



EVI-Magazine:
**Aan de slag met de
energietransitie**

Voorwoord

Beste lezer,

Welkom bij dit Energie voor Iedereen - magazine (EVI-magazine) over een inclusieve energietransitie. De energietransitie in de gebouwde omgeving slaagt alleen als iedereen mee kan doen. In 2019 zijn de gemeenten Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch en Bernheze gestart met de pilot 'Energie voor Iedereen'. In deze pilots is in verschillende projecten getest hoe bewoners met een smalle beurs, wonende in een sociale huurwoning of in een eigen koopwoning, betrokken kunnen worden bij de energietransitie. Wat beweegt hen? Waar liggen kansen en mogelijkheden om hen te betrekken bij de transitie? Maar ook, welke knelpunten moeten opgelost zijn voordat deze huishoudens mee kunnen doen? De Brabantse provinciale pilot EVI is een samenwerking tussen de vier genoemde gemeenten, Enpuls B.V. en de provincie Noord-Brabant.

Dit magazine beschrijft de geleerde lessen die binnen de pilots zijn opgedaan tot en met december 2020.

Wat kan je allemaal vinden in dit magazine?

Er worden verschillende thema's en vraagstukken behandeld in dit magazine. Als je meer wilt lezen over de haalbaarheid en betaalbaarheid van een inclusieve energietransitie, lees dan verder in [hoofdstuk 1](#). Werk je bij een gemeentelijke organisatie of bij een andere partij die een project rondom de inclusieve energietransitie gaat starten? Lees dan de algemene randvoorwaarden rondom het opstarten van een project in [hoofdstuk 2](#).

Bewoners zijn een belangrijke partner binnen dit vraagstuk. We wilden dan ook meer te weten komen over wie zij zijn, wat hen beweegt en waar zij zich bevinden. We vertellen je erover in [hoofdstuk 3](#). We onderscheiden verschillende groepen bewoners, die elk hun eigen uitdagingen en hobbels tegenkomen om mee te kunnen doen aan de energietransitie. Achtereenvolgens besteden we aandacht aan de [particuliere woningeigenaren \(hoofdstuk 4\)](#), [woningeigenaren in gespikkeld bezit \(hoofdstuk 5\)](#), en bewoners van [sociale huurwoningen \(hoofdstuk 6\)](#). Om het contact aan te gaan met bewoners, maar ook om het gesprek binnen projectgroepen te faciliteren, zijn verschillende [tools en producten \(hoofdstuk 10\)](#) ontwikkeld.

Het meest ingewikkelde, nog niet volledig opgeloste, vraagstuk is het financieringsvraagstuk, zowel voor de maatschappij als voor individuele huishoudens. Financiële oplossingen zijn een belangrijke randvoorwaarde voor deelname door huishoudens (met een smalle beurs). Wat is op dit moment (on)mogelijk op het gebied van financiering, welke belemmeringen vragen om oplossingen? Je leest het in [hoofdstuk 7](#). In [hoofdstuk 8](#) beschrijven we de achtergrond van de vier pilotprojecten. Wil je meteen de belangrijkste leerlessen van EVI weten, ga dan naar [hoofdstuk 9](#).

Met het uitbrengen van dit EVI-magazine komt er formeel een eind aan de EVI-pilots. De pilotgemeenten willen een vervolg geven aan de geleerde lessen en uitgezocht wordt hoe de geleerde lessen ook Brabant breed opvolging zouden kunnen krijgen. Met dit EVI-magazine zetten we hierin een belangrijkste eerste stap. Wil je ook zelf aan de slag? Schroom dan niet om contact op te nemen met de betrokken projectleiders vanuit de gemeentes. Deze contactgegevens zijn te vinden op de pagina "[Zelf aan de slag?](#)".

We wensen je veel leesplezier!

