

Gemeente Groningen

Rapportage voortgang Eerlijke Energietransitie

Stand per Q4 2024

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
I. Korte samenvatting.....	2
II. Actuele ontwikkelingen	3
III. Het Fonds Energietransitie	4
1. De inkomsten van het FET	4
Structurele middelen.....	4
Incidentele middelen.....	5
2. De uitgaven van het FET	6
Volkshuisvestingsfonds.....	6
Subsidie vanuit het NIP	8
Verduurzamingsleningen	9
Bestrijding Energiearmoede	11
Zekerstellingen	12
Voorfinanciering ISDE	14
Sociaal Vangnet-regeling	14
Doelgroep particuliere verhuurders.....	16
IV. Hoe verder	17

Inleiding

In februari 2022 heeft de raad besloten om het Fonds Energietransitie (verder te noemen FET) op te richten en hiervoor € 2 miljoen beschikbaar te stellen. Bij de uitwerking in Q2 van 2022 zijn de beschikbare middelen risicodragend ingezet om in totaal € 10 miljoen aan verduurzamingsleningen te kunnen verstrekken. Bij de uitwerking zijn de middelen vanuit het Volkshuisvestingsfonds betrokken. Samen met deze besluiten is met de raad afgesproken om twee keer per jaar over de voortgang van het Fonds en de bijbehorende onderdelen te rapporteren. In de afgelopen jaren zijn diverse aanvullende incidentele geldstromen in het FET gebundeld, waaronder de middelen vanuit het Volkshuisvestingsfonds (verder te noemen VHF), de middelen voor de Lokale Aanpak Isolatie vanuit het Nationaal Isolatieprogramma (verder te noemen NIP) en de middelen ter bestrijding van Energiearmoede. Alle middelen en instrumenten worden ingezet om een Eerlijke Energietransitie in de gemeente te bevorderen en moeten er in combinatie met elkaar toe leiden dat we als gemeente het verschil voor de inwoners weten te maken. In 2023 is daarom gekozen om te rapporteren over de Voortgang Eerlijke Energietransitie. Voor u ligt de rapportage per Q4 2024.

Hierin informeren we u over alle zaken rond de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad, zoals wij deze vanuit de middelen in het FET organiseren. U leest hierin terug welke middelen we in het FET bundelen en hoe we de middelen tot nu toe hebben besteed of willen besteden. Hierbij geven we de status van de diverse projecten als onderdeel van de wijkaanpak weer. Voorafgaand aan deze onderdelen in hoofdstuk III, lichten we de algemene ontwikkelingen in Hoofdstuk II toe.

Samen met deze rapportage wordt aan de raad voorgesteld meerdere besluiten te nemen. Het bijbehorende voorstel is te vinden in zaaknummer 355872-2024. De verschillende besluiten worden in deze rapportage als onderdeel in de betreffende hoofdstukken inhoudelijk toegelicht.

I. Korte samenvatting

De komst van Nij Begun en specifiek de uitwerking van MT29 raakt bijna alle onderdelen van het Fonds Energietransitie en leidt nu tot meerdere wijzigingsvoorstellen. Daarnaast hebben wij onlangs positief bericht gekregen over de toekenning van de vierde tranche vanuit het Volkshuisvestingsfonds ter hoogte van € 10,4 miljoen, en de toekenning van de tweede tranche vanuit het Nationaal Isolatieprogramma voor de Lokale Aanpak Isolatie ter hoogte van € 6,9 miljoen. Het fonds (FET) wordt daarmee verder gevuld voor de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad en ter bevordering van een eerlijke energietransitie in de gemeente.

In het afgelopen jaar is hard aan dit doel gewerkt en zijn als onderdeel van de wijkaanpak in de wijken Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen per heden (december 2024) in totaal 254 bewoners benaderd. Hiervan hebben 172 bewoners een intentieverklaring voor de uitvoering van de verduurzaming getekend, en bij 127 zijn de hierop volgende woningopnames door de aannemer gestart. Bij de eerste 33 woningen is de verduurzaming reeds volbracht.

Als onderdeel van de pilot specifieke adressen (gestart na collegebesluit in juli 2024) zijn alle 25 deelnemende woningen door de aannemer, een eigen energieadviseur en een externe deskundige bezocht en heeft de aannemer voor alle woningen een technische opname uitgevoerd. In 12 gevallen heeft dit reeds tot een gedetailleerde offerte geleid die nu door een externe kostendeskundige wordt getoetst, voordat deze met de bewoners besproken wordt. De uitvoering van de werkzaamheden staat gepland voor begin 2025.

Zowel bij de wijkaanpak als ook bij de pilot specifieke adressen blijkt de gekozen ontzorgingsaanpak effectief en is de motivatie tot verduurzaming van bewoners groot. De eigen verduurzamingsleningen worden bij iedereen expliciet benoemd en dienen hierin als vangnet,

om de verduurzaming in alle gevallen mogelijk te maken, mocht andere financiering niet mogelijk zijn.

Daarnaast is de eigen VvE-desk hard aan het werk om bij de complexe verduurzamingsopgave van de vele VvE's in onze gemeente deskundig te helpen. In de praktijk kwamen onze VvE-experts hulpvragen tegen, waarbij wij in een kleine pilot nieuwe werkwijzen hebben toegepast: de regeling sociaal-vangnet (Pilot VvE Meerpaal) en een zekerstelling voor een groep VvE's (Pilot Kostverloren). In beide gevallen zijn dusdanig positieve ervaringen opgedaan dat het inrichten van vastgestelde werkwijzen nu wenselijk en nodig is.

II. Actuele ontwikkelingen

De meest actuele ontwikkeling, die bijna alle onderdelen van het Fonds Energietransitie raakt, betreft Nij Begun. De parlementaire enquêtecommissie gaswinning trok op 24 februari 2023 harde conclusies. Groningers en Drenten verdienen een nij begun: een mooie, leefbare, veilige en betere toekomst. Dertig jaar lang wordt daarom gewerkt aan herstel en perspectief. Het 'pakket' Nij Begun omvat 50 Maatregelen om de ereschuld van het Rijk aan de door de gaswinning getroffen gebieden in te lossen. Onderdeel hiervan is Maatregel 29 (hierna te noemen MT29), een subsidie voor isolatie. Hiervoor heeft het Rijk voor een periode van 10 jaar € 1,65 miljard beschikbaar gesteld. In het afgelopen jaar is dan ook hard aan de uitwerking van deze subsidieregeling gewerkt. Als gemeente Groningen zijn we hierbij nauw betrokken.

De definitieve regeling MT29 wordt in het voorjaar van 2025 verwacht. Deze nieuwe subsidieregeling is van grote invloed op diverse onderdelen in het FET en komt dan ook op meerdere plekken van de voorliggende rapportage terug. Ook al is de regeling MT29 nog niet tot in detail bekend, weten we wel dat er een grote subsidie voor het isoleren van de gehele particuliere woningvoorraad in 2025 komt. Dit is dan ook een uitgelezen kans om de verduurzaming van de woningvoorraad, de basis voor het besparen van energie en de aansluiting op een warmtenet, een enorme boost te geven.

Naast deze isolatiesubsidie ontvangen de betreffende gemeenten uitvoeringsmiddelen om deze enorme opgave te organiseren en vooral uit te voeren. Deze isolatieopgave geven we nu vorm, zodat de verduurzaming van ruim 70.000 woningen in de stad in de komende 10 jaar gehaald kan worden. Op basis van de huidige inzichten verwachten we hiervan rond 8000 woningen (versus eerder 800 woningen vanuit het VHF) middels de wijk-/projectaanpak bij de isolatieopgave te ontzorgen. Hiervoor wordt op dit moment een samenwerkingsverband gezocht met een of twee aannemers, om een versnelling van onze projectmatige aanpak tot stand te brengen. In onze wijkaanpak in Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen, zoals ook in de 'pilot specifieke adressen' waarin we subsidie MT29 vooruitbetalen, hebben we inmiddels waardevolle lessen geleerd en projecten ontwikkeld die straks opgeschaald kunnen worden. Hierbij is 'Fingerspitzengefühl' ontwikkeld in de omgang met de kwetsbare doelgroep, zie verder hoofdstuk III.2.

