

Bijlage 5 Nadere toelichting activiteiten, maatregelen en financieel tekort

Inhoudsopgave

1. Toelichting op de huidige woningkwaliteit en woonomgeving in het deelgebied
2. Toelichting op de voorgenomen activiteiten
 - 2.1: algemeen
 - 2.2: energetische verbetering na herstructurering
 - 2.2: renovatie
 - 2.3: transformatie
 - 2.4: sloop-nieuwbouw
 - 2.5: openbare ruimte
3. Financiële toelichting van de voorgenomen activiteiten
 - 3.1: algemene instructies
 - 3.2: renovatie
 - 3.3: transformatie
 - 3.4: sloop-nieuwbouw
 - 3.5: uitvoeringskosten
 - 3.6: cofinanciering
 - 3.7: compensabele BTW

Bijlagen:

- Een overzichtskaart van de gemeente met daarin gearceerd/omlijnd hoe de deelgebieden zijn afgebakend.

1. Toelichting op de huidige woningkwaliteit en woonomgeving

Onderbouw waarom er sprake is van een slechte kwaliteit bij de geselecteerde woningen en, indien van toepassing, waarom ingrepen in de woonomgeving noodzakelijk zijn om de leefbaarheid en veiligheid te verbeteren. Onderbouw waar mogelijk met beschikbare informatie uit onderzoeken, rapporten en inspecties die dit ondersteunen.

Huidige woonkwaliteit

Hoewel het met Groningen gemiddeld gezien goed gaat, groeit de kloof tussen wijken met relatief veel draagkracht en kwetsbare wijken. We kiezen bij de aanvraag voor het volkshuisvestingsfonds voor de drie postcodegebieden / wijken binnen de regiodealwijken waar de urgentie het hoogst is: Selwerd (9741), Paddepoel (9742), Vinkhuizen (9743).

Hier hebben de woningen in particulier eigendom de laagste waarde, is de energetische kwaliteit slecht, maar zijn de woningen wel volumineus, wat leidt tot hoge absolute energielasten. Op meerdere plekken in de wijken is sprake van een ongezond en onveilig binnenklimaat door schimmel. Dit zijn bovendien de wijken waar de score op leefbaarheid het laagst is, er veiligheidsproblemen zijn en het percentage minima en werklozen ligt er duidelijk hoger dan elders in Groningen. Zie voor illustratie de kaarten aan het einde van dit plan van aanpak. Een en ander is ook terug te zien in de Basismonitor van de gemeente Groningen en in uitkomsten van onder meer de enquête leefbaarheid van Onderzoek Informatie en Statistiek Groningen. Bewoners van Groningen Noord leven daarnaast zelfs gemiddeld 7 jaar korter, en leven 19 jaar langer in ongezondheid dan gemiddeld.

Deze combinatie van slechte woningen, lage inkomens en een beperkt waarde-perspectief in de stad leidt samen tot een negatieve spiraal van energiearmoede bij veel huishoudens. Behalve dat een negatieve spiraal op huishoudensniveau een urgent probleem is, doet het ook af aan de forse investeringen door gemeente en corporaties, en aan de grote inspanning om samen met organisaties en bewoners de wijk te vernieuwen en te verbeteren.

Op een totaal van 5.562 woningen in de wijken Paddepoel, Vinkhuizen en Selwerd selecteerden wij 3.579 woningen. Ondertaande kenmerken van de woningselectie illustreren de slechte energetische woonkwaliteit:

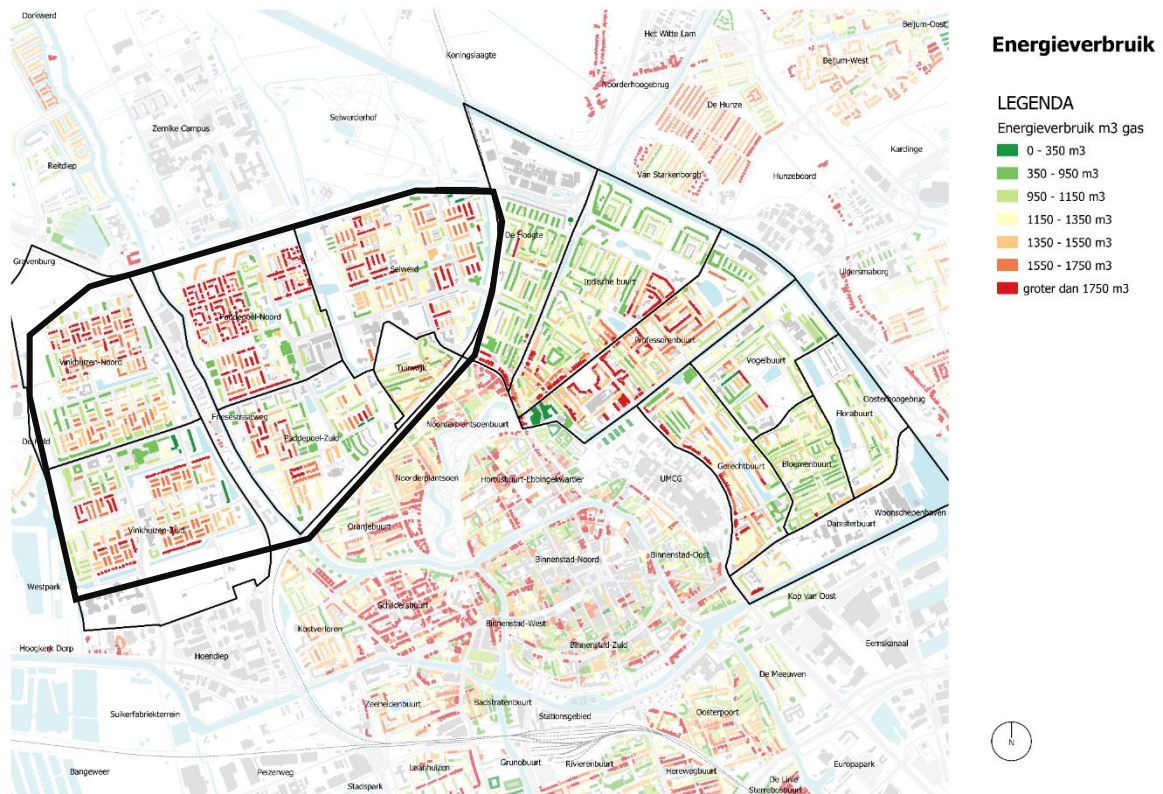
- Het gaat uitsluitend om woningen in particulier eigendom met label C of slechter en/of hoge energielast.
- 79% van de woningen heeft een waarde beneden €170.000 (waarde 2020) en 92% beneden de €200.000. De 8% woningen met een hogere waarde betreffen tweekappers met dezelfde opbouw en opgaven rond energie, achterstallig onderhoud en binnenmilieu.
- 48% van de woningen is uit de jaren '60, 52% uit de jaren '70.
- Bovenop deze 3.579 woningen in particulier eigendom zijn er nog enkele honderden sociale huurwoningen die deel uitmaken van een complex- of blokgewijze aanpak. Bijvoorbeeld de Aquamarijflat, Watermanflat, Zilverlaan en Spaanse Aakstraat, zoals elders beschreven in de documenten. Deze maken wél deel uit van de totale aanpak maar niet van de (financiële) ondersteuningsaanvraag voor het volkshuisvestingsfonds.
- Waar veel corporatiewoningen nu vervangen of sterk gerenoveerd worden wegens schimmel / ongezond en onveilig binnenklimaat, geldt voor de vele uitgepode particuliere woningen dat zij dezelfde problemen kennen, maar zonder een daadkrachtige oplossing. We schatten in dat minstens 20% van de woningen een veiligheidsprobleem heeft als gevolg van schimmel.

