/BWBR0044932/2021-05-07>

Wel dient het Rijk op de hoogte gesteld te worden indien deze situatie zich voordoet.

Vaststelling

Na afronding van de aanpak, moet er een eindverantwoording aangeleverd worden. Daarna wordt de bijdrage uiterlijk vastgesteld op 31 december van het jaar waarin deze is aangeleverd. Doch uiterlijk 15 juli 2032.

11.3 Verantwoording binnen gemeente

Het project Volkshuisvestingsfonds gemeente Eemsdelta betreft een geprioriteerd project. Interne verantwoording en voortgang volgt het format voor geprioriteerde projecten (Bijlage 10). De Gemeenteraad wordt halfjaarlijks op de hoogte gesteld via de beleidsrapportage.

Daarnaast heeft de interne projectorganisatie in een nader te bepalen frequentie afstemming met de stuurgroep over voortgang, te nemen beslissingen en opvallende zaken vanuit de praktijk (9.1). Op basis hiervan wordt de aanpak geactualiseerd om aan te sluiten op de geldende context, zoals toegelicht in paragraaf 4.3. Denk hierbij aan aanpassing op veranderingen in subsidies, prijs- of marktontwikkelingen of bij afwijkende resultaten.

11.4 Verantwoording provincie Groningen

De provincie ontvangt een halfjaarlijkse voortgangsrapportage vergelijkbaar met de verantwoording binnen de gemeente. Deze rapportages moeten bestaan uit een inhoudelijke toelichting op de voortgang en afwijkingen in de praktijk en een financiële toelichting waarin begroting en daadwerkelijke kosten en baten uiteengezet worden.

Deze rapportages moeten 1 oktober en 1 april ingediend te worden, gedurende de looptijd van het project. Aan het einde van het project, ofwel nadat de laatste declaraties verwerkt zijn ofwel zodra de deadline verstreken is (8.3) dient er een verzoek tot vaststelling ingediend te worden ter afronding (Bijlage 3).

12. Risico's

Dit hoofdstuk beschrijft de risico's waar de aanpak mee te maken kan krijgen en hoe de aanpak hierop inspeelt om de effecten hiervan te minimaliseren.

12.1 Onvoorspelbaarheden in de uitvoering van maatregelen

Tekort aan uitvoerders

Er zijn vanuit het rijk en de gemeente Eemsdelta grote ambities op het gebied van de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming. Waarbij het laatste vooral is gericht op het verminderen van de energievraag en het klaar maken van woningen voor de stap naar CO₂-neutraliteit. De opgave is gigantisch. Op dit moment is het echter een feit dat er onvoldoende menskracht en uitvoeringsmiddelen beschikbaar zijn. Overal zijn bedrijven met overvolle orderportefeuilles op zoek naar werknemers. Dit zijn macro-ontwikkeling waar gemeenten weinig invloed op hebben. Naast het aantrekkelijk maken van de aanpak voor bewoners, moet deze dus evenzeer aantrekkelijk zijn voor bouwpartijen. De belangrijkste triggers voor bouwpartijen in de particuliere markt zijn tijdsreductie in proces en volume. De aanpak speelt hierop in (par x en x) middels bewonersbegeleiding (dit bespaart de aanbieder tijd).

Onvoorspelbare kwaliteit

Daarnaast laat de kwaliteit van de uitvoering (zowel in communicatie aan bewoners als kwaliteit van offertes en uitvoering zelf) zich vooraf moeilijk voorspellen. En dit terwijl juist de ervaring met de bouwpartij essentieel is voor een tevreden bewoner. De aanpak kiest er dan ook heel bewust voor om in eerste instantie geen uitvraag te organiseren voor bouwpartijen om niet het risico te lopen langdurig te zijn verbonden aan een partij die slechte kwaliteit levert. Wel wordt een overzicht van bouwpartijen aangeboden aan bewoners middels een 'open house constructie.' Deze partijen zijn gescreend op kwaliteit, maar de bewoner kiest uiteindelijk.

12.2 Prijsstijgingen

Prijsstijgingen gedurende de looptijd van het project

Door de oorlog in de Oekraïne en de nasleep van de coronapandemie heeft de bouwsector op dit moment te kampen met steeds verder oplopende materiaalkosten. Livios meldt dat sinds eind 2020 de prijzen voor bouw materiaal, waaronder ook isolatiemateriaal, met 30% zijn gestegen. Dat betekent dat de begrootte renovatiekosten uit de indiening in 2021 nu alweer achterhaald zijn. Er kan vanuit de gemeente weinig gedaan worden om deze contextuele ontwikkelingen te beïnvloeden. Het voorstel is dan ook om te starten en te

monitoren en tijdig bij het ministerie aan te geven wanneer deze ontwikkeling weerhoudt de resultaten te behalen.

Prijsstijgingen na toekenning Volkshuisvestingsfonds

De bovengenoemde prijsstijging leidt tot onzekerheden in de bouwbranche, gepaard met het tekort aan werknemers leidt dit tot situatie waar de tijd tussen offerte en daadwerkelijke uitvoering van werkzaamheden dusdanig lang is dat de aannemer het werk niet meer voor de geoffreerde prijs kan uitvoeren. De aanpak reduceert dit risico op twee manieren met als doel drempels voor deelname van woningeigenaren van kwetsbare huishoudens weg te nemen. Allereerst wordt in de begroting waarmee het fonds wordt aangevraagd een marge opgenomen voor onvoorspelbaarheden. De begroting is dus ruimer dan de prijsvoering van dat moment. Daarnaast is er in de budgettering een risico en maatwerkpost opgenomen voor onvoorziene zaken, waaronder meerwerk (par x en x). Mocht de praktijk uitwijzen dat dit onvoldoende dekkend is dan zullen ofwel de budgetten hierop aangepast moeten worden ofwel een gesprek gevoerd moeten worden met het ministerie van BZK.