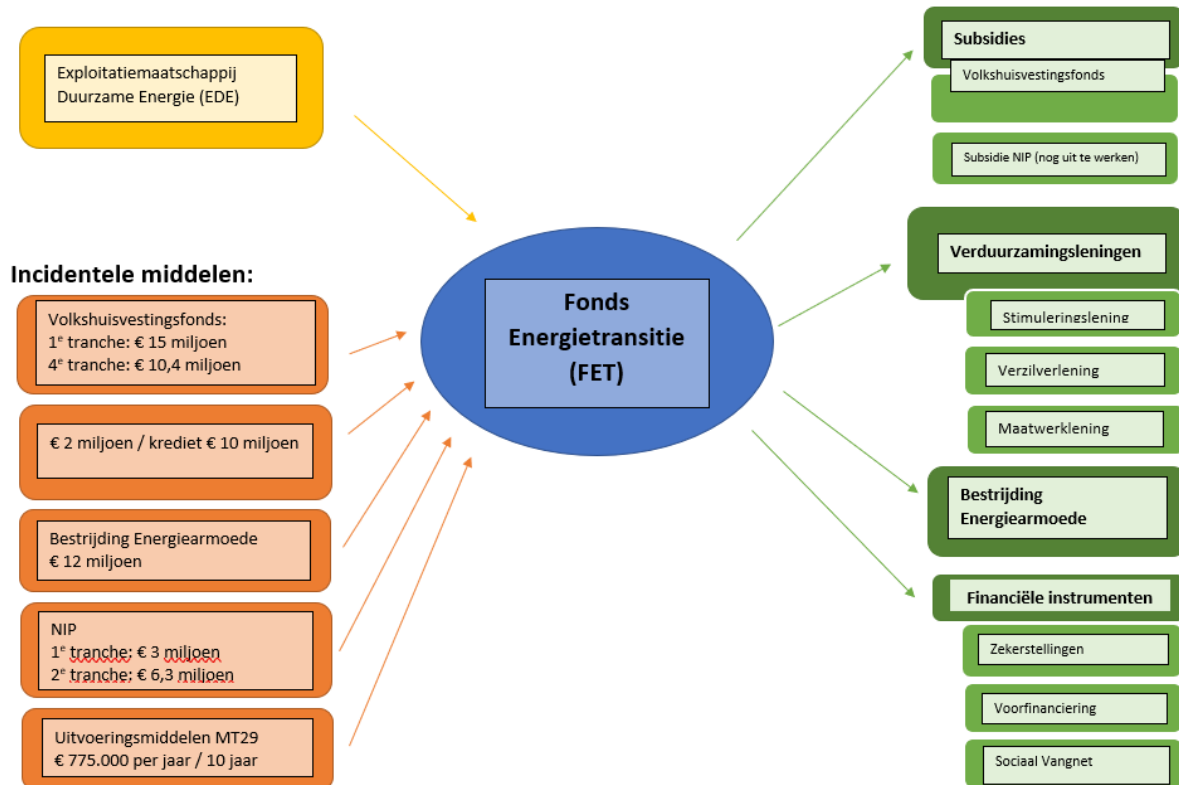
Daarnaast zijn de meest belangrijke, recente ontwikkelingen de toekenning van de 4^e tranche vanuit het Volkshuisvestingsfonds ter hoogte van € 11,4 miljoen en de toekenning van de 2^e tranche Lokale Aanpak Isolatie (vanuit het Nationaal isolatieprogramma) ter hoogte van € 6,3 miljoen. In hoofdstuk III leest u hier meer over.

Afsluitend verwijzen we graag naar de op 5 december 2024 verschenen Kamerbrief met kenmerk 2024-0000893061, welke de "Financiële mogelijkheden voor woningeigenaren en VvE's om te verduurzamen" betreft. Vanuit de Groninger VvE-desk is hier inhoudelijk aan meegewerkt. In de brief wordt de problematiek rond de verduurzaming van VvE's herkend en worden maatregelen voor extra ondersteuning van VvE's ontwikkeld. De ontwikkelingen sluiten aan bij de door ons voorgestelde uitwerkingen van een Sociaal Vangnet voor VvE's en Zekerstellingen. In hoofdstuk III worden deze nader toegelicht.

III. Het Fonds Energietransitie

In onderstaand geactualiseerd figuur laten we de inkomsten en uitgaven van het FET zien. De volgorde van dit schema ziet u tevens terug in de toelichting per onderdeel.

Structurele middelen:



Figuur 1: Fonds Energietransitie (FET)

1. De inkomsten van het FET

Zoals in figuur 1 duidelijk te zien is, is het FET opgericht met de bedoeling om met zowel structurele middelen als met incidentele middelen te vullen. De structurele middelen zijn nodig om het fonds zo ver als nodig aan te vullen voor een succesvolle energietransitie te maken. De bundeling van incidentele geldstromen in het FET heeft het voordeel dat geldstromen overzichtelijk zijn, voorwaarden op elkaar aangesloten kunnen worden en alles in de communicatie en verantwoording op een plek belegd is.

Structurele middelen

De structurele middelen organiseren we door eigen energie op te wekken. Door de hiermee te behalen winst terug te laten vloeien in het Fonds Energietransitie kan deze ingezet worden om de energietransitie te bevorderen. Dit is conform het raadsbesluit "Kaders en uitgangspunten Fonds Energietransitie en gemeentelijke exploitatie duurzame energie" van februari 2022.

Eind 2023 is het Energiebedrijf Groningen opgericht als holding, waar toekomstige exploitatiemaatschappijen van duurzame energie uiteindelijk ondergebracht kunnen worden. Op 10 juni 2024 heeft de raad positief besloten over het bestemmingsplan Meerstad-Noord, waarin ook de motie van Vet naar Fet is behandeld. In 2025 zal de raad over het investeringsvoorstel van het zonnepark besluiten. De mogelijkheden van structurele voeding van het FET zullen hierin meegenomen worden.

Over de ontwikkelingen van overige eigen op te wekken energie wordt u in aparte brieven en voorstellen geïnformeerd.

Incidentele middelen

In het FET zijn diverse incidentele middelen ondergebracht. Per onderdeel wordt kort toegelicht hoe groot de omvang is en welke actuele ontwikkelingen er met betrekking tot nieuwe tranches spelen. De bestedingen van deze middelen worden in het volgende hoofdstuk toegelicht.

- **Volkshuisvestingsfonds (VHF)**

De middelen Volkshuisvestingsfonds (hierna te noemen: VHF) van in totaal € 15 miljoen (incl. cofinanciering) zijn voor 90% te verstrekken als subsidie in de aangewezen wijken Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen. 10% betreft proceskosten voor ons als gemeente. Nadat de 2^e en 3^e aanvraag afgewezen zijn, is in december 2024 het positieve besluit over deze middelen ontvangen. Hierbij gaat het om aanvullende € 10,4 miljoen euro. Daarmee zijn aanvullende subsidies voor particuliere woningeigenaren beschikbaar, alsmede middelen de herinrichting van de openbare ruimte in de betreffende wijken.

- **€ 2 miljoen eigen middelen**

Conform de afspraken worden de € 2 miljoen eigen middelen ingezet om een krediet van € 10 miljoen te besteden aan verduurzamingsleningen (revoluerend fonds). Dit conform het besluit van 28 september 2022 'Inrichting Fonds Energietransitie'. Samen met deze rapportage wordt de raad gevraagd om de € 2 miljoen beter te gebruiken, zodat deze niet alleen maar voor de verduurzamingsleningen kunnen worden ingezet, maar deels ook voor de dekking van overige doelen. Zie hiervoor het raadsvoorstel Voortgang Eerlijke Energietransitie Q4 2024.