Zie hier een compleet overzicht van de tools die zijn gebruikt

INHOUD



1. Haalbaarheid
en
betaalbaarheid
energietransitie



2. Randvoorwaarden



3. Bewoners in
beeld



4. Particuliere
woningeigenaren



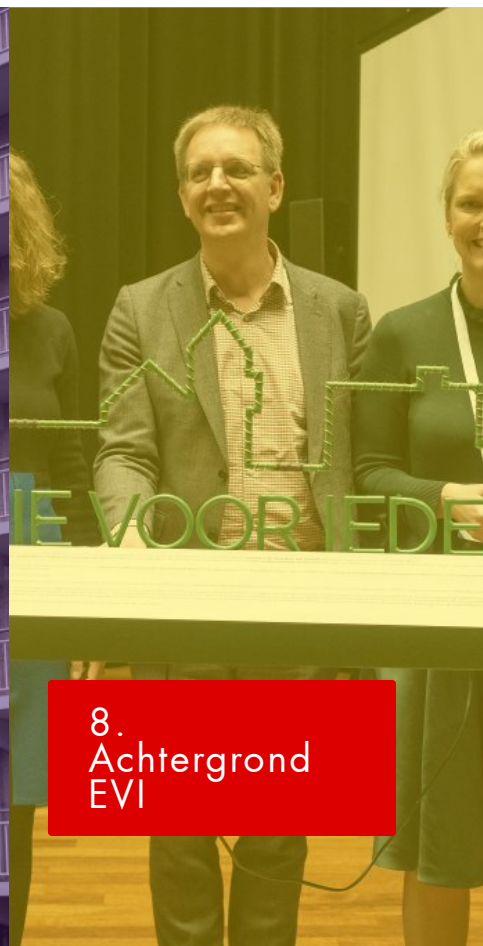
5. Gespikkeld
bezit



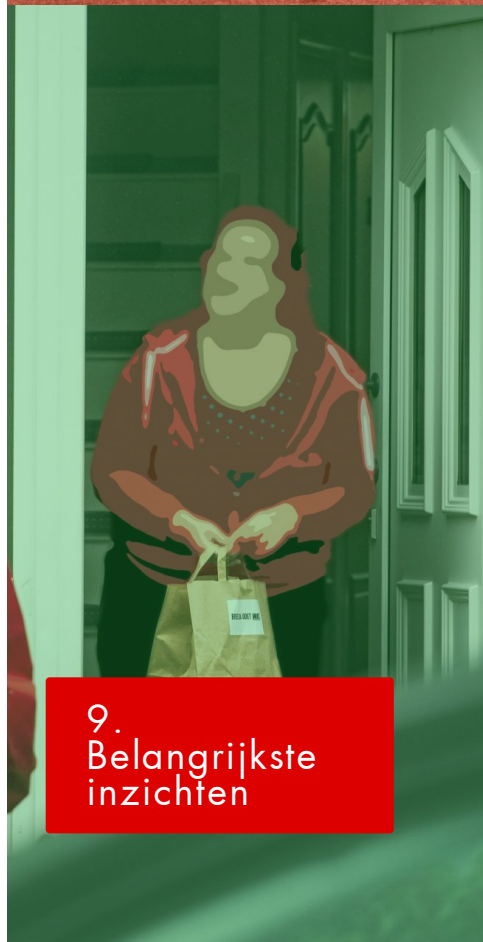
6. Huurders



7. Financiering



8. Achtergrond
EVI



9. Belangrijkste
inzichten



10. Tools &
producten



11. Zelf aan
de slag?



Colofon

1. Haalbaarheid en betaalbaarheid energietransitie



In Breda sloten we aan bij de landelijke campagne "Iedereen doet wat" en creëerden we met duurzame krijtverf op ludieke wijze aandacht.

Verduurzaming in Nederland

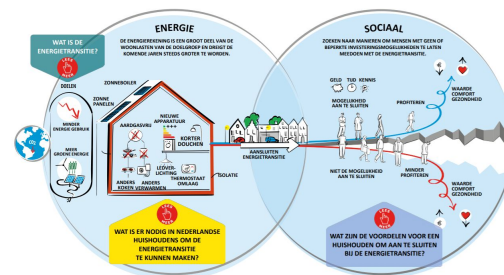
In de periode tot 2050 moeten alle woningen in Nederland, en dus ook in Brabant, aangepast worden naar goed geïsoleerde woningen, die met duurzame warmte verwarmd worden en waarin zoveel mogelijk schone elektriciteit wordt gebruikt of zelf opgewekt. Dat is niet alleen technisch en economisch gezien een hele klus, maar ook sociaal-maatschappelijk gezien een grote uitdaging. Dit zijn 13 miljoen woningen in Nederland, waarvan er 1,1 miljoen in Brabant staan.

Hoe kunnen particuliere woningeigenaren en huurders aan de slag met het verduurzamen van hun woning? Welke rol van de overheid (gemeente, provincie, rijk) is er nodig? Particuliere woningeigenaren, ook die met een smalle beurs, kunnen zelf hiermee aan de slag, maar er is nog een hoop onduidelijkheid over de aanpak, de oplossingen en de wijze van financieren. Huurders zijn afhankelijk van hun verhuurder als het gaat om de verduurzaming van hun huurwoning.