12.3 Bewoners kunnen eigen bijdrage niet financieren

De insteek vanuit de gemeente Eemsdelta is dat de verduurzamings- en/of verbeteringsmaatregelen voor iedereen betaalbaar zijn onafhankelijk van de financiële situatie van desbetreffende bewoner. Een groot deel van de eigen bijdrage kan gedekt worden vanuit de ISDE- (woning-eigenaren) of SEEH-subsidie (VvE's) (6.4). De ISDE-subsidie wordt echter pas achteraf uitgekeerd, waardoor bewoners dit eerst moeten voorfinancieren. Dit is voor de doelgroep van deze aanpak onwenselijk en onrealistisch. Daarom kan de SVn deze subsidie voorfinancieren (par x). Het restant van de eigen bijdrage kan gefinancierd worden op verschillende manieren. De reguliere financieringsopties houden echter geen rekening met financiële niet-kunners (bijvoorbeeld bewoners met een negatieve BKR-registratie). Aannemelijk is dat deze onderdeel uitmaken van de doelgroep. Dit betekent dat deze bewoners op dit moment geen deel kunnen nemen aan de regeling. Om dit risico weg te nemen kan er overwogen worden om een asbest maatwerklening of een regeling via het Nationaal Warmtefonds te treffen (5.4). Daarnaast wordt door financieel advies, dat gratis aangeboden wordt aan de bewoner, gewaarborgd dat alle mogelijke financieringsmogelijkheden voor de bewoner in kaart worden gebracht.

Tot slot bestaat er nog een risico dat bij de SEEH-subsidie voor VvE's ofwel de pot leeg is ofwel de subsidie niet verlengd wordt. Deze loopt tot 2024 en op dit moment is er niks bekend over verlenging. Dit betekent een forse toename van

eigen bijdrage bij VvE's als zij besluiten om na 31 december 2023 de subsidie aan te vragen. De effecten hiervan alsmede een passende oplossing zullen ter zijner tijd ingevuld moeten worden.

12.4 Geen of teveel animo onder bewoners

Geen of te weinig animo onder bewoners

Ondanks grootschalige en gevarieerde inzet van verschillende communicatiemiddelen kan de situatie ontstaan dat er geen of te weinig animo of motivatie vanuit bewoners bestaat om gebruik te maken van de subsidieregeling. Aangezien de keuze om het eigen huis te verduurzamen en/of te verbeteren bij de eigenaar ligt, kan de gemeente Eemsdelta niemand dwingen om van het bereid gestelde bedrag gebruik te maken. De praktijk van woningverduurzaming laats zich lastig voorspellen. In dit scenario zal het restbedrag na een totale doorlooptijd van 10 jaar teruggeven moeten worden aan het Rijk. Mochten de aantallen lager uitvallen, maar de uitgaven per woning hoger zijn, waardoor alsnog de begroting dekkend is (bijvoorbeeld door prijsstijgingen uit 12.20 dient de gemeente tijdig in gesprek te gaan met het ministerie over deze situatie.

Bovengenoemd risico wordt op twee manieren geminimaliseerd. Allereerst wordt de aanpak doorlopend verbeterd te zodat de deelname binnen de huidige doelgroep verhoogd wordt. Dit gebeurt met continu monitoren, evalueren en verbeteren (5.5.5 en 6.5.4) conform de werkwijze uit 4.3. Zo wordt de aanpak steeds beter afgestemd op de praktijk en de doelgroep. De tweede risicobeperking is de mogelijkheid om de doelgroep te verbreden: meer mensen kunnen deelnemen, dus het resultaat zal toenemen. Bij woningeigenaren is de totale potentiële doelgroep (5.1) zonder inkomensgrens 1500 huishoudens, terwijl er 714 woningen aangepakt moeten worden. Dit geeft speelruimte om de doelgroep te verbreden. Onder VvE's is deze ruimte er minder, want daar wordt uitgegaan van een deelname van 80%. In beide gevallen is het wel zo dat de WOZ-waarde geen vereiste is vanuit het ministerie van BZK, maar voorlopig wel een spelregel is binnen de aanpak, zodat deze zich hoofdzakelijk richt op de kwalitatief slechte woningen. Door deze te verruimen wordt deze doelgroep verder verbreed. Ook bij VvE's. Tot slot houdt de planning voldoende ruimte om de aanpak bij te sturen en aan te passen (8.3).

Teveel animo onder bewoners

Andersom bestaat het risico dat er teveel animo is onder de doelgroep. Oftewel: meer bewoners willen gebruik maken van de regeling dan het budget toelaat. Het achterliggende risico is ontevredenheid en verontwaardiging onder bewoners. De

aanpak minimaliseert dit risico op twee manieren. Om verontwaardiging over ongelijke behandeling te voorkomen, hanteert de aanpak uitlegbare spelregels voor deelname die voor iedereen gelden. Voor grondgebonden woningen geldt bijvoorbeeld een inkomenseis, die in de huidige situatie met energiearmoede politiek goed uitlegbaar is. Bij VvE's geldt deze inkomenseis heel bewust niet (6.1.2) maar gaat daarom uit van een zeer hoge conversie voor deelname van 80%. Als tweede maatregel wordt de uitvoering gefaseerd gerealiseerd. Bij woningeigenaren wordt de doelgroep stapsgewijs verbreed door de inkomensgrens en/of WOZ-waarde te verhogen. Bij VvE's kan de doelgroep stapsgewijs uitgebreid worden door de WOZ-waarde te verhogen. Zo wordt het risico minimaal dat het aantal aanvragen het beschikbare budget ruimschoots overschrijdt.