- **Energiearmoede middelen**

Vanuit het Rijk hebben we afgerond € 12 miljoen euro ontvangen ter bestrijding van Energiearmoede. Het bestedingstermijn is onlangs van 2025 naar eind 2027 verlengd. Onder het kopje 'Uitgaven Bestrijding Energiearmoede' wordt verder op de bestedingen ingegaan.

- **Lokale Aanpak Isolatie (NIP)**

De middelen van het Nationaal Isolatie Programma (NIP) voor de lokale aanpak isolatie van afgerond € 3 miljoen (1e tranche) zijn ontvangen om de Lokale Aanpak Isolatie verder uit te werken. De uitwerking hiervan is gepland voor begin 2025, zodat de regeling aansluit op de MT29. De aanvraag van de tweede tranche NIP is in oktober 2024 ingediend. Hierbij gaat het om 6,3 miljoen. Bij de aanvraag van deze tweede tranche worden de voorwaarden van de eerste tranche in overleg met het ministerie bijgesteld, zodat deze op maatregel 29 aansluiten. Ook de nieuwe tranche vanuit het Nationaal Isolatie Programma is in december goedgekeurd. De middelen kunnen zowel als subsidie worden verstrekt als ook ingezet worden voor energieadviezen.

- **Procesgeld MT29**

De rijksmiddelen Nij Begun kent MT29 voor de isolatie van de particuliere woningvoorraad in het aardbevingsgebied. Vanuit de gemeente werken we mee aan de uitwerking van deze subsidie, zodat deze zo nauw mogelijk aansluit op onze eigen wijkaanpak. De gelden zullen echter niet via de gemeente zelf verlopen maar door de inwoner bij een centraal loket aangevraagd moeten worden. Gezien de beschikbare middelen van 150 miljoen voor de komende 10 jaar is dit wel de grootste accelerator voor de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad in Groningen en staat dit centraal bij de ontwikkeling en uitwerking van de overige subsidies en leningen.

Aanvullend worden vanuit Nij Begun procesgelden voor de gemeenten beschikbaar gesteld. Voor de gemeente Groningen zijn dat € 775.000 per jaar voor een periode van 10 jaar, startend in 2024. Deze gelden worden ingezet om de uitvoering van de isolatieaanpak van de particuliere woningvoorraad te bevorderen. Formeel zijn deze middelen derhalve toegevoegd aan het FET.

2. De uitgaven van het FET

De middelen zoals in het voorgaande hoofdstuk beschreven worden op verschillende manieren ingezet. Hieronder volgt een puntsgewijze toelichting.

Volkshuisvestingsfonds

De beschikbare middelen vanuit het VHF worden ingezet als subsidie voor verduurzaming voor particuliere woningvoorraad in de aangewezen wijken Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen. De subsidie wordt besteed conform de vastgestelde 'Nadere regels subsidie VHF eerste ronde' besloten op 25-04-2023 (referentienummer 135225-2023). De subsidie maakt onderdeel uit van onze ontzorgingsaanpak en kent de volgende werkwijze:

- Het college wijst een cluster voor subsidie VHF aan;
- De gemeente zoekt een passende aannemer voor de uitvoering van de werkzaamheden, gebaseerd o.a. op ervaring met de betreffende typologie van de huizen. De aannemer en de gemeente sluiten een samenwerkingsovereenkomst;
- De gemeente verstuurt een brief naar eigenaar-bewoners die in aanmerking komen voor het project. De bewoners kunnen een afspraak inplannen voor een keukentafelgesprek met hun vaste energieadviseur van de gemeente. De energieadviseur is een vast aanspreekpunt voor de bewoners;
- Indien bewoners zelf geen afspraak hebben gemaakt, gaan medewerkers van de gemeente de bewoners proberen te bereiken door o.a. aan te bellen en informatiebijeenkomsten te organiseren;
- Tijdens een keukentafelgesprek bespreekt de energieadviseur van de gemeente het project. Als de bewoner geïnteresseerd is om mee te doen, ondertekent de bewoner een vrijblijvende intentieverklaring en een document waarmee de bewoner toestemming geeft zijn gegevens te delen met de externe partijen van het project;
- Een externe energieadviseur doet de warme opname voor de aannemer en beoordeelt de woning energetisch;
- De gemeente maakt een aanbod voor de verduurzaming van de woning. Hierna maakt de aannemer een offerte voor de bewoner. De kosten worden door een externe kostendeskundige op verzoek van de gemeente beoordeeld;
- De energieadviseur van de gemeente maakt een overzicht van de kosten en de beschikbare subsidies. Tevens worden de mogelijkheden besproken, om de eigen bijdrage in de investering te betalen, bijvoorbeeld een lening van het Nationaal Warmtefonds of een gemeentelijke verduurzamingslening. Hierbij kan een financieel adviseur ingeschakeld worden om tot een individuele passende oplossing te komen;
- De bewoner is in dit proces de opdrachtgever en tekent de offerte. Verder vraagt de bewoner de subsidie VHF aan en regelt de bewoner de eigen bijdrage. Soms is het ook nodig om een toestemmingsformulier te ondertekenen voor een vergunningaanvraag of

onthefing die de gemeente regelt. Voorbeelden zijn een voordeur en kasten voor de huismus en vleermuis;

- Na betaling van de eigen bijdrage start de aannemer met de werkzaamheden;
- De woning wordt opgeleverd door een onafhankelijke partij en een externe energiedeskundige stelt het nieuwe energielabel vast;
- De vaste energieadviseur kan na de oplevering adviseren over het optimale gebruik van de duurzame woning en blijft bereikbaar voor vragen.

Deze aanpak heeft de volgende resultaten opgeleverd (stand per half december 2024):

	Benaderde woningen	Opgehaalde intentieverklaringen	Woningopnames gepland of uitgevoerd	Werkzaamheden begonnen	Werkzaamheden afgerond
Selwerd Oost	51	41	35	33	33
Vinkhuizen Noordoost fase 1	52	44	43	maart 2025	-
Vinkhuizen Noordoost fase 2	61	50	49	mei 2025	-
Paddepoel West fase 1	61	37	-	augustus 2025	-
Paddepoel West fase 2	29	-	-	eind 2025	-
Totaal	254	172	127	33	33

Hieronder volgt puntsgewijs een stand van zaken per wijk:

- **Selwerd:**

In 2023 zijn wij met het eerste Volkshuisvestingsfondsproject gestart in Selwerd Oost. In totaal doen 33 eigenaar-bewoners mee met het project. Op 25 mei 2024 is een kick-off georganiseerd voor de start van de werkzaamheden. De werkzaamheden zijn in december 2024 allemaal afgerond. In 2025 worden de energielabels van de woningen opgenomen en komt het project daarmee tot einde. De belangrijkste geleerde lessen in deze eerste pilot zijn: (1) Het persoonlijk contact is essentieel als onderdeel van de wijkaanpak; (2) bewoners moeten actief betrokken worden bij het project.

- **Vinkhuizen:**

Door de ervaringen in Selwerd Oost konden wij sneller aan de slag in het tweede VHF-project: Vinkhuizen Noordoost. Doordat Vinkhuizen Noordoost een groter gebied is, is de wijk opgedeeld in twee fases. In de eerste fase doen 38 eigenaar-bewoners mee. Zij hebben de offerte van de aannemer getekend. In de tweede fase zijn er 49 eigenaar-bewoners die een intentieverklaring hebben getekend. De offertes worden op dit moment gemaakt door de aannemer. De werkzaamheden in het gebied starten in 2025.