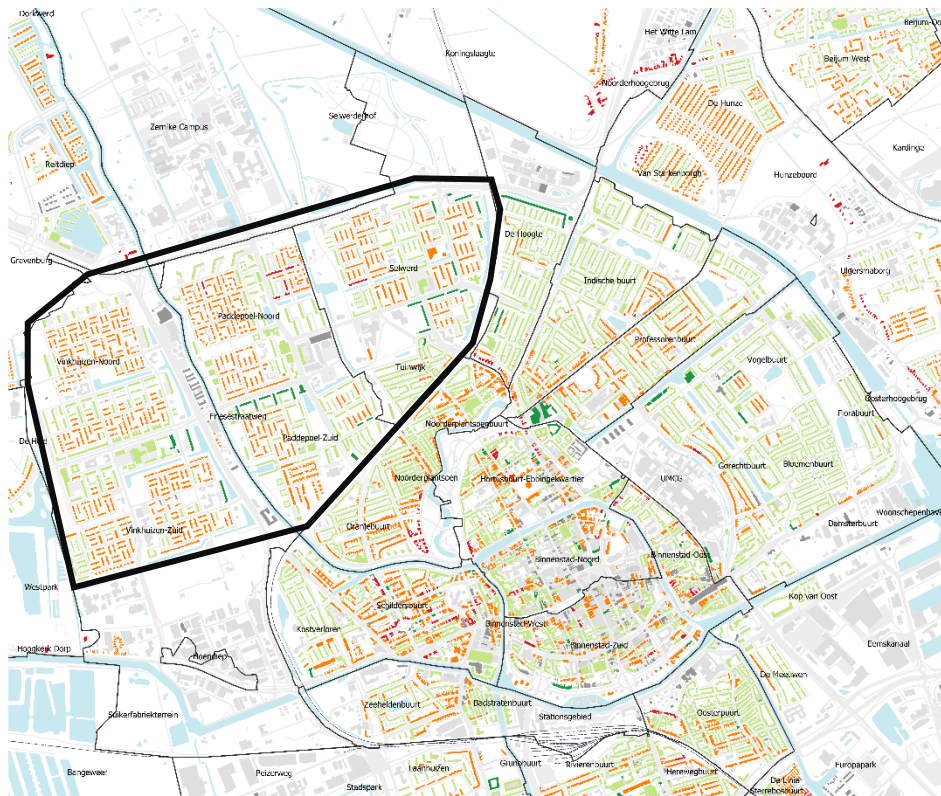
Basisgegevens	Woningen	Koop	Part. Huur	Soc. Huur				
9741 Selwerd	1427	988	182	257				
9742 Paddepoel	2260	1110	805	345				
9743 Vinkhuizen	1875	930	234	711				
Totaal	5562	3028	1221	1313				

Selectie VHF	Woningen	Koop	Part. Huur	Wv. Gespikk	E-last €	Label EFG	Label CD	Onbekend
9741 Selwerd	850	747	103	217	127	110	213	527
9742 Paddepoel	1699	1071	628	603	134	232	609	858
9743 Vinkhuizen	1030	820	210	70	141	67	378	585
Totaal	3579	2638	941	890	134	409	1200	1970

In de kaarten hierna ziet u visueel onderbouwd waarom deze woningen in deze wijken urgent zijn.

Bronnen: afgemelde energielabels (RVO 2020), werkelijke verbruiksgegevens (netbeheerder Enexis, 2020). Deze informatie is op adresniveau gekoppeld aan actuele BAG en WOZ data. De gemeente Groningen beschikt over deze database.