Niet iedereen kan meedoen

Energie is noodzakelijk om je dagelijkse leven te kunnen leiden: om warm te blijven, om te wassen, om te koken, om te communiceren, om geïnformeerd te blijven en nog veel meer. Momenteel kan niet iedereen mee doen met de energietransitie. Wie geld heeft kan zijn huis verduurzamen, maar voor woningeigenaren met een laag inkomen is het op dit moment nog bijna onmogelijk om mee te doen met de energietransitie. Ze kunnen vanwege voorfinancieringseisen niet terugvallen op de subsidies die de overheid beschikbaar stelt en er zitten voor hen allerlei haken en ogen aan duurzaamheidsleningen (zoals een inkomenstoets of het feit dat er geen negatieve BKR-registratie mag zijn). Daarbij komt dat er voor deze huishoudens ook vaak nog andere problematiek een rol speelt dan alleen een laag inkomen. Soms missen zij de vaardigheden (bijvoorbeeld door een taalachterstand of laaggeletterdheid) en kennis om mee te doen met de energietransitie. Gegeven de stijgende energiekosten (zie toelichting hieronder) betekent dit dat een groeiende groep huishoudens steeds meer moeite zal hebben om de energierekening te betalen. En dat de groep die wel mee kan doen met de energietransitie haar energierekening juist ziet dalen in een comfortabelere, gezondere en in waarde gestegen woning.

Lees hier meer over de financiële (on)mogelijkheden



Bekijk de interactieve infographic

Geen financiële buffer

Volgens het [voorlichtingsinstituut Nibud](#) geeft 38% van de huishoudens in Nederland aan dat ze moeilijk rond kunnen komen. Dit zijn vooral uitkeringsgerechtigden, alleenstaanden met kinderen en mensen met een lager inkomen. Ongeveer 20% van deze huishoudens heeft ook betalingsproblemen en betaalt soms een rekening te laat of helemaal niet. Tegelijkertijd adviseert het Nibud huishoudens om minimaal € 5.200,- aan spaargeld achter de hand te houden om onverwachte noodzakelijke uitgaven te kunnen betalen. Denk aan een reparatie aan een auto of aan het vervangen van een wasmachine of aan het eigen risico in de zorg. Ongeveer een derde van de Brabantse huishoudens heeft deze financiële buffer niet ([zie hier voor meer informatie](#)). Deze huishoudens zonder financiële buffer en/of huishoudens die aangeven moeilijk rond te kunnen komen zullen naar alle waarschijnlijkheid geen financiële ruimte ervaren om te investeren in het verduurzamen van de eigen woning.

Samenwerking met het Sociaal Domein

In het [Klimaatakkoord](#) staat dat iedereen mee moet kunnen doen aan de energietransitie. Om daar de juiste randvoorwaarden voor te creëren is het nodig dat de energietransitie als een sociaal-maatschappelijke opgave wordt gezien, waarbinnen maatwerk mogelijk is voor mensen met een smalle beurs. De energietransitie is nu nog te algemeen en veelal vanuit het (technische) Energiedomein ingestoken. Terwijl samenwerking met het Sociale Domein essentieel is om de beoogde impact te realiseren.

Zie toelichting over samenwerking met het Sociale Domein

Stijgende energierekening

Huishoudens die wonen in een niet-geïsoleerd huis (waarbij ze de financiële ruimte missen om hier in te investeren) worden hierdoor geconfronteerd met een stijgende energierekening omdat de prijs van energie wel steeds een beetje stijgt. Hiermee dreigen de huishoudens met een lager inkomen minder goed met de energietransitie mee te kunnen doen, dan mensen met een goed geïsoleerd huis of kapitaal om hierin te investeren. Daarbij kan het zorgen voor ongezonde situaties als huishoudens in een niet goed geïsoleerd en vochtig huis wonen en hun woning niet goed warm durven te stoken omdat de kosten daarvan de pan uitrijzen. Mensen kunnen zelfs in een sociaal isolement raken als ze geen gasten durven uit te nodigen in hun kille huis.

Hoeveel huishoudens? Waar wonen zij?