- **Paddepoel:**

In november 2024 is ook Paddepoel Midden-West en Paddepoel Zuidwest middels aanwijzingsbesluit voor subsidie vanuit het VHF aangewezen door het college. Het project in Paddepoel kent drie fases, waarbij de eerste fase de verduurzaming van een deel van de Sterrenbuurt betreft. Hier is het project reeds begonnen en zijn per heden 37 intentieverklaringen getekend door eigenaar-bewoners. De woningopnames zijn op dit moment nog in uitvoering, de offertes worden in januari 2025 verwacht. De werkzaamheden zullen in 2025 starten.

Verder zijn de bewoners van fase 2 (tevens een deel van de Sterrenbuurt) benaderd met een brief en voordeurgesprekken. De derde fase van de Sterrenbuurt en Paddepoel zuidwest moet nog starten.

- **Aanwijzingsbesluit vierde cluster: Aquamarijn- en Watermanflat**

Naast de eigenaar-bewoners in grondgebonden woningen kent onze stad zeer veel Verenigingen van Eigenaren (verder te noemen VvE's). Als onderdeel van de aanvraag Volkshuisvestingsfonds bij het Rijk in 2021 zijn de te verduurzamen VvE's Aquamarijnflat en de Watermanflat genoemd. Een deel van de aangevraagde subsidie is bedoeld om specifiek deze twee flats, gelegen in Vinkhuizen en Paddepoel, bij hun verduurzamingsopgave te ondersteunen. Met het aanwijzingsbesluit vierde cluster Volkshuisvestingsfonds worden beide VvE's voor de subsidie VHF aangewezen. Het betreffende besluit is in Q4 van 2024 aan het college ter besluitvorming voorgelegd.

Wijziging Nadere regels VHF

De komst van Nij Begun en dan specifiek de uitwerking van MT29 (Subsidie voor isolatie tot aan de woningstandaard voor particuliere verhuurders en eigenaar bewoners (incl VvE's)) is van grote invloed op de toepassing van de middelen vanuit het VHF. Daarom heeft het college een wijziging in de nadere regels besloten, waarmee de subsidie VHF in aanvulling op de subsidie vanuit MT29 verstrekt wordt. In de praktijk betekent dit concreet, dat we als gemeente alsnog de bewoners een aanbod doen in het kader van onze wijkaanpak in Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen. Hierin bieden we subsidie tot maximaal € 30.000 (eerder maximaal € 25.000) bij een investering van € 40.000. Dit is conform de regeling MT29, zoals op dit moment bekend. Hiervan wordt maximaal € 20.000 subsidie vanuit MT29 verstrekt (50%) inclusief ISDE (Investeringssubsidie Duurzame Energie en Energieopwek) en vullen wij vanuit de subsidie VHF aan tot 75%. De resterende 25% moet de bewoner als eigen bijdrage betalen.

Deze uitwerking kent de volgende voordelen:

1. Onze werkwijze richting bewoners blijft hetzelfde, we ontzorgen in het gehele proces;
2. De bewoner ontvangt in totaliteit meer subsidie voor de verduurzaming;
3. De bewoner ontvangt vanuit de gemeente aan het begin van het traject zekerheid over de totaal te ontvangen subsidie, om een weloverwogen besluit te kunnen nemen;
4. Voor de financiering van de eigen bijdrage staan indien gewenst zowel de leningen vanuit het Nationaal Warmtefonds als ook de eigen verduurzamingsleningen ter beschikking;
5. Als onderdeel van de subsidieaanvraag machtigt de bewoner de gemeente voor het aanvragen en ontvangen van de subsidie vanuit MT29. Op deze manier heeft de bewoner voor 3 subsidiestromen (VHF, MT29 en ISDE) slechts met 1 loket te maken. Wij verhalen op basis van de machtiging subsidie MT29 en ISDE bij de betreffende uitvoeringsorganisatie.

Subsidie vanuit het NIP

De gelden van het Nationaal Isolatieprogramma (NIP) zijn bedoeld voor de lokale aanpak Isolatie. Vlak voor de komst van MT29 waren we begonnen met de uitwerking van deze te verstrekken subsidie voor particuliere eigenaren. Omdat MT29 zich zoals het NIP juist richt op isolatie is de uitwerking gepauzeerd gezet. Zodra de regeling van MT29 bekend is zal de uitwerking weer opgepakt worden, zodat deze twee subsidies goed op elkaar aansluiten en het geld zo snel mogelijk bij de particuliere-eigenaren terecht kan komen.

De middelen kunnen ook ingezet worden ter dekking van Energieadvies. Een gedeelte van de reeds ontvangen middelen wordt hier dan ook voor aangewend.

Verduurzamingsleningen

In 2022 heeft u tot de drie eigen verduurzamingsleningen besloten, namelijk de Stimuleringslening, de Maatwerklening en de Verzilverlening. Eind 2023 zijn deze geactualiseerd.

De drie leningen kennen de volgende verschillende kenmerken:

- De Stimuleringslening is een reguliere lening, die een laag rentepercentage van momenteel 7% kent. Het gemeentelijk risico op deze lening is dan ook op basis van de inschatting van de SVn zeer laag (1%).
- De Verzilverlening kent hetzelfde rentepercentage, maar vraagt gedurende de looptijd niet om aflossing. Deze lening is alleen beschikbaar indien men 57 jaar of ouder is. De aflossing (incl rente) gebeurt bij overlijden of verkoop van de woning. Ook deze lening kent een laag gemeentelijk risico (1%).
- De maatwerklening is een lening met 0% rente en aflossing naar draagkracht (toetsing op ijkmomenten) of bij verkoop van de woning. Deze lening is vergelijkbaar met producten bij het Nationaal Warmtefonds. De looptijd is altijd 30 jaar en de lening wordt alleen hypothecair verstrekt. In tegenstelling tot de andere twee is de kans groter dat deze lening gedurende de looptijd niet afgelost wordt. Het risico is dan ook ingeschat op 50%.

De leningen zijn ontworpen om tijdens onze wijkaanpak als financieel vangnet toe te passen. We wilden als gemeente bij bewoners langs kunnen gaan en zeker weten dat er een financiële oplossing voor de verduurzaming zou zijn. Met de drie leningen vanuit het FET in aanvulling op de mogelijkheden van het Nationaal Warmtefonds zorgen we er als gemeente voor dat er altijd een oplossing mogelijk is. Onder het kopje subsidie Volkshuisvestingsfonds is deze ontzorgingsaanpak nader omschreven. De leningen worden, naast de leningen van het Nationaal Warmtefonds, bij iedere bewoner als onderdeel van deze aanpak onder de aandacht gebracht ter financiering van de eigen bijdrage (25% van de totale investering). Tot nu toe bleek in geen geval de inzet van een verduurzamingsleningen vanuit het FET nodig. Alle deelnemende eigenaar-bewoners konden of met eigen spaargeld óf met een lening van het Nationaal Warmtefonds de eigen bijdrage betalen. We benadrukken hier dat dit ook het doel en de opzet was van de leningen: om te dienen als vangnet. Daar waar nodig waren tot nu toe de beschikbare rijksregelingen voldoende om de verduurzaming door te kunnen voeren.

Om dit beeld te onderstrepen laat onderstaande tabel van het Nationaal Warmtefonds het verstrekte aantal leningen in de afgelopen 5 jaar in Groningen zien. In totaal zijn 582 leningen van in totaal rond € 8 miljoen verstrekt.