Energielast

LEGENDA

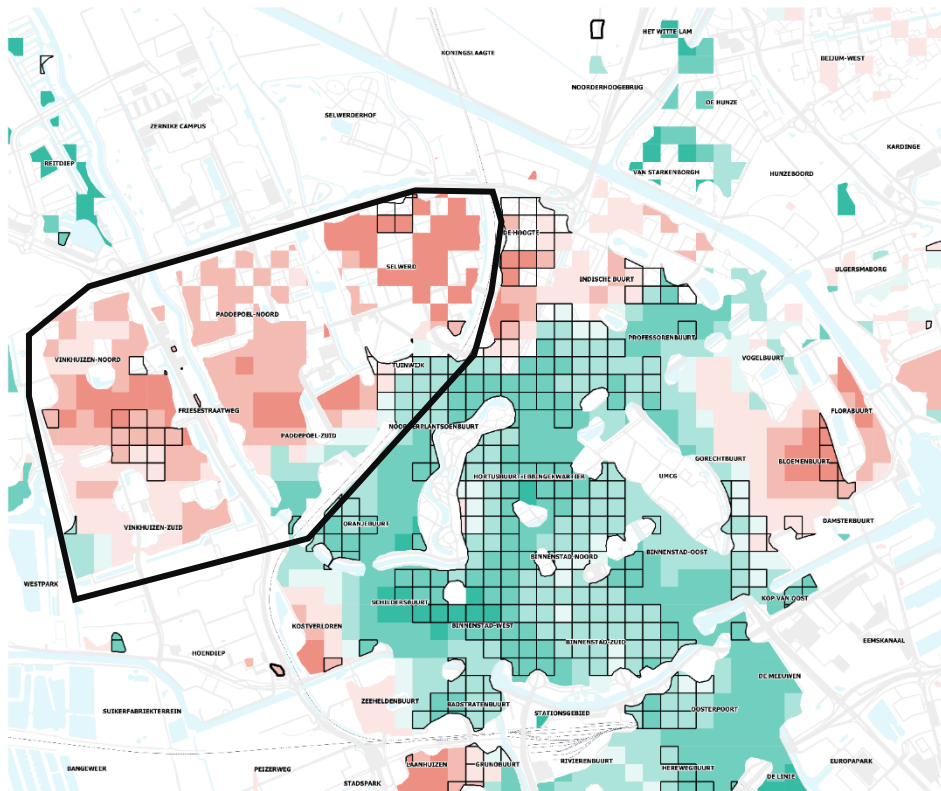
Energielast in euro

- Geen data
- 1 - 61 euro
- 61 - 143 euro
- 143 - 211 euro
- 211 - 451 euro



1:16.200

23-03-2021



Leefbaarometer Woningkwaliteit

LEGENDA

ONTWIKKELING WONINGEN '16-'18

■ ZWARE ACHTERUITGANG

□ LICHTE ACHTERUITGANG

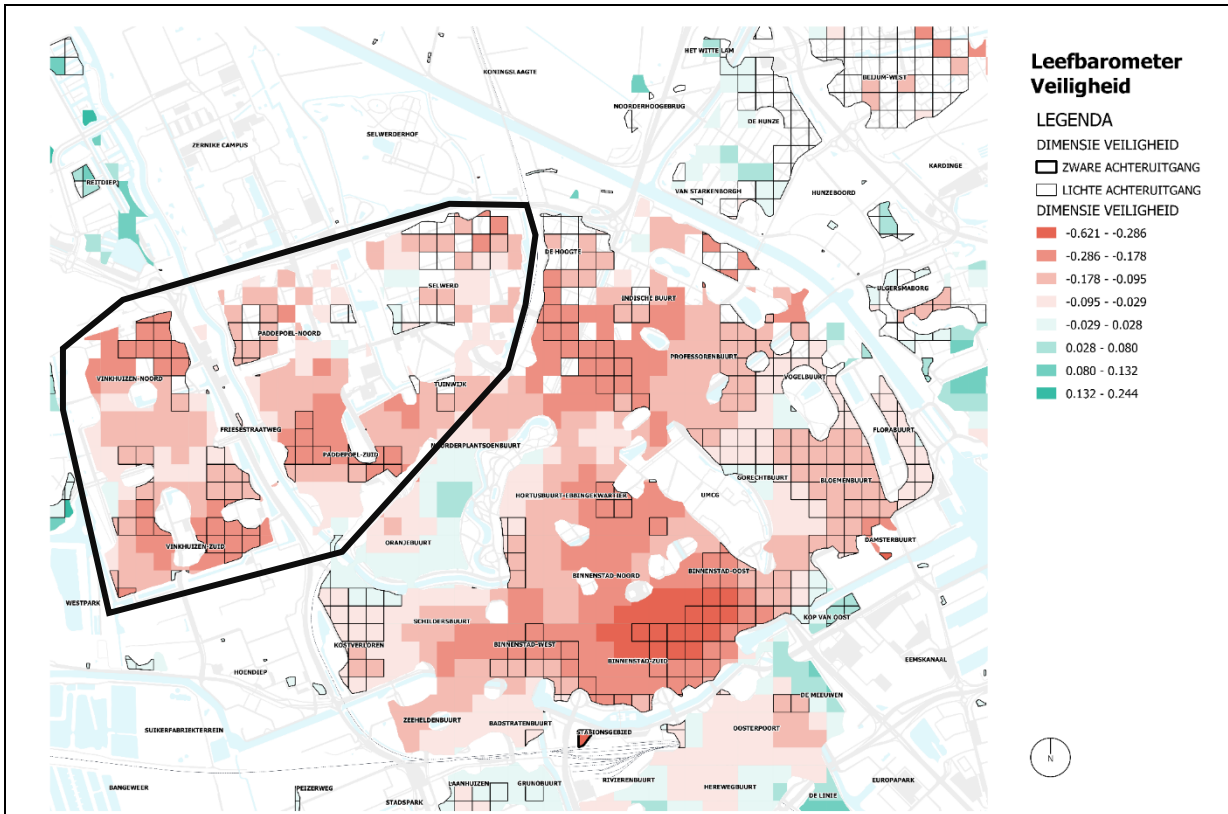
DIMENSIE WONINGEN

- -0.7 - -0.3
- -0.3 - -0.1
- -0.1 - -0.1
- -0.1 - 0.0
- 0.0 - 0.0
- 0.0 - 0.1
- 0.1 - 0.1
- 0.1 - 0.5

