Financiële onderbouwing

Voor de berekening wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Woningeigenaren in het versterkingsgebied krijgen 100% vergoeding (inclusief ISDE) voor isolatiemaatregelen die nodig zijn om te voldoen aan de standaard voor woningisolatie , tot aan een maximumbedrag van €40.000. Hiernaast is er €1.000 beschikbaar voor afwerkingskosten zoals schilderwerk.
- Kwetsbare woningeigenaren (tot aan 140% WML) krijgen 100% vergoeding (inclusief ISDE) voor isolatiemaatregelen die nodig zijn om te voldoen aan de standaard voor woningisolatie, tot aan een maximumbedrag van €40.000. Hiernaast is er €1.000 beschikbaar voor afwerkingskosten zoals schilderwerk.
- De overige woningeigenaren in Groningen en Noord-Drenthe hebben recht op in ieder geval 50% subsidie (inclusief ISDE) van de totale investeringssom, voor isolatiemaatregelen die nodig zijn om te voldoen aan de standaard voor woningisolatie, tot aan een maximumbedrag van €20.000

Aantal woningen in het gehele gebied gebouwd voor 2010[1]:	305.633
Totaal aantal woningen in het versterkingsgebied	42.651
Aantal woningen buiten het versterkingsgebied maar binnen de werkvoorraad van NCG	3.023
Totaal	
Aanname aantal woningen maatregel 28	2.500
Aanname nog te realiseren sloop/nieuwbouw	500
Netto aantal woningen Percentage corporatiebezit	42.674 28%
Aantal kwetsbare woningeigenaren (vanuit WML)	6.900

Met de woningbouwcoöperaties zijn aparte afspraken gemaakt. 28% van het aantal woningen in de regio is coöperatiebezit. De wens is om hen een vast bedrag te geven om de aanvullende opgave (boven op de al geldende prestatieafspraken) te bekostigen. In de berekening gaan we uit van €200.000.000. (zie ook nadere toelichting onder 'financiële risico's')

De gemiddelde kosten voor isolatie tot aan de standaard bedragen €14.000. De onderbouwing hiervoor volgt hieronder. De onderbouwing van de grens van €40.000 volgt eveneens hieronder.

<u>100% vergoeding voor versterkingsgebied</u>

Hoeveel woningen komen in aanmerking:
42.674 woningen in het versterkingsgebied moeten nog verduurzaamd worden. Hiervan is 28% coöperatiebezit. Deze worden in de berekening niet meegenomen.
Particulier woningbezit[2] = **30.725**

Totaal kosten verduurzaming woningen in het versterkingsgebied: (30.725 * €14.000) circa <u>430 miljoen</u>
We gaan uit van 15%[3] ISDE-bijdrage
Dat betekent dat 85% betaald wordt uit Nij Begun
430 * 0.85 = <u>366 miljoen</u>
We gaan er realistisch gezien vanuit dat 95% van de doelgroep mee doet met de regeling en de

[1] Na 2010 voldoen alle woningen aan de isolatiestandaard vanwege bouwbesluit
[2] Commerciële verhuur wordt voor de berekening gelijkgetrokken aan particulier bezit maar krijgt een aparte uitwerking
[3] 15% is op basis van ervaringscijfers uit de regio

aanpak: 366 * 0,95 = 347 miljoen.

Voor deze doelgroep wordt een bedrag van €1.000 extra gerekend om passend bij de isolatiemaatregelen, een deel van de afwerking van de werkzaamheden te kunnen vergoeden. Extra kosten voor afwerking, als onderdeel van de isolatiewerkzaamheden (€1.000 * 30.725) is 30,7 miljoen.