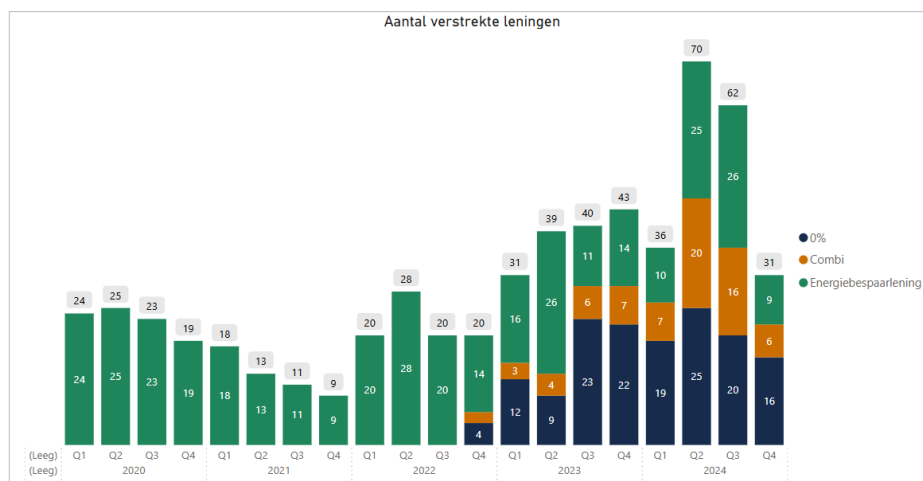
Totaal aantal leningen

582

Totale hoofdsom leningen

€ 8MMeest recente
passeerdatum (alle
gemeentes)

30 november 2024



Figuur 2: Bron Nationaal Warmtefonds

Op 1 augustus 2024 is daarnaast ook de eerste verduurzamingslening vanuit het FET verstrekt. Het betreft een Persoonlijke Stimuleringslening ter hoogte van € 10.000,00. De bewoner maakte geen onderdeel uit van de wijkaanpak en heeft op eigen initiatief de gemeentelijke lening aangevraagd. Hij kon geen lening krijgen bij het NWF omdat hij de werkzaamheden zelf ging uitvoeren. Voor de Doe-het-zelf-aanpak is op dit moment geen ISDE-subsidie of lening vanuit het NWF beschikbaar, vanuit onze eigen verduurzamingsleningen kan het wel. Verder lopen er op dit moment overige contacten over aan te vragen leningen, waaronder een aanvraag voor verduurzaming van een woonboot en een potentiële aanvraag voor een maatwerklening.

Daarnaast lopen er adviesgesprekken in het kader van de pilot specifieke adressen (zie ook toelichting bestrijding energiearmoede). Hier zullen bewoners juist niet alles via het NWF kunnen lenen dat nodig is om de verduurzaming mogelijk te maken. Het gaat hierbij om voorbeelden als:

- Het huren van opslag, zodat de betreffende ruimte voor de verduurzaming beschikbaar is;
- Het leggen van een nieuwe vloer, nadat vloerisolatie is aangebracht;
- Het weghalen en terugplaatsen van een keuken, zodat isolatie aangebracht kan worden;

Het feit dat wij de leningen daar waar nodig kunnen inzetten, stelt ons in staat onze projecten op de gewenste manier uit te voeren. We kunnen daarmee de zekerheid bieden in de gesprekken dat als het mensen niet lukt om op andere wijze de financiering rond te krijgen, wij er voor hen zijn met onze eigen leningen vanuit het FET.

Maar de wereld rond de financiering van verduurzaming verandert continu. Naast regelmatig weer wijzigende subsidie- en leenvoorwaarden van het Rijk, doen wij veel ervaringen op in de vele adviesgesprekken met bewoners. We ontwikkelen, proberen en pionieren, en stellen weer bij. De besluiten die we u samen met deze rapportage voorleggen zijn hier het resultaat van.

Eind 2023 zijn de verordeningen van de leningen voor het eerste bijgesteld, destijds vooral in aansluiting op de voorwaarden van de subsidie VHF, waarin men tot label B (en niet tot label A zoals eerder opgenomen) moest verduurzamen om een aanspraak op de lening te kunnen maken.

Samen met deze rapportage vragen we uw raad om wijziging in de verduurzamingsleningen vast te stellen. We stellen voor om:

- € 500.000,- van de beschikbare € 2 miljoen te gebruiken voor twee andere doelen, namelijk (1) Zekerstellingen en Voorfinancieringen en (2) het uit te werken Sociaal Vangnet voor VvE's. In het raadsvoorstel met titel Voortgang Eerlijke Energietransitie per Q4 2024 leggen we dit voorstel ter besluitvorming voor.

Daarnaast stellen we voor om de verordeningen aan te passen, vooral in aansluiting op MT29 en de daarmee gepaard gaande opschaling van de verduurzaming. De volgende inhoudelijke wijzigingen stellen we dan ook voor alle 3 leningen voor:

- Label B verplichting vervalt; met de komst van MT29, waarin iedereen gemotiveerd wordt om tot de isolatiestandaard te isoleren, stellen we voor om dit moeilijk te toetsen criterium te laten vervallen. In de praktijk bleek de label-eis namelijk alleen met inzet van aanvullende rapporten en dus kosten vast te stellen. De leningen zijn bedoeld voor eigenaar-bewoners, die elders (en vooral bij het Warmtefonds) geen financiering kunnen krijgen. In de praktijk bieden we de lening vooral als onderdeel van de wijkaanpak bij bewoners aan (neemt niet weg dat ook inwoners los van de wijkaanpak in aanmerking komen voor de leningen, zoals u hierboven hebt kunnen lezen). De verduurzaming via de wijkaanpak leidt altijd tot aan de isolatiestandaard, gezien deze middels subsidie MT29 betaald moet worden.
- In de raadsvergadering van december 2023 hebben wij u toegezegd om de verhoging van de WOZ-waarde tot € 500.000,- te onderzoeken. Na onderzoek stellen we voor om de WOZ-waarde niet alleen te verhogen, maar om deze aan de NHG (Nationale Hypotheek Garantie)-grens te koppelen. De NHG-grens richt zich aan de Nederlandse Middenklasse en is voor 2025 aanvullend verhoogd tot een WOZ-waarde van € 450.000,-. De NHG-grens kan tevens verhoogd worden tot maximaal € 477.000,- mits het aanvullend te lenen hypotheekbedrag (6%) besteed wordt aan energiebesparende voorzieningen. Een koppeling lijkt dan ook zeer voor de hand liggend. Met dit voorstel geven wij invulling aan deze toezegging.
- Tekstueel stellen we voor om de te financieren maatregelen wat explicieter te omschrijven om onduidelijkheden te voorkomen en de leningen bij onze projecten makkelijker toe te kunnen passen.

Ook dit voorstel is opgenomen in het raadsvoorstel met titel Voortgang Eerlijke Energietransitie per Q4.

Bestrijding Energiearmoede

Samen met de vorige rapportage vanuit het Team Eerlijke Energietransitie bent u in Q2 ook uitgebreid geïnformeerd over de stand van zaken omtrent de bestrijding van Energiearmoede en de inzet van de beschikbare middelen. In deze rapportage is derhalve ervoor gekozen om alleen op de actuele status van de pilot Isolatie Specifieke adressen verder in te gaan.

Begin 2024 zijn we met de voorbereiding van de pilot Isolatie Specifieke Adressen begonnen. Bewoners met een eigen, grondgebonden woning die eerder de energietoeslag hadden ontvangen hebben het aanbod van één of meerdere gratis isolatie maatregelen ontvangen. Bij de opname van de woningen bleken ruim 30 woningen niet geschikt voor het plaatsen van de maatregel(en) door bijvoorbeeld achterstallig onderhoud of een bouwjaar voor 1925. De pilot Isolatie Specifieke Adressen richt zich op de groep bewoners met een inkomen tot 140% van het minimum inkomen en is vooruitlopend op de subsidie MT29, waarin deze doelgroep verduurzaming tot maximaal € 40.000,- vergoed krijgt.

In de pilot wordt de doelgroep van specifieke adressen aangeboden hun huis te isoleren tot de isolatiestandaard met een maximum van €40.000,-. Ook aanvullende maatregelen, die nodig zijn om de verduurzaming uit te kunnen voeren worden op rekening van de bewoners meegenomen. Financiering hiervoor is via het Warmtefonds of een verduurzamingslening van de gemeente. De voorwaarden van de pilot zijn gelijk aan – voor zo ver op dit moment bekend – Nij Begun.