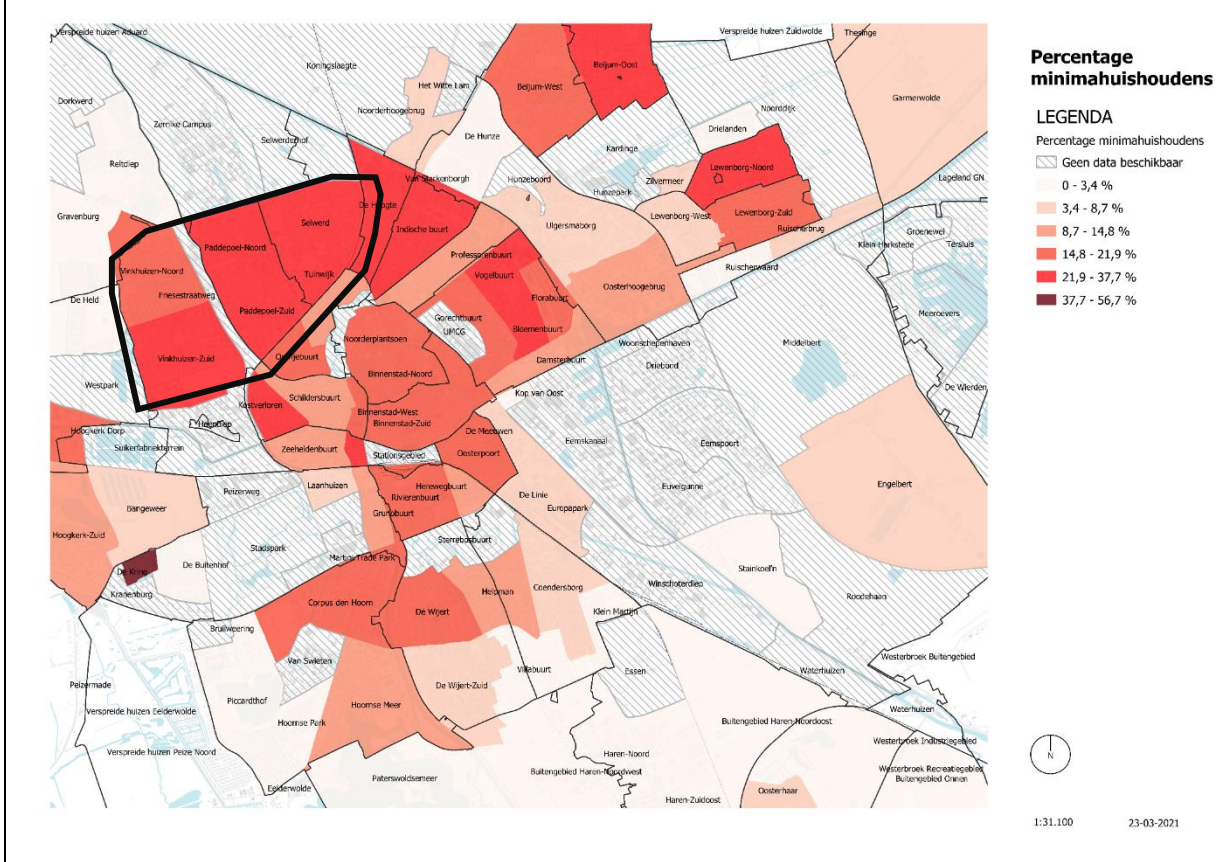


1:16.200

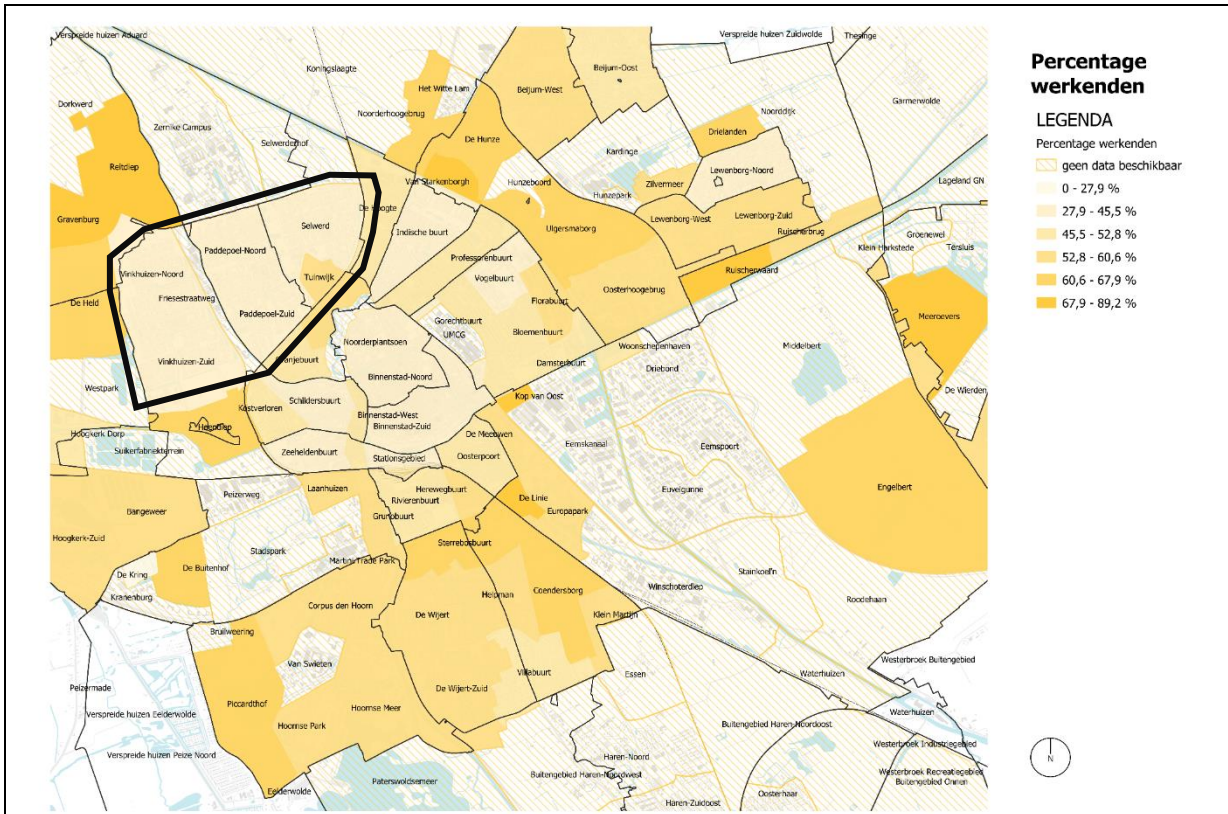
20-03-2021



1:16.200 20-03-2021



1:31.100 23-03-2021



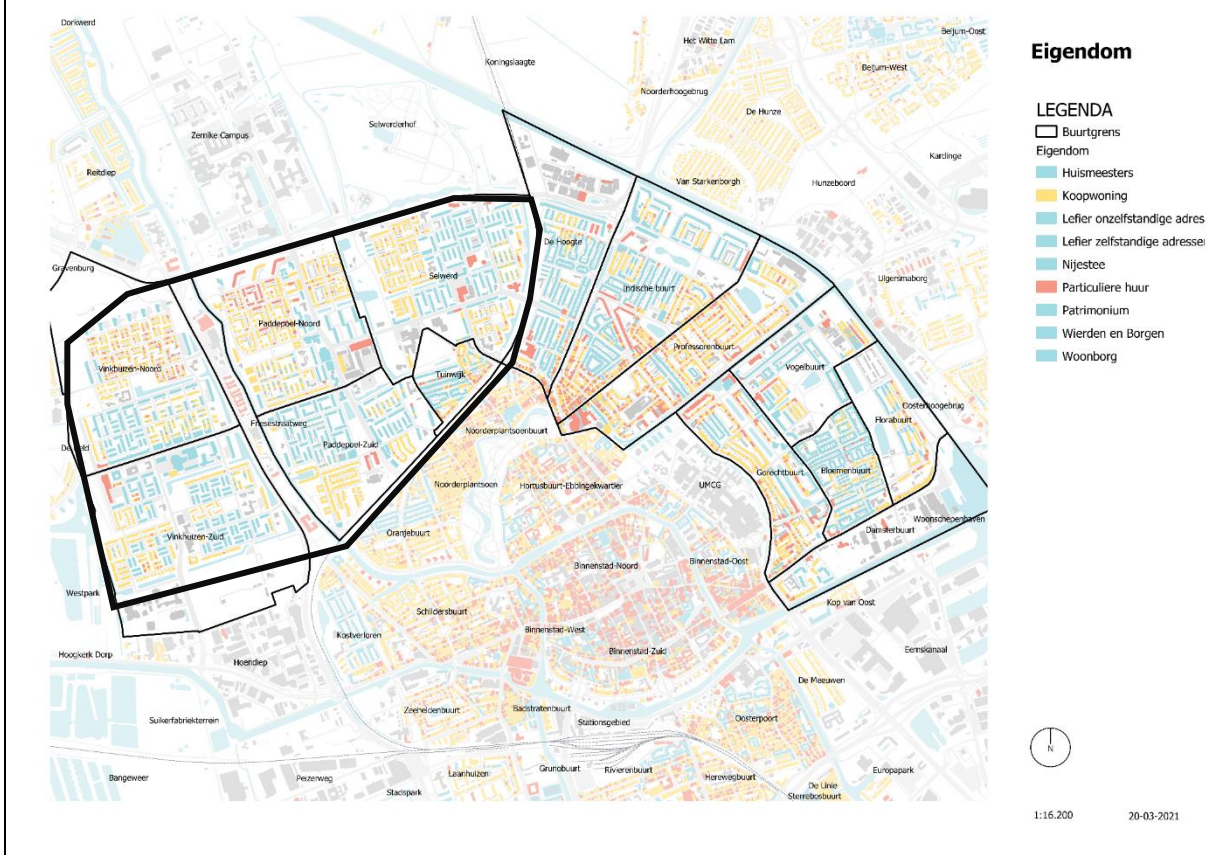
Percentage werkenden

LEGENDA

- Percentage werkenden
- geen data beschikbaar
 - 0 - 27,9 %
 - 27,9 - 45,5 %
 - 45,5 - 52,8 %
 - 52,8 - 60,6 %
 - 60,6 - 67,9 %
 - 67,9 - 89,2 %



1:31.100 23-03-2021



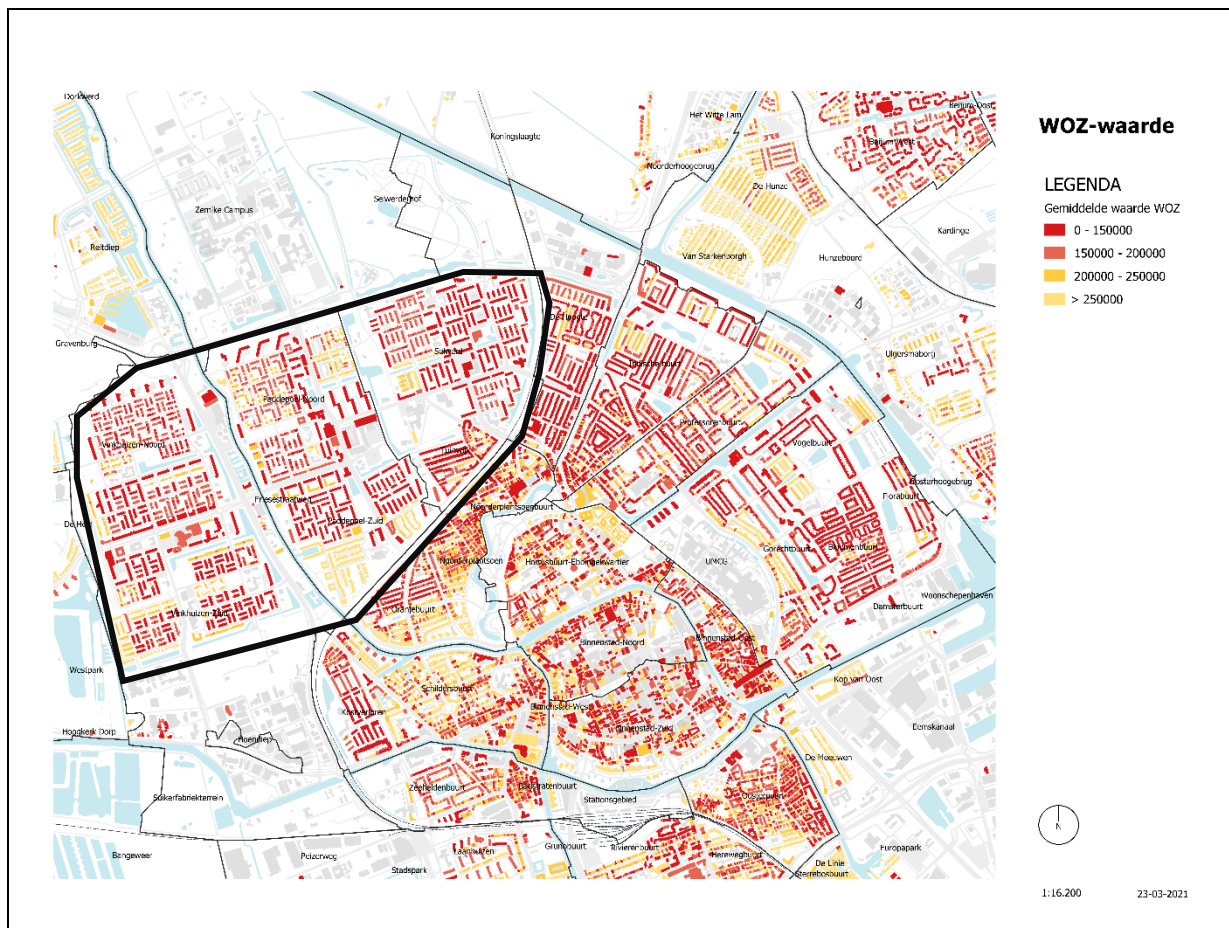
Eigendom

LEGENDA

- Buurtgrens
- Eigendom
- Huismeesters
- Koopwoning
- Lefier onzelfstandig adres
- Lefier zelfstandig adresse
- Nijestee
- Particuliere huur
- Patrimonium
- Wierden en Borgen
- Woonborg