Om maatwerk te leveren moet je wel weten wie de mensen zijn die nu buiten de boot vallen. Waar wonen ze en welke voorwaarden zijn voor hen belangrijk? Huishoudens die risico lopen op of te maken hebben met het betalen van de energierekening zijn vaak niet goed in beeld bij bijvoorbeeld gemeenten. Het is lastig om deze huishoudens te vinden. Gemeenten worstelen hiermee. Bij de pilot Energie voor Iedereen hebben we enerzijds gekeken naar waar deze doelgroep zich bevindt en anderzijds naar hun beweegredenen om wel of niet aan te haken bij de energietransitie.

Lees meer over de doelgroepen

Samenwerking

Ook de samenwerking binnen gemeenten en met woningcorporaties, maatschappelijke samenwerkingspartners en financiers vonden een plek in deze pilot.

Zie hier een compleet overzicht van de tools die zijn gebruikt.

2. Algemene randvoorwaarden



Coronaproof met bewoners in gesprek om inzicht te krijgen in de wensen, drempels en behoeften van bewoners rondom verduurzaming.

Om een project voor een inclusieve energietransitie op te starten, zijn verschillende randvoorwaarden essentieel om rekening mee te houden en voorafgaand aan projecten goed te regelen. Deze randvoorwaarden ontstonden vanuit de leerlessen en inzichten rondom de vier gemeentelijke EVI-pilots. We hebben de randvoorwaarden onderverdeeld in vier subthema's die als checklist gebruikt kunnen worden.

1. De contextuele randvoorwaarden

Om tot een goed project rondom inclusieve energietransitie te komen, is het van belang om zicht te hebben op wat er al bekend is rondom deze thematiek. Welke oplossingen zijn al voorhanden? En wat is er mogelijk op het gebied van financiering? Dat is immers één van de meest complexe vraagstukken rondom de inclusieve energietransitie.

Aanbevelingen:

- Verdiep je in (landelijke en lokale) ontwikkelingen rondom de inclusieve energietransitie. Bijvoorbeeld over [aardgasvrije wijken](#) of de [Brabantse energietransitie](#).
- Verdiep je in mogelijkheden tot financieringsconstructies voor kwetsbare huishoudens, zowel landelijke als lokale wet- en regelgeving en bijbehorende subsidiemogelijkheden.
- Verdiep je in de mensen in de wijk en wat er al wordt gedaan in de wijk, bijvoorbeeld via wijkteams.

“Mensen met een smalle beurs meenemen in de energietransitie is een ingewikkelde opgave. Met wat kleine aanpassingen van het bestaande systeem redden we het niet. Er is een grotere omslag nodig. Er zijn veel facetten die een rol spelen.”

Gemeente 's-Hertogenbosch – projectleider



2. De organisatorische randvoorwaarden

Het is belangrijk dat het thema inclusieve energietransitie als bestuurlijk aandachtsveld binnen de (gemeentelijke) organisatie wordt benoemd en dat deze als integrale opgave op de lokale agenda staat. Tevens is het belangrijk dat er aangesloten wordt op het bestaande energie- en armoedebeleid. Zowel de technische kant vanuit het energiedomein, als het sociale domein met kennis over de doelgroep, zullen bereid moeten zijn en de ruimte moeten krijgen om aan deze opgave te werken en van elkaar te leren.

Aanbevelingen:

- Zorg voor een bestuurlijke bevoegdheid en een integrale bestuurlijke agendering.
- Zorg voor een integrale agendering en voor samenwerking aan de opgave binnen de gemeente:
 - o Denk na welke domeinen betrokken moeten worden bij de (inclusieve) energietransitie (bijvoorbeeld energie, sociaal, wonen, ruimtelijke ordening en ontwikkeling);
 - o Breng de geschotte budgetten van domeinen bij elkaar, zodat de opgave integraal kan worden opgepakt.
- Garandeer de volgende aspecten bij de betrokken domeinen:
 - o Tijd: projecten duren veelal langer dan voorafgaand gedacht en zijn deels niet te plannen. Zorg dat betrokkenen voor een langere periode aangehaakt zijn.
 - o Capaciteit: de complexiteit rondom de opgave vraagt om ruimte om door een gedreven team hier voor langere tijd samen mee aan de slag te gaan.
 - o Middelen: om een passende aanpak met de doelgroep vorm te geven. Het kost tijd en energie om op een goede manier met bewoners in contact te komen en een vertrouwensband op te bouwen en te onderhouden. Echter, het vergroot het draagvlak en de slagingskans aanzienlijk.
- Zorg dat essentiële (lokale) stakeholders (zoals de woningcorporatie, aannemer, et cetera) vooraf aangehaakt zijn aan het project (qua rol, tijd, capaciteit, middelen en inzet).
- Externe inhuur bij een gemeente moet een goede inbedding in de organisatie krijgen door 'letterlijk' een plek te krijgen binnen de organisatie.