Daarmee is het doel van de pilot tweeledig: de bewoners worden uit de energiearmoede geholpen en de gemeente doet ervaring op met een nieuwe werkwijze om eigenaar-bewoners met een laag inkomen én oude en/of slecht onderhouden woningen te helpen bij hun verduurzaming. Op deze wijze ontwikkelen we een werkwijze om deze doelgroep met de komst van Nij Begun conform de voorwaarden met voorrang te kunnen helpen bij hun verduurzaming.

Inmiddels zijn er 25 woningopnames geweest. Dit houdt in dat er inmiddels 25 woningbezoeken zijn afgelegd waarbij er een energieadviseur, een aannemer en iemand van de Gemeente aanwezig was. Er zijn 25 energierapporten opgeleverd die beschrijven hoe de woning tot de isolatiestandaard kan worden geïsoleerd. Daarnaast heeft de aannemer voor 12 woningen de offertes reeds uitgewerkt met alle benodigde isolatiemaatregelen om de isolatiestandaard te halen. Hierbij is het gemiddelde offertebedrag €66.590,88 euro waarvan het gemiddeld bedrag van maatregelen wat in aanmerking komt voor subsidie €56.655,10 is. De bewoner mag in overleg met een energieadviseur maatregelen kiezen tot het gesubsidieerde bedrag van € 40.000 euro, gelijk aan het subsidiebedrag van MT29. Voor het bedrag hoger dan deze € 40.000,- subsidie kan een gesprek met de financieel adviseur worden aangevraagd om aanvullende financiering te vinden.

Alle offertes worden eerst uitgebreid nagekeken door een externe kostendeskundige. Inmiddels zijn 12 offertes terug ontvangen van de kostendeskundige. De eerste indruk lijkt dat de offertes redelijke bedragen bevatten met kleine aandachtspunten. Deze aandachtspunten worden als nodig verwerkt. Hierna worden de offertes met de bewoner besproken.

Inmiddels is 4 offerte besproken met de bewoner en kan deze door de bewoner getekend worden. De start van de werkzaamheden in de eerste woning staat gepland in januari van 2025.

Zekerstellingen

Als gemeente bieden we subsidies en leningen ter verduurzaming aan. Echter is niet altijd de volledige financiering nodig, om een proces te bevorderen of het doel van verduurzaming te behalen. We hebben daarom het financiële instrument 'Zekerstelling' ontwikkeld als onderdeel van de wijkaanpak. Hiermee bedoelen we het geven van zekerheid over het verkrijgen van financiering op basis van onze eigen verduurzamingsleningen, als dan niet een subsidie. Tevens zien we de meerwaarde van het geven van zekerstelling als het om de verduurzaming van VvE's gaat. Per onderdeel worden deze hieronder toegelicht.

Zekerstelling Wijkaanpak

Bij onze wijk/projectgerichte aanpak ervaren we in de praktijk soms drempels, die het besluit tot verduurzaming van de eigenaar-bewoners belemmert. Zo kwamen we in Selwerd een situatie tegen, waarbij bewoners de offerte moesten tekenen (binnen de planning van onze wijkaanpak), terwijl zij nog geen uitsluitsel van het Warmtefonds over een lening ter financiering van de eigen bijdrage hadden. Om in ons proces versnelling aan te brengen hebben we de bewoners zekerheid geboden, door de schriftelijke toezegging, dat we een lening vanuit onze eigen verduurzamingsleningen garanderen, indien blijkt dat het Warmtefonds de aanvraag afkeurt. Indien gewenst begeleiden we ze daarin middels een financieel adviseur. Deze wijst de weg in de mogelijkheden. In Selwerd-Oost bleek dit een succesvolle aanpak. De mogelijkheid tot het bieden van deze vorm van zekerstelling willen we daarom ook bij onze toekomstige wijkaanpakken blijven aanbieden, indien een proces daarom vraagt.

Zekerstelling subsidie SPOR

Voor de financiering van de verduurzaming bij VvE's zijn vanuit het Rijk verschillende subsidies beschikbaar. Zo bestaat de SVVE, verstrekt vanuit de RVO voor VvE's, als tegenhanger voor de ISDE welke voor particuliere eigenaren is. Tevens kent de RVO de Subsidieregeling Procesondersteuning opschaling renovatieprojecten (verder te noemen SPOR) voor VvE's die samenwerken. Bij de regelingen voor VvE's wordt door het Rijk terecht rekening gehouden met de grote mate aan (deel-)onderzoeken, voordat de VvE in hun Algemene Ledenvergadering (verder te noemen ALV) het besluit tot verduurzaming kan nemen. Zo wordt vanuit de SVVE-regeling in de eerste en tweede fase van de verduurzamingsopgave, de advies- en verdiepfingsfasen ondersteund met subsidie ter hoogte van 75% van de proces- en onderzoekskosten (in 2025 maximaal € 15.000,- tot € 30.000,-, afhankelijk van het aantal appartementen in de VvE) bij de te maken kosten. Deze subsidie kan alleen achteraf aangevraagd worden met overlegging van betaalbewijzen, maar de kosten moeten daarvoor worden gemaakt.

Daarnaast biedt het Rijk financiële hulp middels de SPOR-regeling, welke aansluit bij de tweede fase van de verduurzamingsopgave, de onderzoeks- en verdiepfingsfase. Tijdens de verdiepfingsfase wordt het geselecteerde scenario uit de Adviesfase uitgewerkt om te komen tot de voorwaarden voor een Uitvraag (offerte aanvraag) en dient de omgevingsvergunning klaar te zijn om ingediend te worden. Naar verwachting zullen circa 5 tot 8 verdiepfingsonderzoeken nodig zijn om tot een reële investeringsbegroting te komen. Deze dient als benchmark voor de te ontvangen offertes van uitvoerders. Om aan de voorwaarden van de SPOR-regeling te voldoen moeten minimaal 2 VvE's, met gezamenlijk minimaal 100 huurappartementen of 35 koopappartementen, minimaal 2 verschillende verduurzamingsmaatregelen gezamenlijk uitvoeren. De SPOR-regeling stimuleert samenwerking welke wederom leidt tot inkoopvoordelen door de kosten door schaalvergroting te verlagen. Tegelijkertijd zijn met de SPOR-regeling extra middelen te verkrijgen om te besteden aan kosten als procesbegeleiding, de verschillende onderzoeken en de uit te voeren maatregelen. Ook deze subsidie wordt echter pas achteraf toegekend (op het moment dat samenwerkende VvE's de maatregelen ook daadwerkelijk uitvoeren). Maar ook hier geldt dat de kosten, welke met de subsidie worden gedekt, daarvoor door de VvE's worden gemaakt.

In de praktijk wordt de VvE-desk bereikt met vragen of de gemeente in specifiek deze situatie een uitkomst kan bieden. Te denken valt aan het afgeven van zekerstelling voor (een deel van) de SPOR-subsidie, voor het geval de samenwerkende VvE's uiteindelijk niet tot maatregelen komen.

Als onderdeel van de wijkaanpak in Kostverloren is een eerste pilot georganiseerd, waarin de gemeente de kosten voor het prepareren van de omgevingsvergunning voor renovatie betaald en uit de te realiseren SPOR-subsidie daarvoor weer wordt gecompenseerd. De gemeente draagt in dit geval het financiële risico dat de kosten niet vergoed worden, indien uiteindelijk niet aan de voorwaarden van de SPOR-regeling wordt voldaan.

Op basis van de grote behoefte van VvE's om zoals in de pilot in Kostverloren een rol bij de verduurzaming te spelen, stellen we voor om tot een werkwijze hiervoor te besluiten en budget voor deze vorm van zekerstelling te reserveren. Op basis van de huidige inschattingen, mede gebaseerd op het feit dat ook VvE's vanuit MT29 subsidie voor de verduurzaming ontvangen, wordt de kans dat uiteindelijk niet aan de voorwaarden van de SPOR-regeling wordt voldaan, heel klein geacht. Scenario's waarin dit zou kunnen voorkomen is dat VvE's uiteindelijk niet tot dezelfde verduurzamingsmaatregelen besluiten, waardoor geen minimaal 2 maatregelen samen kunnen worden uitgevoerd.