1:16.200 20-03-2021



2. Toelichting op de activiteiten

Licht toe op alle onderdelen die van toepassing zijn

2.1 Algemeen

Onderbouw de overwegingen en gemaakte keuze voor het type herstructureringsactiviteit(en): bijvoorbeeld waarom renovatie en geen sloop/nieuwbouw, of andersom. Onderbouw waar mogelijk met beschikbare informatie uit onderzoeken en rapporten.

Met onze aanpak focussen we op renovatie van woningen. Los van het volkshuisvestingsfonds werken we aan meer woningen (veel behoefte) en een andere samenstelling van de woningvoorraad (meer middenhuur en koop).

Er is geen aanleiding om bestaande woningen in particulier eigendom te onttrekken of te vervangen. Dit hebben we toegelicht in paragraaf 3.3.2 van de subsidieaanvraag. Groningen heeft er veel belang bij om deze woningen te behouden in de totale voorraad.

Het benutten van koppelkansen levert meerwaarde op. We denken daarbij aan renovatie van woningen gecombineerd met bijvoorbeeld de aanleg van het warmtenet en/of investeringsprogramma's van corporaties. Daarnaast zullen wij daar waar mogelijk uiteraard verbindingen proberen te leggen met reeds lopende programma's, zowel fysiek (openbare ruimte en klimaatadaptie) als sociaal. Voor het slagen van de renovaties en het doelmatig inzetten van het fonds is dit evenwel niet noodzakelijk. We nemen dit daarom niet op in het plan van aanpak. We zien dit als een deel van de totale wijkvernieuwing.

2.2 energetische verbetering na herstructurering

Geef per activiteit ook aan hoeveel woningen welk aantal energielabelstappen maakt en hoe wordt geborgd dat elke woning ten minste drie labelstappen maakt of label B heeft na herstructurering.

Het totaal aantal woningen in deze wijken dat past bij de doelen van het volkshuisvestingsfonds is ruim 3.579. Het is echter niet reëel om te veronderstellen dat iedere bewoner gebruik gaat maken van de mogelijkheden die het nieuwe Volkshuisvestingsfonds. Met deze aanname als uitgangspunt en het feit dat we ook ten aanzien van de cofinanciering keuzes moeten maken, hebben we gemeend voorlopig uit te moeten gaan van renovatie van circa 25% van het aantal woningen. Dit betekent dat we, afhankelijk van de te nemen maatregelen, minimaal het volgende aantal woningen kunnen renoveren:

- 1.089 woningen tot label B met inzet van zonnepanelen (investering gemiddeld €17.000)
- Of 845 woningen naar label B met casco verbeteringen ('op weg naar aardgasvrijready, investering gemiddeld €22.000)
- Of 676 woningen naar 50kw per m2 per jaar (aardgasvrijready conform NEN8800, investering gemiddeld €27.500).

In de praktijk is een combinatie van deze niveaus reëel.

Omdat we uitgaan van een volledig pakket renovatiemaatregelen, terwijl er in een deel van de woningen al gedeeltelijke renovatie plaatsvond, kan worden aangenomen dat het hierbij gaat om minimale aantallen. Het is op voorhand niet te bepalen welke maatregelen er al zijn genomen en of deze passen bij de beoogde renovatie.

Vooraf preciseren we maatregelenpakketten voor de geselecteerde woningen in deze wijken. Dit deden we al met onze tools vanuit ons Energieloket / Mijnwoningplan. Aanvullend maken we dit preciezer door nader te inspecteren. Daarna volgt het definitief 'afprijzen' van en het afspraken maken met aanbieders, waarbij gelet wordt op garanties, klantervaring en leveringszekerheid.

We gaan er van uit dat gebruik maken van het fonds het aantrekkelijkst is bij (nu) label G, F of E, gelet op de maandelijkse besparing. Van 461 woningen is bekend dat zij dit label hebben. Van ruim 2.000 woningen is geen label bekend. We verwachten dat juist deze woningen een slecht label hebben.

2.3 Renovatie

Licht zo concreet mogelijk toe welke maatregelen er onder de activiteit renovatie worden uitgevoerd. Ga daarbij in op welke kwaliteitsaspecten (constructie, achterstallig onderhoud, binnenklimaat, energetische prestatie, fysieke toegankelijkheid) verbeterd worden. Bij achterstallig onderhoud: licht toe welke onderhoudswerkzaamheden dit betreft en onderbouw waarom dit achterstallig is. Licht in de beschrijving ook toe of er sprake is van inponding (en door welke partij) en op welke wijze wordt geborgd dat elke woning na de herstructurering ten minste drie labelstappen is verbeterd of ten minste label b heeft. Verwijs waar mogelijk naar beschikbare informatie uit onderzoeken, inspecties en rapporten.

Specifiek voor deze aanvraag zijn 44 typen woningen geselecteerd met een eigen raming van de kosten voor drie verschillende maatregelpakketten:

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

In paragraaf 3.2 van deze bijlage werken we in meer detail uit wat we met deze ingrepen bedoelen. Onze primaire inzet is op 'B Casco': beperken van de warmtevraag door casco maatregelen, waarbij keuze voor zonnepanelen NIET is opgenomen in de cofinanciering. Daarmee zetten eigenaren de meest toekomstbestendige stappen richting aardgasvrij en energieneutraal wonen.

Deze ingrepen passen we toe op deze poule van woningen.

Basisgegevens	Woningen	Koop	Part. Huur	Soc. Huur					
9741 Selwerd		1427	988	182	257				
9742 Paddepoel		2260	1110	805	345				
9743 Vinkhuizen		1875	930	234	711				
Totaal		5562	3028	1221	1313				

Selectie VHF	Woningen	Koop	Part. Huur	Wv. Gespikk	E-last €	Label EFG	Label CD	Onbekend	
9741 Selwerd		850	747	103	217	127	110	213	527
9742 Paddepoel		1699	1071	628	603	134	232	609	858
9743 Vinkhuizen		1030	820	210	70	141	67	378	585
Totaal		3579	2638	941	890	134	409	1200	1970

Bij de twee projecten voor 2022/2023 (Aquamarijnflat, Watermanflat) wordt gekozen voor een collectieve aanpak van het complex. Er zijn bovendien 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. Te beginnen met de Spaanse Aakstraat en de Zilverlaan.

2.4 Transformatie

Geef een concrete toelichting van welke maatregelen er onder de activiteit transformatie worden uitgevoerd. Beschrijf concreet om wat voor transformatieproject(en) het gaat en hoeveel woningen dit (per project) oplevert. Ga daarbij ook in op de huidige status van eventuele verwervingen.

n.v.t.