Dit betekent de totale kosten voor huishoudens in het versterkingsgebied = 347 + 30,7 = **378 miljoen.**

100% vergoeding kwetsbare huishoudens (woningeigenaren)
Aantal kwetsbare woningeigenaren = 6.900**.** De aanname is dat het aandeel hiervan dat buiten het kerngebied valt evenredig is met het aantal woningen buiten het kerngebied. Dat leidt tot **6.049** kwetsbare woningeigenaren buiten het kerngebied.
Totale kosten verduurzaming woningen kwetsbare woningeigenaren (0,85 * €14.000 * 6.049) is 72 miljoen

We gaan er realistisch gezien vanuit dat 95% van de doelgroep mee doet met de regeling en de aanpak: 72 * 0,95 = 68 miljoen

Voor deze doelgroep wordt een bedrag van €1.000 extra gerekend om passend bij de isolatiemaatregelen, een deel van de afwerking van de werkzaamheden te kunnen vergoeden. Extra kosten voor afwerking, als onderdeel van de isolatiewerkzaamheden (€1.000 * 6.049) is 6,05 miljoen.

Dit betekent de totale kosten voor kwetsbare huishoudens = 68 + 6,05 = **74 miljoen.**

50% vergoeding overige woningen in het gebied
Aantal woningen= totaal aantal woningen - versterkingsgebied - kwetsbare woningeigenaren = 253.910
Hiervan is 28% coöperatiebezit. Deze worden in de berekening niet meegenomen.
Particulier woningbezit = **182.815**

Totale kosten verduurzaming overige woningen (182.815 * 14.000) 2.559 miljoen
We gaan uit van 15% ISDE-bijdrage
Dat betekent dat 35% betaald wordt uit Nij Begun
2411 * 0.35 = 896 miljoen

We gaan er realistisch gezien vanuit dat 85% van de doelgroep mee doet met de regeling en de aanpak: 896 * 0,85 = **761 miljoen**

TOTAAL overzicht

	Variant: 85/95% deelname	Variant: 100% deelname bij 100% vergoeding/ 85% deelname overig	Variant: 100% deelname iedereen	
Budget verduurzamingsmaatregelen vanuit maatregel 29				1500
Budget vanuit maatregel 28 voor tegenvallende kosten verduurzaming				*118*
Kosten bijdrage aan Woningcorporaties	200	200	200	
Kosten versterkingsgebied	378	397	397	
Kosten kwetsbaren woningeigenaren	74	78	78	
Kosten overige woningen Groningen, Noord- Drenthe	761	761	896	
Totaal	1413	1436	1571	1500
Totaal met budget uit maatregel 28				*1618*

Onderbouwing investeringsplafond
Er wordt een investeringsplafond gehanteerd. Allereerst is het investeringsplafond bedoeld om te voorkomen dat een klein aantal woningen een groot deel van de beschikbare middelen gebruikt. Daarnaast is de insteek vanuit Nij Begun een verdubbeling ten aanzien van wat inwoners in de rest van Nederland aan subsidie ontvangen. De landelijke ISDE-regeling kent ook een maximaal te subsidiëren bedrag.

De praktijkervaring leert dat reguliere verduurzaming tot isoleren tot de isolatiestandaard vrijwel nooit duurder is dan €35.000,-. Het investeringsplafond was daarmee in eerste instantie ingesteld op €35.000. Er zijn echter grotere woningen of van slechtere staat waarbij de kosten voor isoleren hoger dan €35.000 euro zullen zijn. Vanuit de regio kwam daarom de vraag of het investeringsplafond ook verhoogd kan worden. We willen ten alle tijden waar kunnen maken dat alle inwoners aanspraak kunnen maken op de subsidie waar zij recht op hebben. Het plafond op €40.000 instellen kost circa €20 mln . extra en wordt gezien als een redelijke extra uitgaven ten opzichte van het totaal. Hiermee kan de 50% subsidie (inclusief ISDE) aan bewoners nog steeds worden gegarandeerd. Met een verhoging van het investeringsplafond naar €40.000 kan 97% van de woningen worden bediend. Bij een nog hoger plafond is het effect beperkt, dit kost vooral veel extra waarbij slechts een kleine groep extra binnen het plafond valt.