We stellen voor om tot een werkwijze te komen, waarin met de volgende randvoorwaarden rekening gehouden wordt:

- VvE's hebben in de eerste fase, de advies fase, een samenwerkingsovereenkomst afgesloten (al dan niet op basis van onze modellen)

- VvE's voldoen op het moment van zekerstelling aan de voorwaarden van de SPOR-regeling;
- De zekerstelling wordt voor bepaalde (realistische) tijd afgegeven, waarna deze niet meer toepasbaar is;

Aanvullend zou onderzocht moeten worden of de gemeente voor de gehele 100% van de niet ontvangen SPOR-regeling garant moet staan, of dat de verdeling van de kosten in dat geval (te denken valt aan 50/50) ook gerechtvaardigd is. We stellen voor om voor deze werkwijze het risico te dekken vanuit een gedeelte van de beschikbare € 500.000,- en te onderzoeken of dit bedrag aangevuld kan worden vanuit overige middelen. De hier omschreven werkwijze wordt in 2025 nader uitgewerkt en ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Voorfinanciering ISDE

Het college heeft in 2024 positief besloten over de werkwijze 'voorfinanciering ISDE'. De raad is hierover in de Rapportage Q2 van 2024 geïnformeerd.

In Selwerd-Zuid worden huizen aangesloten op het warmtenet. De planning is dat in januari 2025 de huizen worden aangesloten. In dit project gaat de gemeente ISDE voorfinancieren. In totaal hebben 86 van de 211 eigenaren al een overeenkomst tot afsluiting getekend. De overeenkomsten met de eigenaren en de gemeente om de ISDE voor te financieren zijn nog niet getekend. De verwachting is dat dit proces eind december start. In het tweede VHF-project in Vinkhuizen hebben wij ook de mogelijkheid om ISDE als gemeente voor te financieren, indien de bewoner het ISDE-subsidiebedrag niet zelf kan voorschieten. Tot nu toe is hier nog geen gebruik van gemaakt.

Met de komst van MT29, waar ISDE voor particuliere eigenaar-bewoners een onderdeel van is, verandert de situatie. Voorlopig lijkt voorfinanciering ISDE alleen nog nodig in geval het om de aansluiting op het warmtenet gaat. We stellen daarom voor de werkwijze alsnog indien nodig toe te passen, en het risico te beleggen bij een gedeelte van de beschikbare € 500.000.

Sociaal Vangnet-regeling

VvE's ervaren grote drempels als het om verduurzamen gaat. De hoofdredenen hiervoor zijn een complexer besluitvormingstraject, verduurzaming die vaak gepaard gaat met onderhoudsvraagstukken en het vinden van passende financiering voor deze (vaak) grootschalige projecten. Dit kan zich in de praktijk in het feit vertalen, dat na de verduurzaming de VvE-bijdrage meer stijgt, dan op de energierekening bespaard wordt. Deze situatie spitst zich toe op het moment, dat iemand voor de verduurzaming al nauwelijks geld voor energie kon uitgeven en het gasverbruik derhalve erg laag hield.

Bij de verduurzaming van de VvE Meerpaal in Groningen heeft de gemeente in een eerste pilot daarom een vangnet-regeling toegepast. Bij de laatste rapportage Q2 bent u hier reeds over geïnformeerd. Hier had de VvE in meerderheid besloten tot een energiebesparende aanpak, die resulteerde in een hogere VvE bijdrage. Na een totale investering van rond € 8,5 miljoen is de maandelijkse VvE-bijdrage met € 100,-- verhoogd. Een groot gedeelte van deze verhoogde VvE-bijdrage wordt gedekt door een forse besparing op de eigen energierekening, mits er energie voor het verwarmen werd gebruikt. In de VvE Meerpaal was dit in enkele situaties niet het geval: men kon voor de verduurzaming al nauwelijks geld aan energie uitgeven en de verhoogde VvE-bijdrage was dan ook een directe lastenstijging van € 100,-- per maand.

Wij hebben als gemeente alle bewoners van de VvE Meerpaal deel laten nemen aan onze pilot. In de pilot heeft de gemeente iedereen in de VvE geïnformeerd over de mogelijkheid tot

vergoeding van de gestegen bijdrage, indien men over een laag gasverbruik en een laag inkomen (in deze pilot tot 160% van het sociaal minimum) beschikt. Bij het aantonen hiervan kreeg men in het eerste jaar 100% van de gestegen bijdrage vergoed, daarna afbouwend tot 0% over een periode van 3 jaar. Samen met de toepassing van deze regeling werd met klem verzocht (niet afgedwongen) om een afspraak met een budgetcoach van de Groninger Kredietbank te maken, om tot een structurele oplossing te komen. Indien na 3 jaar de gestegen bijdrage nog steeds niet betaald kan worden, kan de VvE een beslag op de woning van de betreffende eigenaren leggen (zoals dit anders nu al het geval was geweest). Middels de vangnet-regeling willen we dit als gemeente voorkomen. In de pilot Vangnet Meerpaal (een grote VvE met in totaal 119 appartementen) hebben zich in totaliteit 4 bewoners gemeld. Over een periode van 3 jaar kost deze pilot maximaal € 5.000,--.

Na besluit tot verduurzaming van de VvE in april 2023 heeft één bewoner het besluit tot verduurzaming bij de rechter aangevochten. Een van de vele argumenten in de rechtszaak was dat de stijging van de VvE-bijdrage in strijd met de redelijkheid en billijkheid was. De rechter nam in overweging: 'Allereerst acht de kantonrechter van belang dat de VvE met de gemeente Groningen geeft afgesproken dat de appartementseigenaren met een relatief laag energieverbruik en een inkomen tot 160% van de minimumnorm, gedurende drie jaar van de gemeente subsidie kunnen krijgen.' Mede op basis hiervan is de VvE met hun besluit tot verduurzaming in het gelijk gesteld.

Ook het Rijk erkent de problematiek en werkt sinds ruim 2 jaar aan een dergelijke Vangnet-regeling. Deze kwam echter tot nu toe niet van de grond en wordt steeds weer uitgesteld. Als onderdeel van de subsidieregeling MT29 is voor eigenaar-bewoners in een VvE met een inkomen tot 140% hiervoor een oplossing bedacht. Waar de VvE een bijdrage van 50% subsidie tot maximaal € 20.000,-- ontvangt per eigenaar -bewoner en verhuurder, krijgt de eigenaar bewoner met een inkomen tot 140% van het Sociaal Minimuminkomen de andere 50% uitbetaald om de gestegen bijdrage te kunnen betalen. Zodra deze regeling van kracht wordt, is dus een deel van de doelgroep in een VvE geholpen.

Op basis van de ervaringen in de praktijk weten we echter, dat de problematiek ook geldt voor mensen met een inkomen dat iets meer is dan 140% van het sociaal minimum. We stellen daarom voor om in 2025 een subsidieregeling Sociaal Vangnet uit te werken en aan het college ter besluitvorming voor te leggen. Hiermee moeten in iedere geval:

- Eigenaar-bewoners met een inkomen tussen de 140-170% van het sociaal minimum geholpen worden bij de verduurzaming (bewust stellen we voor om de grens van 160% zoals in de pilot Meerpaal naar 170% op te rekken, gezien de praktijkervaring dat dit meer bij de doelgroep aansluit);
- VvE's, die begeleidt worden door de VvE-desk (waardoor we zelf regie op het proces houden);
- VvE's die besluiten tot een minimum aantal verduurzamingsmaatregelen (mogelijk gekoppeld aan het woonplan zoals verplicht bij de aanvraag van subsidie MT29, of de voorwaarden zoals gesteld door het Nationaal Warmtefonds voor het verkrijgen van een lening voor het 'Zeer Energiezuinig-Pakket'. Dit is nader uit te werken bij positieve besluitvorming).

