

## Bijlage 2 – plan van aanpak

In dit plan van aanpak gaan we in op onderdelen die om een concrete aanpak vragen, aanvullend op het algemene aanvraagdocument en bijlage 5.

### 1: ONDERDEEL VAN DE AANPAK: ONTZORGEN VAN HUISEIGENAREN VIA HET ENERGIELOKET

Een belangrijke succesfactor is het ontzorgen van- en de communicatie met bewoners. Door dit proces goed in te richten en uit te voeren, nemen we zoveel mogelijk drempels weg voor huiseigenaren om gebruik te maken van het aanbod.

#### Aanpak bij huiseigenaren

Met ons Energieloket hebben we jarenlange ervaring met het benaderen van particuliere huishoudens voor verduurzaming van hun woning. Dit loket gaat verder dan informeren: voor elk adres is er een aanbod op maat (Mijn Woning Plan), het loket werkt samen met lokale coöperaties en komt bijvoorbeeld met wijkgerichte inkoopacties. Deze [inkoopacties](#) zijn zeer succesvol, er zijn tijdens 6 weken in 2020 na 25.000 brieven maar liefst 2.000 offerteverzoeken verstuurd door 1.200 huishoudens en op dit moment zijn er al 300 adressen in uitvoering. Zij worden begeleid door [Grunneger Power](#). De ervaring met deze werkwijze bouwen we uit voor het volkshuisvestingsfonds. Daarbij hebben huishoudens vooraf duidelijkheid over het aanbod en zijn er op de achtergrond afspraken gemaakt met aanbieders. Omdat ook vanuit de versterkingsopgave middelen voor verduurzaming worden aangeboden (in andere wijken), is er een brede behoefte aan een soepele begeleiding van het hele traject tussen huishouden, aanbieder en overheid. Hierin maken we in 2021/2022 de volgende stap als onderdeel van de aanbesteding van het Energieloket voor een volgende fase. Zie voor financiële onderbouwing bijlage 5. In onderdelen gaat het als volgt:

#### Het aanbod op orde

- Vooraf: preciseren maatregelenpakket voor de drie niveaus van verduurzamen voor de geselecteerde woningen door woningen ter plekke steekproefgewijs nader te inspecteren.
- Afprijzen maatregelenpakketten op basis van ervaring en in afstemming met de markt en deze onderbrengen in Mijn Woning Plan. Hierover afspraken maken met aanbieders over deelname, waarbij onder meer gelet wordt op garanties, klantervaring, beschikbaarheid en leveringszekerheid.

#### Het ontzorgen georganiseerd

- Voor elke type huishouden is een financieel arrangement nodig. We werken complementair, dat wil zeggen aanvullend op bestaande landelijke en lokale mogelijkheden. Speciaal voor de groep huishoudens die 'niet financierbaar' is bieden we een sociaal alternatief: een 'zachte lening', naar behoefte aflossingsvrij en alleen verplichtend bij voldoende financiële ruimte. Dit werken we graag uit in samenwerking met andere regio's in Noord Nederland.
- Er zijn duidelijke protocollen nodig voor de wijze waarop aanbieders de maatregelen uitvoeren. Hierbij maken wij gebruik van de reeds bekende werkwijze voor inkoopacties binnen het Energieloket. Daarbij worden huiseigenaren door het proces geloodst via eenvoudige stappenplannen, een app en persoonlijk contact.
- We maken gebruik van de beschikbare bijdrage in procesgeld van het volkshuisvestingsfonds. We streven naar een sterk geautomatiseerd proces op inhoud en ingrepen, zodat personele inzet vooral gericht kan zijn op persoonlijk contact en zodat er maximaal middelen over blijven voor fysieke investeringen. In de eerste jaren zijn daarvoor meer FTE nodig dan in latere jaren. Zie bijlage 5 voor onderbouwing.

Illustratie: we werken binnen Groningen al met zogenaamde 'klantreizen' waarin huiseigenaren aan de hand genomen worden, en door het proces van investeren worden geleid.