Toelichting op de berekening

Onderbouwing gemiddelde Kosten verduurzaming

Om de gemiddelde kosten voor verduurzaming te berekenen is er gekeken naar al lopende projecten waar een verduurzamingsadvies voor is afgegeven. Er is een databestand aangelegd met de uitkomsten van bijna 1000 adviesrapporten. De adviesrapporten zijn opgesteld door verschillende adviseurs, werkzaam bij één bedrijf. In het databestand zijn het type maatregel en de kosten opgenomen om te voldoen aan de isolatiestandaard. Daarnaast is er in het bestand aangegeven om welke type woning het gaat (vrijstaand, 2/1 kap of hoekwoning, tussenwoning, appartement), in welke periode een woning is gebouwd en hoeveel ISDE er kan worden aangevraagd.

Voorgestelde maatregelen die terugkomen in de adviesrapporten zijn:

- Gevelisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Isolerende beglazing
- Ventilatiesystemen

Op basis van deze gegevens (cijfers uit 2021, geïndexeerd voor 2022/2023) zijn de gemiddelde kosten uitgerekend per woningtype met onderscheid tussen de bouwperiodes van voor en na 1945. In onderstaande tabel staan de gemiddelde bedragen weergegeven. Circa 10% van de woningen was al op norm. In deze woningen hoeven dus geen maatregelen te worden genomen om te voldoen aan de isolatiestandaard. De kosten hiervan zijn dus €0,-. Door dit soort gevallen dalen de gemiddelde kosten per woning natuurlijk sterk. We hebben echter geen reden om te verwachten dat de percentages voor de overige woningen anders liggen dan die uit deze steekproef. Dit verklaart gedeeltelijk het verschil met modelmatige berekeningen van de verduurzamingskosten.

	<1945		1946-2010	
Woningtype	**Gem. Kosten**	**Aantal**	**Gem. Kosten**	**Aantal**
Vrijstaand	€ 21.696	208	€ 13.040	282
2/1 kap/hoek	€ 15.990	35	€ 12.075	188
Tussenwoning	€ 14.000	11	€ 12.610	145
Appartement	€ 12.889	8	€ 11.021	89

Vervolgens is er gekeken naar hoeveel woningen er per type aanwezig zijn in de woningvoorraad van de dertien gemeenten en is op basis van bovenstaande cijfers een gewogen gemiddelde berekend. De tabel geeft aan hoeveel woningen zijn beoordeeld om tot dit gemiddelde te komen. Vervolgens zijn deze gemiddelden per woningtype gebruikt om aan de hand van **alle** woningen naar woningtype in de regio, het gewogen gemiddelde te berekenen. Met gewogen gemiddelde wordt dus niet het gewogen gemiddelde van deze tabel bedoeld, maar het gewogen gemiddelde over de hele regio. Het gewogen gemiddelde komt daarmee uit op €13.161 per woning. Dit bedrag is zekerheidshalve naar boven afgerond, naar €14.000.

Monumentaal erfgoed

Daar staat tegenover dat er nog geen rekening is gehouden met erfgoed. In de dataset die is gebruikt voor het berekenen van de gemiddelde kosten voor verduurzaming zaten geen monumentale panden. De kosten voor erfgoed en monumentale panden vallen hoger uit. Voor het grootste deel zal het investeringsplafond ervoor zorgen dat er niet al te grote uitschieters ontstaan.

Of en wat precies de meerkosten voor isoleren van monumenten zijn ten opzichte van niet-monumentale gebouwen is lastig van te voren in te schatten en per situatie anders. Eventuele meerkosten hangen immers ook samen met welk verlies aan cultuurhistorische waarden acceptabel is en welke niet. Over het algemeen hoeft isolatie van monumenten niet duurder te zijn dan voor niet-monumentale gebouwen (een voorbeeld: achter- of voorzetbeglazing voor monumenten is niet veel duurder dan reguliere glasisolatie). Over het algemeen gaat het met name om of andere streefwaarden voor isolatie voor monumenten haalbaar zijn. Om die reden zijn juist de isolatiewaarden (en niet de subsidiepercentages) - in overleg met het ministerie van OCW - aangepast in de DUMAVA-regeling en de ISDE-regeling. Voor het grootste deel zal het investeringsplafond ervoor zorgen dat er niet al te grote uitschieters ontstaan. Daarnaast zijn er ook aparte subsidies beschikbaar voor het verduurzamen van monumentale gebouwen. In de verdere uitwerking worden de consequenties nader in beeld gebracht.