3. De randvoorwaarden voor het projectteam

Ambtenaren van verschillende domeinen (en externe stakeholders) moeten actief participeren in het project. Hierbij is het belangrijk dat zij in staat zijn om over hun eigen domein en hun eigen taken heen te organiseren en te handelen. Wederzijdse afhankelijkheid, openstaan voor andere perspectieven en kennis van anderen en een actieve deelname in een projectteam zijn van belang.

Aanbevelingen:

- Zorg voor een integraal, vooraf aangehaakt projectteam.
- Garandeer de AVG binnen het projectteam (het delen van persoonlijke gegevens van bewoners), door iemand hierbij te betrekken die over dit onderwerp verstand van zaken heeft en die weet wat wel en niet mag.
- Denk na wie er qua kennis en capaciteiten in de projectgroep moeten participeren.

Bijvoorbeeld qua kennis:

- Technische energiekennis / kennis over energietransitie in de gebouwde omgeving;
- Sociale kennis over (het in contact komen met) de doelgroep;
- Kennis over de samenstelling van en lopende initiatieven in de wijk. Sleutelfiguren die kennis hebben van de capaciteiten en intenties van bewoners;
- Kennis van financieringsconstructies.

Bijvoorbeeld qua capaciteiten:

- Goede onderlinge contacten en kruisbestuivingen over de domeinen heen;
- Aangehaakte projectleden met affiniteit met het onderwerp, de doelgroep en met afgebakende taken;
- Vertrouwen;
- Duidelijke afspraken.

“Dit onderwerp kunnen wij eigenlijk niet meer loslaten. Dat was voor mij de reden om persoonlijk betrokkenheid te tonen. Het is noodzakelijk om de juiste mensen met de beste interesses te hebben. Je moet net de juiste poppetjes op de juiste plek hebben”
Gemeente Breda – Beleidsmedewerker Sociaal



De vier pilotgemeenten deelden op regelmatige basis kennis en ervaring in de Community of Practice.

4. De randvoorwaarden voor het project

Om tot een effectief project te komen, zijn een aantal aspecten belangrijk. Op wie richt het project zich, wie zijn deze huishoudens? Zijn er lokale, collectieve projecten waarop aangesloten kan worden qua timing en planning? Het blijkt namelijk dat collectieve projecten, zoals renovatie- of groot onderhoudsplannen van een woningcorporatie, (riool)onderhoud in een buurt of wijkaanpakken, een goede aanleiding zijn om in contact te komen met mensen en hen mee te nemen in de inclusieve energietransitie.

Aanbevelingen:

- Breng voorafgaand aan het project in kaart wat mogelijke risico's en belemmeringen kunnen zijn van het project. Bijvoorbeeld op het gebied van financiering, organisatie, sociale aspecten of wet- en regelgeving.
- Stel voorafgaand aan het project de doelgroep vast: denk aan huur/particulier, locatie, inkomenspositie en opleidingsniveau, gezinssamenstelling, culturele diversiteit, leeftijd, historie met de gemeente en/of andere instellingen en aantal huishoudens.
- Zorg dat de planningen van wijkgerichte gemeentelijke en die van de projecten van woningcorporaties gedeeld en op elkaar afgestemd worden.
- Zorg dat de mogelijkheden voor financiering vanuit de gemeente voorafgaand aan het project in kaart zijn gebracht. Wat is het beschikbare budget voor bijvoorbeeld advisering, ondersteuning of facilitering van huishoudens (met een smalle beurs)?
- Tijdens de uitvoering van het project is een intensieve, regelmatige samenwerking met korte lijntjes binnen het projectteam en met (externe) stakeholders van belang. Visualisaties kunnen helpen om het projectteam te ondersteunen.

“Er is nog geen goede en duidelijke zakelijke afweging te vinden. Het is een moeilijk vraagstuk om op korte termijn in de huidige (ik) cultuur op te lossen.”
Gemeente 's-Hertogenbosch – projectleider

Zie hier een compleet overzicht van de tools die zijn gebruikt

3. Bewoners in beeld



De Energie voor Iedereen-pilots richten zich op drie verschillende doelgroepen, met elk eigen uitdagingen en hobbels als ze mee willen doen aan de energietransitie. Dit zijn de particuliere woningeigenaren, de woningeigenaren in gespikkeld bezit en de huurders van een woningcorporatie. Er is nog een vierde doelgroep: de particuliere huurders. Deze groep viel buiten deze pilots, maar wordt hieronder wel kort beschreven.