## SAMEN MAKEN WE HET AF DE STAPPEN OP EEN RIJ



### Uitvoering

- Bij daadwerkelijke uitvoering komt er een aanbod op maat. Immers: in sommige huizen is al deels gerenoveerd, waardoor rekening moet worden gehouden met (bijvoorbeeld) zelf aangebrachte veranderingen of eerdere ingrepen die 'botsen' met nieuwe ingrepen.
- Het uiteindelijk geaccordeerde aanbod is onderwerp van het fonds. Hierop wordt de (eventuele) financiering en bijdrage gebaseerd.
- Voorafgaand aan de uitvoering vindt er een nulmeting plaats: het huidige label wordt dan vastgesteld door een gecertificeerd bureau indien niet reeds aanwezig. Het energielabel na uitvoering van werkzaamheden is vooraf bepaald door samenstelling van de pakketten. NA afloop van de werkzaamheden wordt alsnog een label afgegeven, om vast te leggen dat het doel is bereikt (B of beter).

### Communicatie

- Voor deze wijken zetten we een communicatiecampagne op, gericht op een eerste grote golf deelnemers in 2022. Daarbij maken we uiteraard gebruik van alle ervaringen die we in Groningen eerder hebben opgedaan alsmede ervaringen elders. Dit om de deelname te maximaliseren. Het is cruciaal om de vele verschillende motieven en afwegingen te kennen en daar antwoord op te bieden. Werken met ambassadeurs is bijvoorbeeld een bewezen werkende methode om meer mensen tot verduurzamen te bewegen.
- Naast doorlopende duidelijke communicatie zijn er speciale communicatietrajecten. Deels zijn deze al onderdeel van het Energieloket (seizoensgebonden communicatie bijvoorbeeld). Deels gaat het om specifieke gevallen, bijvoorbeeld bij verdere uitrol van het warmtenet waarbij huiseigenaren een momentum hebben om te verduurzamen. Ook bij mutatie van woningen grijpen wij het momentum aan. Voor de doorlopende communicatie vragen we geen middelen van het volkshuisvestingsfonds, we zien dit als 'vast onderdeel' van het Energieloket.

## **2: ANTI-SPECULATIE EN ONGANG MET PARTICULIERE VERHUURDERS**

### Anti-speculatie

Aangezien dit deelplan bestaat uit de renovatie van de bestaande particuliere voorraad, waarbij de begunstigen voornamelijk bestaan uit eigenaar-bewoners, heeft de gemeente geen instrumenten tot haar beschikking om de betreffende bestaande koopwoningen meerjarig betaalbaar te houden. Een anti speculatiebeding of zelfbewoningsplicht afdwingen bij woningeigenaren die gebruik maken van subsidie uit het VHF is alleen mogelijk bij nieuwbouw. Tijdens de korte indieningsperiode van de aanvraag zijn de mogelijkheden om een vorm van anti speculatiebeding of afspraken met betrekking tot het betaalbaar houden, in de enkele gevallen waar het een particuliere verhuurder betreft, toe te passen geïnventariseerd. Deze bleken zowel juridisch als praktisch niet of slecht uitvoerbaar. Daarnaast speelt het feit dat het doorgaan om huishoudens gaat met een zeer beperkt inkomen. Wel wordt er een beperkte eigen bijdrage gevraagd, ongeveer ter hoogte van de besparing op energielasten in 7 tot 10 jaar. Na indiening wordt verder onderzocht wat wel mogelijk is.

### Aandachtspunten bij particuliere verhuurders

Voor particuliere verhuurders hanteren wij exact dezelfde regels als voor zelf-bewonende huishoudens. Ook zij doen een eigen bijdrage. Zij kunnen deze verdisconteren in de huurprijs, waartegenover een lagere energielast van de huurder staat. Aangezien de eigen bijdrage is gebaseerd op de afname in energielasten per maand, verwachten we dat huurprijsstijging en dalende energielasten resulteren in stabiele totale woonlasten. Hier verdere juridische voorwaarden aan verbinden, zien wij als een risico voor deelname.