We stellen voor om hiervoor een gedeelte van de beschikbare € 500.000,-- in te zetten en de gelden indien mogelijk aan te vullen met SPUK middelen ter bestrijding van energiearmoede. De hieruit voortkomende subsidieregeling inclusief de te hanteren werkwijze zal ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd. Indien het Rijk in de komende periode, zoals gehoopt, met een oplossing komt, zal deze Groningse regeling weer beëindigd kunnen worden.

De Groningse Vangnet-regeling wordt dus alleen als overbrugging gezien, tot het Rijk met een passende oplossing komt.

Doelgroep particuliere verhuurders

In de diverse aanpakken van de verduurzaming van de particuliere woningvoorraad wordt vooral gewerkt aan mogelijkheden voor eigenaar-bewoners, gezien deze het besluit tot verduurzaming nemen. Vanuit het beleid ter bestrijding van energiearmoede is juist voor zover mogelijk rekening gehouden met de grote groep, die als huurder in woningen zit. Zij kunnen niet beslissen over de te nemen maatregelen, terwijl zij wel met de (hoge) kosten van de energierekening geconfronteerd worden. Met de woningbouwcorporaties worden prestatieafspraken gemaakt, om de verduurzaming te bevorderen en energiearmoede van hun huurder tegen te gaan. Daarnaast verkeren ook huurders van particuliere verhuurders deels in energiearmoede. Hierop is het sturen vanuit de gemeente beduidend lastiger. Al geruime tijd zijn we daarom aan het onderzoeken welke mogelijkheden er ~~wel~~ zijn om de doelgroep van particuliere verhuurders tot verduurzaming te motiveren.

In 2023 is de motie 'Energiehulp voor particuliere huurders' ingediend. In de motie wordt het college verzocht om inzicht in de energetische staat van de woningen van particuliere verhuurders, subsidiemogelijkheden voor deze doelgroep en vooral met voorstellen te komen hoe deze doelgroep tot verduurzaming gemotiveerd kan worden. Hierbij werden suggesties van samenwerkingen zoals onderzoek naar potentiële maatregelen genoemd. In de motie verzoekt de raad het college om aanvullende informatie en onderzoek over de betreffende problematiek. Door de complexiteit hiervan was langer onderzoek nodig dan verwacht. In de brief met titel 'Behandeling motie 02 Energiehulp voor particuliere huurders' wordt de motie beantwoord.

In het afgelopen jaar is op verschillende manieren aan de problematiek, waarin het 'split-incentive' tussen (1) de verhuurder, die de verduurzaming moet betalen, en (2) de huurder, die de besparing op de energierekening ervaart, gewerkt. Zoals ook in de Q2 2024 Rapportage voortgang Team Eerlijke Energietransitie onder het kopje 'Overige aandachtsgebieden – Particuliere verhuurders als doelgroep' op pagina 14 terug te lezen is, is de doelgroep als onderdeel van de wijkaanpak in Selwerd-Oost en Vinkhuizen actief meegenomen. Voor Vinkhuizen eerste fase is een webinar voor particuliere verhuurders georganiseerd. Hier bleek veel belangstelling voor te zijn. 11 van 46 particuliere verhuurders hadden destijds de intentieverklaring om te verduurzamen middels wijkaanpak reeds ingevuld. Tijdens de webinar is ook uitgelegd dat de regeling Nij Begun, maatregel 29, in de nabije toekomst bekendgemaakt wordt. In dit eerste webinar is vanuit de doelgroep verhuurders geen financieringsvraag gesteld aan de gemeente. Daarom is voorlopig geen nader onderzoek naar mogelijke regelingen gedaan. Dit zou bijvoorbeeld een stimuleringslening of zelfs een verzilverlening, waarin pas bij verkoop van de woning terugbetaald wordt, voor zakelijke gebruikers kunnen zijn.

Belangrijkste conclusies met betrekking tot de omgang met de doelgroep particuliere verhuurders en huurders worden echter getrokken in het zeer recent verschenen rapport van het Instituut voor Publieke Waarden (verder te noemen IPW). In het kader van Citydeal Energieke Wijken is een opdracht aan IPW verstrekt om binnen de wijkaanpak van de gemeente Groningen mee te denken in de problematiek rond de verduurzaming van woningen in particulier eigendom. Als onderdeel hiervan zijn businesscases voor verhuurders opgesteld. Hieruit blijkt dat de verduurzaming onder de huidige wet- en regelgeving rendabel is voor de verhuurder. Ook de uitkomsten voor de huurder, die met een stijgende huurprijs te maken heeft, zijn hierin betrokken.

Hierop volgend stellen we voor om een werkwijze te ontwikkelen, waarbij:

- de doelgroepen particuliere huurders en particuliere verhuurders betrokken worden als onderdeel van de wijkaanpak;
- voor de verhuurders en huurders een businesscase opgesteld wordt, waarin:
 - voor de verhuurders duidelijk wordt, dat de verduurzaming rendabel is;
 - binnen de geldende wet- en regelgeving een huurprijs wordt berekend, waarin de belangen van huurder en verhuurder optimaal bij elkaar komen;
- een sociale vangnet-regeling uitgewerkt wordt, waarop huurders binnen de wijkaanpak aanspraak op kunnen maken.

Door dit in eerste instantie in een pilot uit te proberen, blijft het eventuele financiële risico beperkt en kunnen eerste ervaringen opgedaan worden. Het doel is om op basis van deze pilot tot een opschaalbare werkwijze te komen. Met toepassing van de hierboven omschreven pilot kunnen we als gemeente een behoorlijk ontzorgingspakket aan particuliere verhuurders aanbieden:

- de verhuurder krijgt een aanbod van de gemeente om mee te doen aan de verduurzaming, waarbij alles geregeld is;
- in dit aanbod wordt rekening gehouden met beschikbare subsidies voor de verhuurder, zoals SVOH en MT29;
- aanvullend wordt er een businesscase opgesteld, waarmee voor de verhuurder inzichtelijk wordt dat de verduurzaming rendabel is;
- tevens wordt in de businesscase een berekening van de huurverhoging gedaan, binnen de geldende wet- en regelgeving;
- Bij de gesprekken hierover wordt door de gemeente ook de huurder betrokken, waardoor overeenstemming tot verduurzaming en latere huurverhoging bereikt kan worden.
- Bij de gesprekken hierover wordt door de gemeente ook de huurder betrokken, waardoor overeenstemming tot verduurzaming en latere huurverhoging (wettelijk verplicht voordat de huur verhoogt mag worden) bereikt kan worden.

Hiermee hoeft de verhuurder feitelijk alleen de marktconforme, onafhankelijk getoetste prijs voor de verduurzaming te betalen en is er zelf financieel niet op achteruit gegaan. Gezien dit aanbod voor de verhuurder middels voorgestelde pilot komen we dan ook tot de conclusie dat overige kostbare oplossingen, zoals een zakelijke lening of aanvullende subsidie, voorlopig niet nader worden uitgewerkt.

De hier omschreven werkwijze wordt in 2025 nader uitgewerkt en ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

IV. Hoe verder

Per heden is veel in ontwikkeling en veel in opschaling. De opgave is groot, maar er is reeds veel ervaring opgedaan om de komende jaren toe te kunnen passen. Afhankelijk van de besluitvorming op het voorstel Voortgang Eerlijke Energietransitie per Q4 2024 zullen we in 2025 alle noodzakelijke instrumenten verder toepassen en uitwerken. Verdere aanpassingen van de subsidievoorwaarden en leenvoorwaarden zoals de toepassing van de instrumenten zal mogelijk ook in het komende jaar weer nodig zijn, gezien de wereld om ons heel snel veranderd en we daarop willen blijven inspelen. Bij de volgende rapportage informeren we u hier verder over.