Daarnaast is er nog het dataspoor dat is uitgewerkt om meer zicht te krijgen op waar met een smalle beurs wonen.

Particuliere woningeigenaren

Particuliere woningeigenaren hebben hun woning zelf gekocht. Als ze willen meedoen in de energietransitie, dan zullen ze de verduurzaming van hun woning zelf moeten regelen en financieren. Doen ze dat, dan krijgen ze beter grip op hun energieverbruik en wonen ze in een gezonde en comfortabele woning. Voor particuliere huishoudens is het belangrijk dat zij inzicht krijgen in het verbruik van de woning en de technische mogelijkheden die er zijn. En dat zij weten wat de kosten zijn van de verschillende verduurzamingsmaatregelen en weten welke financieringsmogelijkheden er (in ontwikkeling) zijn. Ook is het van belang dat zij worden geïnformeerd over de gemeentelijke verduurzamingsplannen.

Lees in hoofdstuk 4 meer over het betrekken van particuliere woningeigenaren, hun motivaties en barrières en de (on)mogelijkheden tot proposities voor deze huishoudens.

Hoofdstuk 4



Gespikkeld bezit

Het gespikkeld bezit is een specifieke groep binnen de particuliere woningeigenaren. Hiermee worden voormalige sociale huurwoningen bedoeld die van de woningcorporatie zijn overgekocht door particuliere woningeigenaren. Ze liggen nog tussen de huurwoningen van de woningcorporatie in. Zodra de huurwoningen worden gerenoveerd door de woningcorporatie, is het vanuit technisch- en investeringsoogpunt vaak praktisch om deze tussenliggende particuliere woningen te betrekken bij de renovatie. Ook voor particuliere woningeigenaren is dit interessant. Als ze niet meedoen met de renovatie of het groot onderhoud, zal namelijk de waarde van hun huis (ten opzichte van de gerenoveerde huurhuizen) dalen. Deze huizen worden de lelijke eendjes in de straat. Echter, de particuliere woningeigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor het financieel en organisatorisch aanhaken aan de renovatie van de woningcorporatie. Dus ook voor de investeringen die hiermee gemoeid zijn.

Lees in hoofdstuk 5 meer over een mogelijke aanpak om de woningeigenaren te benaderen en over belangrijke randvoorwaarden voor het betrekken van het gespikkeld bezit.

Hoofdstuk 5

Huurders

Veel woningcorporaties zetten voor hun huurwoningen stappen om mee te gaan met de energietransitie. Dit doen ze door het (grootschalig) renoveren en onderhouden van de woningen. Veelal is aan deze stappen een huurverhoging gekoppeld, in ruil voor een lagere energierekening en een comfortabeler woning. De grootonderhoudsplannen van de woningcorporatie gaan pas door, wanneer 70% van de huurders hiermee akkoord gaat. Huurders moeten hierbij goed geïnformeerd worden rondom het tekenen voor de huurverhoging. Veelal gaat het onderhoud gepaard met huurverhoging, waar de bewoners dan een gezondere, verduurzamende woning en een lagere energierekening voor terug krijgen. Inzicht in verbruik gekoppeld aan (niet energiezuinige) apparatuur en gedrag is hierbij van belang. Het streven is om zoveel mogelijk woonlastenneutraliteit te realiseren.

Lees in hoofdstuk 6 meer over wat belangrijk is bij het in contact komen en informeren van huurders.

Hoofdstuk 6

Particuliere huurders

Particuliere huurders huren hun huis van iemand die dat huis zelf gekocht heeft. De eigenaar kan zelf de hoogte van de huur bepalen, hieraan zit geen bovengrens zoals bij een woningcorporatie. Particuliere huurders zijn voor het meedoen aan de energietransitie, afhankelijk van hun verhuurder die bereid moet zijn om te investeren in de verhuurde woning. In de EVI-pilot zijn hier geen verdere leerlessen uit opgehaald.