### 3: EEN HARDE START IN 2022

Gelet op het ruimhartige karakter van deze regeling, de inzet op grotendeels individueel uitvoerbare renovaties, de sterke communicatie en ontzorging ende inbedding in het succesvolle Groninger Energieloket, zijn wij er van overtuigd dat binnen twee jaar zeker 100 adressen in invoering zijn in elk van de drie wijken binnen onze aanvraag.

In 2022 beginnen we bovendien met minstens twee projecten, waarbij sprake is van gespikkeld bezit. Het gaat om De Aquamarijflat in Vinkhuizen (9743) en de Watermanflat in Paddepoel (9742). Daarnaast willen we diverse rijwoningen waar sprake is van gespikkeld bezit op gestructureerde wijze renoveren. Voor woningen aan de Zilverlaan en de Spaanse Aakstraat zijn reeds concrete plannen. Zowel de plannen voor beide flats als de blokken van rijwoningen worden hieronder toegelicht.

#### Aquamarijflat

De Aquamarijflat (Aquamarijstraat 1- 137) bestaat uit 72 appartementen, 42 koop, 30 sociale huur. Een renovatie is de uitdrukkelijke wens van de VVE inclusief de corporaties, maar uitvoering blijft voornamelijk steken op financiële tekortkoming. Bovendien wordt in de periode 2022-2025 het warmtenet pal langs dit complex aangelegd, met daarbij een uitgelezen kans om – in combinatie met casco verduurzaming – alle 72 woningen aardgasvrij te maken.

In 2020 heeft het bestuur van VvE Aquamarijstraat 3 t/m 145 opdracht gegeven om pakketten door te laten rekenen voor verduurzaming van de appartementen, van label E naar A tegen een investering van ca. 1.9 mln. De stand van het reservefonds groot onderhoud bedraagt ca. €350.000 voor alle woningen (ca. €4.800 per woning) waarbij er een reservering moet blijven voor andere uitgaven zoals de lift. De VVE kan de kosten voor renovatie niet zelf dragen.

De VVE kan met de middelen uit het volkshuisvestingsfonds in elk geval de stap naar label A zetten, in de zekerheid dat er een financieringsoplossing te vinden is voor het resterende te investeren bedrag. De eigen middelen (25%) zijn dan afkomstig uit het reservefonds groot onderhoud, aangevuld met bijvoorbeeld een energiebespaarlening via het Nationaal Warmtefonds. Daarmee is het obstakel voor uitvoering – gebrek aan financiële middelen – weggenomen en kan uitvoering van de reeds breed gedragen plannen plaatsvinden. De corporatie doet voor haar deel van de investering geen beroep op het volkshuisvestingsfonds.

In de vrije bijlage 7 presenteren we aanvullende informatie over investering en correspondentie hierover.



## Watermanflat

De Watermanflat bestaat uit 64 appartementen, 45 koop, 19 sociale huur. Het VVE-bestuur liet onderzoeken door Ecocert onderzoek wat de kosten zijn voor investeren van label D naar label A. Maatregelen zijn: dak bij-isoleren, triple glas, gevels na-isoleren, panelen isoleren, PV plaatsen. Op dit moment is het voorstel om tot label C te gaan, gelet op de kosten. Als de middelen vanuit het volkshuisvestingsfonds beschikbaar komen, is een stap naar B of hoger haalbaar en betaalbaar voor deze VVE. We gaan graag in gesprek met de VVE over de meest optimale maatregelen, met als doel om al in 2022 tot realisatie over te gaan. *Betrokken partijen: SEGRON, PandGarant, Lefier*



#### 4: AANHAKEN OP GEPLANEDE RENOVATIES BIJ GESPIKKELD BEZIT – IN JAARLIJKSE TRANCHES

Er zijn meerdere straten waar een blokgewijze aanpak meerwaarde heeft. Deels is de aanleiding technisch, bijvoorbeeld om koudebruggen op te lossen en daarmee schimmel doeltreffend aan te pakken. Deels gaat het om de meerwaarde in de uitstraling, waarbij een collectieve schilrenovatie tot een groter effect leidt dan verduurzaming alleen. We selecteren elk jaar twee nieuwe blokken / combinaties van woningen waar we energie steken in een collectieve aanpak. Daarbij haken we aan op lopende renovaties van corporaties. Daarbij speelt in een aantal gevallen dat collectieve aanpak meteen ook schimmelproblemen effectief oplost, iets dat met een individuele aanpak maar beperkt lukt.