Afspraken woningcorporaties

Voor de Woningcorporaties wordt in totaal €200 miljoen gereserveerd. Voor de berekening van de kosten is gekeken naar wat er al is afgesproken met corporaties in de prestatieafspraken en welke aanvullende ambitie er uit Nij Begun voortvloeit.

Volgens de huidige Nationale Prestatie Afspraken worden woningen met energielabel E, F en G door woningcorporaties uiterlijk in 2028 versneld geïsoleerd. Belangrijk hierbij is dat dit niet mag leiden tot hogere huren en huurders voordeel hebben, vanwege lagere vaste lasten. Voor de overige woningen in hun voorraad hebben Woningcorporaties hun eigen verduurzamingsplannen en ambities.

Vanuit Nij Begun willen we een extra bijdrage leveren aan deze plannen om ervoor te zorgen dat ook huurders kunnen profiteren van de voordelen van een energiezuinige woning. Voor de berekening van het aandeel voor de woningcorporaties is gekeken naar wat particulieren in een gelijke situatie zouden krijgen. Doordat woningcorporaties al een lopende verduurzamingsaanpak hebben waar de middelen aan kunnen worden toegevoegd is afgesproken dat zij een bijdrage krijgen die gelijk staat aan 60% van het aandeel[4] dat particulieren gemiddeld zouden ontvangen[5]. Dit komt neer op €200 miljoen. Met corporaties is afgesproken dat dit gaat om een nettobijdrage. In het bestedingsplan zal worden uitgewerkt op welke wijze dit zal worden vormgegeven en hoe eventuele belastingafdrachten gecompenseerd kunnen worden. Voor de dekking tot maximaal 20 miljoen kunnen de reserve middelen uit maatregel.

In de uitvoering van maatregel 29 wordt gemonitord of de ambitie uit Nij Begun - alle woningen geïsoleerd tot aan de standaard voor woningisolatie - kan worden behaald. Wanneer blijkt dat de woningcorporaties hier onvoldoende toe in staat zijn ondanks deze extra impuls, wordt er met de woningcorporaties opnieuw bekeken wat nodig is om de ambities alsnog te behalen. De afweging vindt plaats binnen de bredere context van de Staat van Groningen waarbij ook de voortgang van de particuliere woningvoorraad wordt meegenomen. In de Staat van Groningen is de ambitie om alle woningen te isoleren tot de standaard wettelijk vastgelegd.

Bijdrage ISDE

In de berekening wordt uitgegaan van een ISDE van 15%.

In principe is er gemiddeld 30% ISDE-subsidie als er 2 maatregelen worden genomen. Uit ervaringscijfers van de regio lijkt dat in de praktijk maar 15% te zijn. We gaan uit van een conservatieve berekening zodat de risico's beheersbaar blijven.

De regio BZK gaan samen verkennen hoe het kan dat de ISDE in deze gevallen zo laag is uitgevallen. Wellicht dat dit leidt tot aanpassing van de aannames (gemiddelde bijdrage vanuit ISDE gaat omhoog) of aanpassing van de ISDE-regeling, waarmee ook de gemiddelde bijdrage vanuit de ISDE omhoog zal gaan.

[4] Het gaat hier om een rekenkundig gemiddelde dat wordt gehanteerd voor particuliere woningeigenaren. De werkelijke kosten voor isolatie tot aan de standaard vallen voor woningcorporaties waarschijnlijk hoger uit

[5] Onder voorbehoud dat dit past binnen het Europees mededingingsrecht