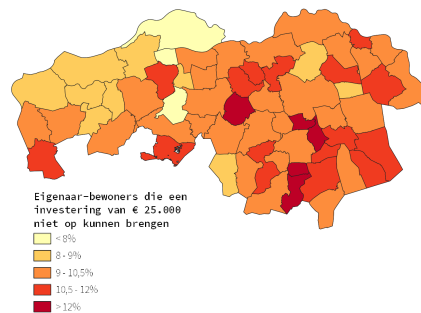
Doelgroepen in beeld

Eerder beschreven we al dat gemeenten worstelen met de vraag hoe ze huishoudens met een smalle beurs kunnen vinden en vervolgens met de vraag hoe deze huishoudens betrokken kunnen worden bij een inclusieve energietransitie. De eerste vraag, is uitgewerkt via een dataspoor. Hoe ze betrokken kunnen worden bij de energietransitie komt in de specifieke hoofdstukken over de doelgroepen aan bod.

Dataspoor

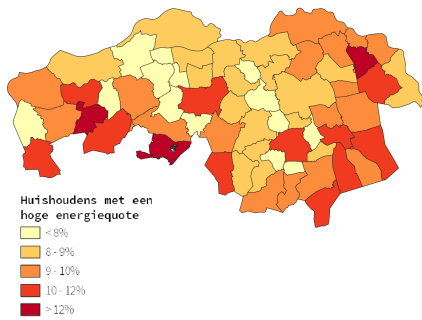
Door een data-analyse hebben we in kaart gebracht waar Brabantse huishoudens zich bevinden die moeite hebben met het betalen van onder andere de energierekening. Ook keken we naar huishoudens in koopwoningen voor wie het financieel gezien onmogelijk is om noodzakelijke investeringen rondom het verduurzamen van de woning te doen.

We maken hierbij onderscheid tussen de haalbaarheid (particulieren met te weinig investeringsruimte) en de betaalbaarheid (betaalbaarheidsproblematiek door (te) hoge lasten en energierekening). De data-analyse brengt per gemeente (tot op wijkniveau) in beeld waar de huishoudens wonen die risico lopen op betaalbaarheidsproblemen door (te) hoge (energie)rekeningen, maar ook waar woningeigenaren wonen die te weinig investeringsruimte hebben om hun huis te verduurzamen. De analyse laat tot op buurtniveau zien, hoe groot deze groepen zijn. Hiermee worden gemeenten geholpen bij het maken van keuzes over waar te starten met het verduurzamen van de wijken. De data-analyse is puur gebaseerd op de financiële situatie van inwoners, het zegt dus niets over de motivaties van bewoners of over wat zij in hun woning al hebben aangepakt.



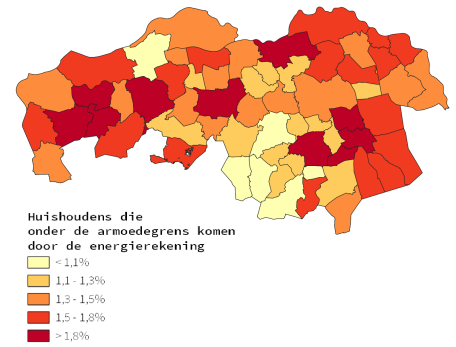
Haalbaarheid van de investering

Van particuliere huishoudens wordt verwacht dat zij zelf investeren in de verduurzaming van hun woning. Echter, een deel van hen heeft geen of weinig eigen geld of kan hiervoor geen lening afsluiten. De haalbaarheid van de energietransitie is daarmee voor hen een probleem. We hebben voor deze huishoudens gekeken naar de financiële mogelijkheden die zij hebben om hun woning te verduurzamen bij verschillende investeringsbedragen. Financiële mogelijkheden worden bijvoorbeeld gecreëerd door spaargeld te gebruiken, een (extra) hypotheek af te sluiten of een lening aan te gaan. In de afbeelding hiernaast is te zien hoeveel procent van de particuliere huishoudens in de Brabantse gemeenten geen financiële mogelijkheden hebben bij een investeringsbedrag van € 25.000,-.



Betaalbaarheid van de energierekening

Er zijn verschillende manieren om de (on)betaalbaarheid van de energierekening te definiëren, bijvoorbeeld middels een energiequote of een betaalrisico van de energierekening. We spreken van een hoge energiequote als de energierekening meer dan 10% van het inkomen betreft. Dit is een algemeen geaccepteerde norm om de energiequote in kaart te brengen. De betaalbaarheid van de energierekening kan voor huishoudens een probleem opleveren bij een te hoge energierekening. Ook kan er sprake zijn van een betaalrisico van de energierekening. Dit zien we als huishoudens na betaling van de energierekening te weinig overhouden voor noodzakelijke uitgaven, waardoor ze onder de armoedegrens komen. De afbeeldingen hiernaast laten de verdeling van de huishoudens met een te hoge energiequote en huishoudens die na het betalen van de energierekening onder de armoedegrens komen zien.