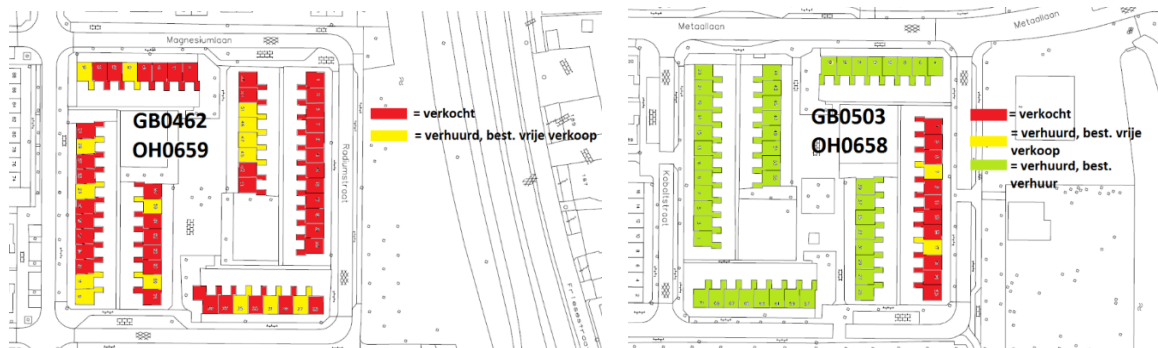
**We stimuleren zittende eigenaren om ook stappen te zetten door daar speciale aandacht aan te geven (directe benadering, komen met een concreet aanbod).**

Voor 2021/2022 zetten we in op:

- Rijwoningen met schimmelproblematiek aan de Zilverlaan en omgeving
- Rijwoningen aan de Spaanse Aakstraat

##### Rijwoningen met schimmelproblematiek Zilverlaan en omgeving

Corporatie Nijestee is vorig jaar begonnen met het verbeteren van de woningen in Vinkhuizen-zuid. Een groot deel van de blokken (ruim 300 woningen) zijn 100% eigendom van Nijestee en worden op dit moment en in de komende jaren verbeterd. Bewoners krijgen in deze blokken o.a. nieuwe kunststof kozijnen, nieuwe dakpannen, 6 pv-panelen, mechanische ventilatie en dak (van buiten af), gevel- en vloerisolatie. Tevens wordt de overlast van schimmel opgelost in combinatie met het vervangen van het dak.



Direct naast de blokken met 100% corporatie-eigendom bevinden zich blokken met gespikkeld bezit. Nijestee heeft hier 61 woningen, waarvan 44 in de verhuur zitten en 17 een verkooplabel hebben. Omdat een deel van deze woningen zich in blokjes bevinden met ook particulier bezit is een ingreep vergelijkbaar met de overige blokken in de wijk lastig. Het dak moet dan aan de binnenzijde worden geïsoleerd en ook zal de schimmelproblematiek vanuit binnenuit aangepakt moeten worden: een suboptimale oplossing. De blokjes krijgen hierdoor bovendien niet uitstaling als de blokken die 100% in eigendom zijn van Nijestee.

Voor de aanvraag in het volkshuisvestingsfonds gaat het om een bedrag van ca. €25.000, bestaande uit de volgende elementen:

- Vervangen dak (incl. sloopwerk, steiger, isolatie, nieuwe pannen): nieuwe goot en geïsoleerd gootrek i.v.m. schimmelproblematiek, Nieuwe dakpannen leveren + aanbrengen, nieuwe windveren kopgevels.
- Aanbrengen mechanische ventilatie (excl. raamroosters) i.v.m. schimmelproblematiek
- Vloerisolatie HR++

Er is een precieze calculatie nodig voor een definitieve aanpak. Dit is maatwerk vanwege de bouwkundige vraagstukken (koudebruggen, schimmel).