2.5 Sloop-nieuwbouw

Geef een concrete toelichting van hoeveel woningen er gesloopt gaan worden en welke gebrekkige kwaliteitsaspecten daaraan ten grondslag liggen. Licht ook toe waarom voor sloop wordt gekozen in plaats van renovatie. Licht in de beschrijving ook toe of er sprake is van inpoldering en door welke partij. Verwijs waar mogelijk naar beschikbare informatie uit onderzoeken, inspecties en rapporten.

Binnen de particuliere voorraad is sloopniewbouw niet van toepassing en ook nauwelijks wenselijk. Wel investeren woningcorporaties Nijestee, Lefier, de Huismeesters en Patrimonium in het slopen van bijna 500 woningen en nieuwbouw van zeker 700 woningen. De cijfers komen voort uit de prestatieafspraken 2018-2023 en zijn in concrete uitvoering. Ook na 2023 staan tal van projecten op stapel.

2.6 Openbare ruimte

Geef een concrete toelichting van de maatregelen die worden getroffen in de openbare ruimte binnen het programma. Geef daarna een concrete onderbouwing van de noodzaak en toerekenbaarheid, proportionaliteit en profijt die ten grondslag ligt aan de toerekening van de investeringen aan dit deelplan. Verwijs waar mogelijk naar beschikbare informatie uit onderzoeken, inspecties en rapporten.

Openbare ruimte maakt geen deel uit van onze aanvraag. Als onderdeel van de bredere wijkvernieuwing in Groningen investeert de gemeente de komende jaren evengoed wel fors in de openbare ruimte. Hoewel er op buurtniveau zeker sprake is van samenhang met de investeringen vanuit het Volkshuisvestingsfonds, hebben wij er voor gekozen om de investeringen in de openbare ruimte niet mee te nemen in onze aanvraag. Hierdoor zijn we in staat om de middelen zo optimaal mogelijk aan te wenden voor de verduurzaming van het slechtste particuliere bezit. Volledigheidshalve hebben we hieronder wel een aantal prominente projecten benoemd voor wat betreft investeringen in de openbare ruimte.

- In Selwerd gaat het in de eerste fase om ruim €3mln aanvullend op een budget voor kleine investeringen van €0,5mln. De investering in de openbare ruimte houdt verband met aanleg van het warmtenet en met het slopen en bouwen van woningen in de wijk. Daarbij hanteert Groningen voor de hele wijk ontwerpprincipes, gericht op welbevinden, herkenbaarheid, klimaatadaptatie, waaronder groen en bomen, beweegvriendelijkheid, veiligheid, ruimte voor duurzame mobiliteit. Plannen worden gemaakt in intensieve samenwerking met de buurten. <https://gemeenteraad.groningen.nl/Documenten/Raadsvoorstellen/Wijkvernieuwing-Sunny-Selwerd-herinrichting-openbare-ruimte>
- In Paddepoel is de aanleg van het warmtenet al in uitvoering. Ook hier gaat dit gepaard met gelijktijdige verbetering van de openbare ruimte, met in hoofdlijnen dezelfde ontwerpprincipes als in Selwerd. [https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/150/39/Verduurzaming_van_kwet_sbare_wijken - Opgaven verbinden in de wijk - Aanleg warmtenet zorgt voor veiligere en gezondere straat-1607600106.pdf](https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/150/39/Verduurzaming_van_kwet_sbare_wijken_-_Opgaven_verbinden_in_de_wijk_-_Aanleg_warmtenet_zorgt_voor_veiligere_en_gezondere_straat-1607600106.pdf) <https://klimaatadaptatienederland.nl/?ActLbl=paddepoel&ActItmIdt=236321>
- In Vinkhuizen zijn de plannen voor de openbare ruimte minder vergevorderd maar ook hier zal aanleg van het warmtenet reden zijn voor een groenere en meer klimaatbestendige openbare ruimte.

Parallel aan lopende projecten zoeken we naar kansen om investeringen in particulier eigendom te verbinden met grotere doelen. Al genoemd werd het zoeken naar fysieke koppelkansen: op rijniveau renoveren in plaats van individueel zeker bij gespikkeld bezit. Maar ook in de openbare ruimte zijn er wensen en kansen. Het groenplan en de klimaatagenda benoemen bijvoorbeeld deze situaties:

- Wijken met een relatief groot aandeel ouderen zijn extra kwetsbaar vanuit het perspectief van hitte en klimaatverandering. Dit zijn iig **Paddepoel Noord en Vinkhuizen Noord**. Beide wijken willen we met voorrang vergroenen om te zorgen voor voldoende koeling/ schaduw in de openbare ruimte. Hiermee bieden we de inwoners bijvoorbeeld schaduwrijke verblijfsplekken aan en schaduwroutes naar bijvoorbeeld het winkelcentrum.
- Samen met bewoners, woningcorporaties en tal van andere betrokken partijen werken we aan het verbeteren van de leefbaarheid in een aantal wijken in de stad via de wijkvernieuwing. We zorgen via wijkvernieuwing voor gemengde wijken waarin plaats is voor iedereen. Door te investeren in goede, duurzame woningen in diverse segmenten en door de woonomgeving op te knappen, komen er nieuwe kansen voor ontmoeting, gesprek, werk en onderwijs. Het groener maken van deze zogenaamde prioritaire wijken is integraal onderdeel van de opgave.

3. Financiële toelichting van de voorgenomen activiteiten

In dit onderdeel dienen de opgevoerde posten nader te worden onderbouwd en toegelicht. Deze toelichting bestaat uit 5 onderdelen:

- Renovatie
- Transformatie
- Sloop-nieuwbouw
- Uitvoeringskosten
- Cofinanciering
- Compensabele BTW

3.1 Algemene instructies

- Reken met constante prijzen op prijspeil 1 januari 2022. Er wordt dus geen indexering of discontering toegepast.
- Lees de toelichting op de regeling herstructurering volkshuisvesting (onderdeel 1.2.4. van de algemene toelichting) goed door. Daarin staat nader beschreven aan welke maatregelen gedacht kan worden onder de activiteiten. Voer enkel kosten en opbrengsten op die hiermee samenhangen. Daarnaast is in dit onderdeel een limitatieve lijst opgenomen van kosten die mogen worden opgevoerd voor inponding.
- De opgevoerde uitvoeringskosten bedragen per deelplan maximaal 10% van de gevraagde bijdrage.
- Zorg dat de totalen in deze toelichting, het in te vullen Excelblad en de eigen documentatie waarnaar verwezen wordt met elkaar overeenkomen of naar elkaar herleidbaar zijn. Indien niet het geval is kan dit gevolgen hebben voor de aanvraag.
- Voeg geen uitgebreide achtergrondinformatie toe maar geef deze als opvraagbare bronnen op.

3.2 Renovatie

Onderbouw waarom er sprake is van een financieel tekort doe dit door middel van:

- Maak een concrete toelichting van alle kosten- en opbrengstenposten die in bijlage 4 onder tabblad 3 'financiën' onder renovatie zijn opgevoerd. Licht het bedrag toe dat is opgevoerd en maak duidelijk wat er met deze kostenpost in de praktijk wordt uitgevoerd. Onderbouw deze posten zo veel mogelijk met (verwijzingen naar) kostenramingen, referentieprojecten en gehanteerde kengetallen en -berekeningen.
- Geef per post ook duidelijk aan welke bronnen er beschikbaar zijn om op te vragen.
- Geef een specifieke toelichting op de kostenposten die voor een bijdrage in aanmerking komen indien er sprake is van inponding.
- Licht toe wat u gedaan heeft ter optimalisatie om het financieel tekort voor de renovatiemaatregelen zo klein mogelijk te maken.