### Woningen Spaanse Aakstraat



In de wijk Selwerd aan de Spaanse Aak- en Abeelstraat heeft Nijestee 11 woningen in eigendom (zie kaartje hierboven). Het gaat om gespikkeld bezit. De woningen zijn verspreid over 5 blokken. In totaal zijn er 6 blokken met daarin 25 verkochte woningen. De woningen zijn gebouwd in 1966 en hebben 2 woonlagen en een zolder.

Maatregelenpakket Het maatregelenpakket wordt op dit moment nog onderzocht. Onderstaand geeft een indicatie van de maatregelen waar op dit moment aan wordt gedacht. Het huidige gemiddelde energielabel van de woningen zit op D. Doelstelling is om met het maatregelenpakket het energielabel naar A te brengen voor elke individuele woning.

Energetisch	Aanbrengen HR++ glas, isoleren dak (van binnen uit), gevels (bij-isoleren) en kruipruimte, tochtwering.
Installaties	Aanbrengen mechanische ventilatie incl. zelfregelende roosters en 6 PV panelen per woning
Onderhoud	Buitenschilderwerk, kitwerk van houten en steenachtige/ betonnen onderdelen, houtrotherstel, herstel voegwerk en betonreparaties.
Overig	Nieuwe voordeur, eventueel nieuwe geïsoleerde achterdeur indien nodig.

Bouwkosten per woning worden op dit moment ingeschat rond de € 36.000,- excl. btw. In deze kosten zitten geen algemene bijkomende kosten als adviseurs, leges, eigen uren, etc. In bovengenoemde kosten zitten ook onderhoudswerkzaamheden. Puur gekeken naar energetische ingrepen worden de bouwkosten ingeschat op ca. € 28.000,- excl. btw.

## 5: FASERING

- Juridisch vastleggen voorwaarden deelname Volkshuisvestingsfonds
- 2021: upgraden Energieloket Groningen (stad, provincie), specifiek inrichten loket gericht op begeleiden particulieren / geldstromen
- Start projecten Aquamarijnflat en Watermanflat: najaar 2021 vastleggen precies maatregelenpakket, berekenen definitieve tekort, cofinanciering conform opzet in deze indiening (25% eigen bijdrage, overige is cofinanciering 70/30), volledige bijdrage corporaties, voorbereiding uitvoering voorjaar 2022, start uitvoering najaar 2022, 136 woningen
- Inrichten onderdeel Energieloket met daarop persoonlijk aanbod per adres (verdere en vooral specifiek op adresniveau gecalculeerde uitwerking binnen het huidige MijnWoningPlan).
- Brede campagne in de wijk gericht op deelname (online, offline, ambassadeurs, cf. ervaringen Energieloket), gericht op uitvoering minstens 200 woningen in de jaren 2022-2023 (zie ook ervaring inkoopacties – dit is een reële ambitie)
- In de jaren daarna minder intensieve campagne maar wel doorlopend acties.



## 6: GESELECTEERDE WONINGTYPEN, INGEPEN EN KOSTEN

Voor dit plan van aanpak maakten we gebruik van voorcalculaties van maatregelenpakketten van Reimarkt. Reimarkt is ook de aanbieder van pakket-informatie binnen het Groningse Energieloket, waarbinnen de tool Mijn Woningplan per woning aangeeft wat nuttige maatregelen, kosten en besparingen zijn. Specifiek voor deze aanvraag zijn 44 typen woningen (grondgebonden en appartementen) geselecteerd met een eigen raming van de kosten voor drie verschillende maatregelenpakketten. Onderstaand treft u de een specificatie aan:

	Verbetering op					Energetische ingrepen											
	constructie	achterstallig onderhoud	binnenmilieu	verduurzaming	toegankelijkheid	Gevel	Dak	Vloer	Beglazing	Voordeur	Ventilatie	Verwarming	Tapwater				
B met PV		+	+	+		+	+		+	+	+			+			
B Casco		+	++	+		+	+		+	+	++						
50KW		++	++	++		+	++	+	++	+	+++						

Rijlabels	B met PV	B Casco	50KW
1	€ 23.600	€ 28.400	€ 33.100
2	€ -	€ -	€ 56.300
3	€ 22.800	€ 27.600	€ 29.800
4	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
5	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
6	€ 9.000	€ 13.700	€ 18.900
7	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
8	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
9	€ 20.200	€ 25.000	€ 27.300
10	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
11	€ 20.900	€ 25.600	€ 27.900
12	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
13	€ 9.000	€ 13.700	€ 18.900
14	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
15	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
16	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
17	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
18	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
19	€ 22.800	€ 27.600	€ 29.800
20	€ 22.800	€ 27.600	€ 29.800
21	€ 22.800	€ 27.600	€ 29.800
22	€ 16.500	€ 21.300	€ 23.600
23	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
24	€ 22.800	€ 27.600	€ 29.800
25	€ 19.900	€ 24.600	€ 26.900
26	€ 16.500	€ 21.300	€ 23.600
38	€ 9.000	€ 13.700	€ 18.900
39	€ 20.200	€ 25.000	€ 27.300
41	€ 21.500	€ 26.300	€ 27.300
42	€ 20.200	€ 25.000	€ 27.300
44	€ 20.200	€ 27.800	€ 30.300
45	€ 16.500	€ 23.700	€ 26.200
46	€ 19.900	€ 27.400	€ 29.900
47	€ 20.200	€ 27.800	€ 30.300
48	€ 7.600	€ 13.800	€ 17.300
49	€ 16.500	€ 23.700	€ 26.200
50	€ 20.900	€ 28.500	€ 31.000
51	€ 19.900	€ 27.400	€ 29.900
52	€ 19.900	€ 27.400	€ 29.900
53	€ 14.400	€ 21.300	€ 24.500
54	€ 16.500	€ 23.700	€ 26.200
55	€ 20.200	€ 27.800	€ 30.300
68	€ 17.586	€ 23.215	€ 26.111
69	€ 17.494	€ 23.136	€ 26.005

1 Vinkhuizen Edelsteenlaan



2 Vinkhuizen Turkooisstraat



3 Vinkhuizen Amerthiststraat



4 Vinkhuizen Jadestraat



5 Vinkhuizen Veldspaanstraat



7 Vinkhuizen Regulusstraat



8 Paddepoel Regulusstraat



9 Paddepoel Wegalaan



10 Paddepoel Neptunusstraat



11 Paddepoel Uranusstraat



12 Paddepoel Dierenriemstraat



14 Paddepoel Zonnelaan



15 Paddepoel Mercuriusstraat



16 Selwerd Vogelkersstraat



17 Selwerd Elzenlaan



18 Selwerd Elzenlaan



19 Selwerd Acacialaan



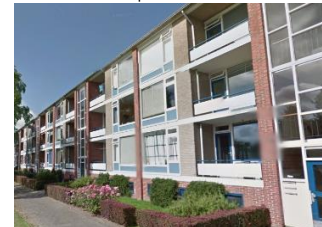
20 Selwerd Ribesstraat



21 Selwerd Iepenlaan



22 Selwerd Populierenlaan



23 Selwerd Kastanjelaan



24 Selwerd Spaanse Aakstraat



25 Selwerd Abeelstraat



26 Selwerd Abeelstraat



38 Vinkhuizen Aquamarijnstraat



39 Vinkhuizen Agaatstraat



40 Vinkhuizen Agaatstraat



41 Vinkhuizen Boraxstraat



42 Paddepoel Magnesiumlaan



44 Paddepoel Neptunusstraat



45 Paddepoel Neptunusstraat



46 Paddepoel Uranusstraat



49 Paddepoel Zonnelaan



50 Paddepoel Kometenstraat



51 Paddepoel Kometenstraat



52 Paddepoel Mercuriusstraat



53 Paddepoel Morgensterlaan



54 Selwerd Spirestraat



55 Selwerd Acacialaan



56 Selwerd Populierenlaan



68 Vinkhuizen De Larix



69 Vinkhuizen Elzenlaan