Groningen maakt gebruik van MijnWoningPlan van onze Partner Reimarkt. Deze woningscan maakt deel uit van het gemeentelijke Energieloket. <https://groningen.mijnwoningplan.nl/woningscan>. Deze scan biedt in de publiek toegankelijke versie aan alle huiseigenaren een advies over relevante investeringen in verduurzaming van de woningen en presenteert de aanbieders van de maatregelen in de regio. Voor een definitieve aanpak en prijsopgave is een maatwerk advies nodig die de woningeigenaar in dezelfde omgeving kan aanvragen.

MijnWoningPlan leunt op een gedetailleerdere systematiek. Reimarkt bracht in de afgelopen jaren alle kostprijsbepalende factoren in beeld bij het verduurzamen van woningen. Daarin blijken oppervlaktes doorslaggevende waarden voor wat betreft isolatiekosten – het herkennen hiervan is geautomatiseerd niveau. Ook kennen zij door de praktische verduurzaming van duizenden woningen samen met aannemende partijen, met voor- en nacalculatie, de reële prijzen waaronder ook een inschatting van de gebruikelijke onvoorziene kosten door maatwerk.

In 2021 rondt Reimarkt samen met TNO een onderzoek vanuit MMIP – BTIC naar renovatieconcepten af (WP1.1 renovatieconcepten) onderdeel hiervan is het identificeren van maatregelpakketten die woningen aardgasvrijready maken, en hoe die woningen te identificeren. Uit de studie blijkt dat isolerende maatregelen die toepasbaar zijn op het bestaande casco (dus zonder nieuwe gevels) i.c.m. energiezuinige ventilatie aardgasvrijready mogelijk is. De uitkomsten zijn berekend conform de NTA8800 en sluiten daarmee aan op de huidige ontwikkelingen. Deze resultaten gebruikten wij bij het laten voorcalculeren van de kosten om woningen te renoveren.


Voor de geselecteerde woningen in deze aanvraag, benutte Reimarkt bovendien de actuele kennis over daadwerkelijke renovatie van ca. 1.200 woningen voor soortgelijke woningen (in eigendom van corporaties).

Zoals bij 2.3 omschreven werken we met drie niveaus van renovatie. Voor elk van deze niveaus zijn maatregelen gekozen die zo efficiënt mogelijk bijdragen aan het te behalen doel, tegen een reële kostenraming. In de vrije bijlage staan alle geselecteerde types en de geraamde kosten.

De waardevermeerdering van de woningen is ingeschat op 40-50% van het investeringsbedrag (zie bijlage 7 voor de toelichting van onze taxateur). We vragen van eigenaren desondanks niet meer dan 25% eigen bijdrage (30% bij gebruik van zonnepanelen). Dit komt bij benadering overeen met de besparing op maandelijkse energielasten door de gekozen ingreep / met een terugverdientijd van 7-10 jaar. Daarmee bereiken we ook de grens van wat we inschatten als maximale 'drempel' voor eigenaren. De resterende investeringen zien we als tekort.

<https://www.pbl.nl/sites/default/files/downloads/pbl-2020-woonlastenneutraal-koopwoningen-verduurzamen-4152.pdf>

<https://www.nibud.nl/wp-content/uploads/Nibud-Onderzoek-Obstakels-van-huiseigenaren-in-beeld-2019.pdf>

	Keuze	Investering	Eigen bijdrage	Besparing nodig 7 / 10 jaar terugverdientijd	Cofinanciering Gemeente / Rijk	
A	'50KW'	€27.000	25% = €6.750	€80 / 55 per maand	€6.075 / 14.175	
B	B casco	€24.000	25% = €6.000	€70 / 50 per maand	€5.400 / 12.600	
C	B met PV	€20.000	30% = €6.000	€70 / 50 per maand	€4.200 / 9.800	

Onderzoek van Reimarkt en onze jarenlange ervaring in de Energieloketten leert dat de gemiddelde huiseigenaar maximaal €5000 per stap investeert, inclusief hogere inkomensgroepen. Die grens bereiken we met deze aanpak. De motieven om wel of niet te verduurzamen verschillen bovendien van huis tot huis. Een randvoorwaarde in de overweging is lastenneutraliteit. Zeker schilisolatie naar label B zonder zonnepanelen levert onvoldoende besparing per maand om dat te bereiken, zoals blijkt uit onder meer studie van PBL. "Zonder subsidie is de energietransitie voorlopig niet woonlastenneutraal, laat staan rendabel te maken". Huishoudens willen duidelijkheid over deze financiële randvoorwaarde zoals het Nibud uitwees. Terwijl dat wel de manier van renoveren is die wij als gemeente willen stimuleren, als stap richting aardgasvrij wonen.

Daarnaast zijn van invloed: garanties, sociale invloed, ontzorgen. Huishoudens die schaarste ervaren zien bovendien in vrijwel alles een reden om niet te verduurzamen. De financiële randvoorwaarde is met het volkshuisvestingsfonds te bedienen. Voor de overige redenen om niet te verduurzamen, gebruiken wij het Energieloket en aanvulling daarop (zie de uitwerking elders in deze bijlage).

Om woningen te renoveren gaan we uit van een serie standaard maatregelen. Deze verschillen per woningtype in detail. Hierna volgt een voorbeeld van de gebruikte voorcalculaties bij veelvoorkomende woningtypen in de wijken, in een bandbreedte. In onze calculatie gaan we uit van het gemiddelde van de bandbreedte.

EGW schuine kap, metselwerk				EGW schuine kap, +- 12 m2 puivulling			
			Gemiddeld				Gemiddeld
B Casco	Element	Maatregel		Element	Maatregel		
	Gevelisolatie	Spouw	€ 1.591,07	Gevelisolatie	Spouw	€ 760,00	
	Glas	Hr++ incl draaiende delen	€ 5.981,34	Gevelisolatie	Puivulling	€ 3.610,00	
	Deuren	Nieuwe geïsoleerde voor en achterdeur	€ 1.750,00	Glas	Hr++ incl draaiende delen	€ 5.981,34	
	Vloer/ bodemisolatie	Parels, incl randwerkzaamheden	€ 1.248,58	Deuren	Nieuwe geïsoleerde voor en achterdeur	€ 1.750,00	
	Ventilatie	CO2 gestuurde box ventilatie	€ 4.123,83	Vloer/ bodemisolatie	Parels, incl randwerkzaamheden	€ 1.248,58	
	Dak	Isoleren dak binnenzijde	€ 8.740,00	Ventilatie	CO2 gestuurde box ventilatie	€ 4.123,83	
				Dak	Isoleren dak binnenzijde		
	ABK	Algemene bouwplaats kosten	5% € 1.171,74	ABK	Algemene bouwplaats kosten	5% € 1.310,69	
	AK	Algemene kosten	7% € 1.722,46	AK	Algemene kosten	7% € 1.926,71	
W&R	Winst en risico	4% € 1.053,16	W&R	Winst en risico	4% € 1.178,05		
Totaal incl. btw			€ 27.382,19	Totaal incl. btw			€ 21.889,20
			Gemiddeld				Gemiddeld
50 kWh	Element	Maatregel		Element	Maatregel		
	Gevelisolatie	Spouw	€ 1.591,07	Gevelisolatie	Spouw	€ 760,00	
	Glas	Hr++ incl draaiende delen	€ 5.981,34	Gevelisolatie	Puivulling	€ 3.610,00	
	Deuren	Nieuwe geïsoleerde voor en achterdeur	€ 2.300,00	Glas	Hr++ incl draaiende delen	€ 5.981,34	
	Vloer/ bodemisolatie	Parels, incl randwerkzaamheden	€ 1.710,00	Deuren	Nieuwe geïsoleerde voor en achterdeur	€ 2.300,00	
	Ventilatie	WTW	€ 5.250,00	Vloer/ bodemisolatie	Parels, incl randwerkzaamheden	€ 1.710,00	
	Dak	Isoleren dak binnenzijde	€ 8.740,00	Ventilatie	WTW	€ 5.250,00	
	ABK	Algemene bouwplaats kosten	5% € 1.278,62	ABK	Algemene bouwplaats kosten	5% € 980,57	
	AK	Algemene kosten	7% € 1.879,57	AK	Algemene kosten	7% € 1.441,43	
	W&R	Winst en risico	4% € 1.149,22	W&R	Winst en risico	4% € 881,33	
Totaal incl. btw			€ 29.879,83	Totaal incl. btw			€ 22.914,67

3.3 Transformatie

- Geef een concrete toelichting op alle kosten- en opbrengstenposten die in bijlage 4 onder tabblad 3 'financiën' onder transformatie zijn opgevoerd. Licht het bedrag toe dat is opgevoerd en maak duidelijk wat er met deze kostenpost in de praktijk wordt uitgevoerd. Onderbouw deze posten zo veel mogelijk met (verwijzingen naar) kostenramingen, referentieprojecten en gehanteerde kengetallen en PxQ-berekeningen.
- Licht toe wat u gedaan heeft ter optimalisatie om het financieel tekort voor de transformatie maatregelen zo klein mogelijk te maken.

Dit is niet van toepassing

3.4 Sloop/nieuwbouw

- Geef een concrete toelichting op alle kosten- en opbrengstenposten die in bijlage 4 onder tabblad 3 'financiën' onder sloop-nieuwbouw zijn opgevoerd. Licht het bedrag toe dat is opgevoerd en maak duidelijk wat er met deze kostenpost in de praktijk wordt uitgevoerd. Onderbouw deze posten zo veel mogelijk met (verwijzingen naar) kostenramingen, referentieprojecten en gehanteerde kengetallen en PxQ-berekeningen.
- Geef een specifieke toelichting op de opgevoerde kostenposten die voor een bijdrage in aanmerking komen indien er sprake is van inponing.
- Licht toe wat u gedaan heeft ter optimalisatie om het financieel tekort voor de sloop-nieuwbouw maatregelen zo klein mogelijk te maken.

Dit is niet van toepassing

3.5 Uitvoeringskosten

- Geef een toelichting en onderbouwing op de opgevoerde uitvoeringskosten. Onderbouw dit aan de hand van aantallen fte, tarieven, etc.
- De uitvoeringskosten bedragen maximaal 10% van de gevraagde bijdrage per deelplan.
- De uitvoeringskosten kunnen worden ingezet voor bijvoorbeeld programma- en projectmanagement, begeleiding van burgerparticipatie of voor het inhuren van specifieke expertise.

Een deel van de uitvoeringskosten is regulier onderdeel van de bestaande gemeentelijke organisatiekosten, daarvoor vragen we geen financiële ondersteuning. Wel vragen we financiële ondersteuning voor een structurele versterking van ons Energieloket. In dat loket zijn op dit moment mensen werkzaam met specialismes als projectleiding, communicatie, ICT en helpdesk. Door de uitvoering van het volkshuisvestingsfonds hierin onder te brengen, benutten we de bestaande projectorganisatie maximaal.

Zie voor meer uitleg bij de werking en aanpak bijlage 2, plan van aanpak.

Het binnen het loket begeleiden van aanvragen op woningniveau vraagt zeker de eerste jaren om extra inzet. Het gaat dan om:

- Verdere inrichting MijnWoningPlan / tooling: per adres het passende aanbod bieden.
- Het leggen van contact en maken van afspraken met meerdere aanbiedende partijen. We willen vooraf commitment op prijs en uitvoering van aanbieders, omwille van leveringszekerheid.
- Het organiseren van gerichte communicatie over het volkshuisvestingsfonds, om daarmee in de eerstkomende jaren het grootste deel van de beoogde woningen in uitvoering te krijgen.
- Begeleiding van VVE's en de daaronder vallende corporaties (Aquamarijnflat, Watermanflat).
- Vastleggen van de aanvullende financiële arrangementen binnen een uitvoeringsorganisatie.
- Ontzorgen van eigenaren. We zijn er van overtuigd dat een succesvolle uitvoering vraagt om intensieve persoonlijke begeleiding, waarbij een adviseur de huiseigenaar helpt bij het kiezen, bij het invullen van formulieren, uitleg geeft, tot aan realisatie door de aannemer, en nazorg.

In het eerste jaar verwachten we de meeste personele inzet nodig te hebben. In de jaren daarna loopt dit af tot een niveau van blijvend ontzorgen maar minder uren voor ICT, communicatie en projectleiding. Deze raming maakten wij op basis van eerdere ramingen voor inzet op het Energieloket, waaronder het organiseren van collectieve inkoopacties.

FTE	'21-22		'22-23		'23-24		'24-25		'25-26	
	FTE	€	FTE	€	FTE	€	FTE	€	FTE	€
Bewonersbegeleider	0,75	35930	0,75	35930	0,75	35930	0,75	35930	0,75	35930
Projectleiding VVE's	0,5	31938	0,5	23953	0,5	23953	0,25	11977	0,25	11977
Communicatie	0,5	23953	0,5	23953	0,25	11977	0,25	11977	0,25	11977
Medewerker ICT	0,5	35930	0,5	35930	0,25	17965	0,25	17965	0,25	17965
Specialist renovatie	0,5	31938	0,5	31938	0,25	15969	0,25	15969	0,25	15969
	2,75	159688	2,75	151703	2	105793	1,75	93817	1,75	93817

FTE	'26-27		'27-28		'28-29		'29-30		'30-31	
	FTE	€	FTE	€	FTE	€	FTE	€	FTE	€
Bewonersbegeleider	0,75	35930	0,75	35930	0,75	35930	0,75	35930	0,25	11977
Projectleiding VVE's	0,25	15969	0,25	15969	0,25	15969	0,25	15969	0,25	15969
Communicatie	0,25	11977	0,25	11977	0,25	11977	0,25	11977	0,25	11977
Medewerker ICT	0,2	14372	0,2	14372	0,2	14372	0,2	14372	0,1	7186
Specialist renovatie	0,2	12775	0,2	12775	0,2	12775	0,2	12775	0,1	6388
	1,65	91022	1,65	91022	1,65	91022	1,65	91022	0,95	53495

Totale kosten **1022400**

3.6 Cofinanciering

- Geef een toelichting op het deel dat elke (mede)overheid bijdraagt aan de opgegeven cofinanciering
- Let op: Rijksbijdragen tellen niet als cofinanciering

De totale investering is €19.686.780.

- €18.664.360 voor fysieke woningverbetering
- €1.022.400 voor direct gerelateerde projectorganisatie

De eigen bijdrage van eigenaren is 4.666.090. Er is een tekort van €15.020.670.

- We vragen €10.514.469 subsidie vanuit het Volkshuisvestingsfonds (70%)
- De gemeentelijke bijdrage is 4.506.201 (30%)

Zie ook bijlage 4.

3.7 Toelichting op de ingeschatte compensabele BTW

- Geef een inschatting van het percentage BTW dat de aanvrager terug kan vragen bij het BTW- compensatiefonds.
- Het opgegeven percentage is niet van invloed op de aanvraag. Het dient ter onderbouwing van een interne verrekening binnen het Rijk van de BTW.
- nb: het percentage kan niet hoger zijn dan 21%

Voor wat betreft de BTW hebben we verondersteld dat uitsluitend de BTW over de uitvoeringskosten compensabel zijn. In de aanvraag bedraagt het brutobedrag voor deze kosten € 1.022.400. De BTW bedraagt dan € 177.441.

Indien we het BTW-bedrag afzetten tegen het totale tekort van € 15.020.670 komen we uit op 1,18% compensabele BTW (in bijlage 4 afgerond op 1%).

BIJLAGE: Kaart met het geselecteerde gebied

Daarbij als achtergrondinformatie ook het geplande warmtenet (kaart 1) en het actuele energieverbruik (kaart 2).