Inzoomen op Brabantse gemeenten?

De bovenstaande data-analyse is voor alle Brabantse gemeenten tot op wijkniveau uitgevoerd. Hiermee is in beeld gebracht waar de huishoudens zich bevinden met een betalingsrisico en huishoudens die de benodigde investeringen niet kunnen opbrengen.

Wil je meer weten hoe je de dataset kunt interpreteren en toe kunt passen binnen de gemeentelijke beleidspraktijk, zoals bij het opstellen van de Transitievisie Warmte of bij het doelgroepgericht vormgeven van beleid?

Neem dan contact op via info@helpon-telos.nl en ga naar de [Energiewerkplaats Brabant](#).

Zie hier een compleet overzicht van de tools die zijn gebruikt

4. Particuliere woningeigenaren



Particuliere woningeigenaren kunnen zelf hun huis verduurzamen. Dit betekent bijvoorbeeld investeren in de isolatie van het dak, de vloer en de spouwmuren. Eventueel aanschaffen van zonnepanelen en op de lange termijn wellicht de aanschaf van een warmtepomp. En dat kost geld. Voor een groot deel van de particuliere woningeigenaren zijn de investeringen die nodig zijn voor het verduurzamen van de woning niet eenvoudig op te brengen. Daarbij komt dat voor hen de gangbare financieringsconstructies (subsidie of lening) niet toegankelijk zijn, bijvoorbeeld omdat deze om een voorfinanciering vragen of dat de totale leenruimte al benut is. In hoofdstuk Z wordt er uitgebreider stil gestaan bij de financierings(on)mogelijkheden voor particuliere woningeigenaren. Uit gevoerde gesprekken in Breda en Bernheze kwam eveneens naar voren dat woningeigenaren liever sparen dan lenen voor verduurzaming van hun huis.

Sluit aan bij lokale gebeurtenissen

Aan de buitenkant van een huis kun je niet af zien of er een huishouden woont dat het financieel niet breed heeft of dat moeite heeft om de energierekening te betalen. Hierdoor is het niet eenvoudig om woningeigenaren met een smalle beurs te vinden. De verduurzaming van de woningen moet vanuit de particulieren zelf komen, maar de gemeente heeft nu weinig zicht op deze doelgroep. Tevens moeten de genomen verduurzamingsmaatregelen wel aansluiten op de (lange termijn) plannen van de gemeente.

Het blijkt erg lastig om zonder een concrete aanleiding (bijvoorbeeld een op handen zijnde groot onderhoud in de wijk door de woningcorporatie, of het proces voor de aanvraag van een aardgasvrije proeftuinwijk) bij particulieren aan te bellen om het gesprek met ze aan te gaan over verduurzaming. Drie pilotgemeenten hebben zich in EVI gefocust op particuliere woningeigenaren. De gemeenten Breda en 's-Hertogenbosch hadden een lokale aanleiding om het gesprek met de woningeigenaren aan te gaan, gemeente Bernheze had dit niet. Bij de pilots met een lokale aanleiding kwam de projectgroep gemakkelijker in gesprek dan bij de pilot waar deze aanleiding er niet was. Een aanleiding kan bijvoorbeeld ook het verbeteren van de veiligheid, bereikbaarheid of sociale cohesie in een wijk zijn. Vandaar dat een integrale aanpak belangrijk is.

Nieuwsgierig zijn

Voor mensen die vanuit technische hoek al langer met dit onderwerp bezig zijn, is het vaak al lang duidelijk wat er aan maatregelen nodig is om een woning op de energietransitie voor te bereiden. De kennis die veelal ontbreekt is wat de motivaties en barrières zijn van mensen om die maatregelen ook daadwerkelijk te treffen. Het is daarom van belang om oprecht nieuwsgierig te zijn naar wat particuliere woningeigenaren, die krap bij kas zitten, nodig hebben om aan te sluiten bij de energietransitie.

In Breda hebben we ingezet op open gesprekken op straat over energiematregelen met de vragen 'Wat doe je al?', 'Wat wil je doen?' en 'Wat heb je daarvoor nodig?' Bewoners vertelden dat ze liever sparen dan lenen om aanpassingen aan hun woning te bekostigen. Daarbij willen ze liever zelf de werkzaamheden uitvoeren omdat dit kosten bespaart. De beschikbare leen- en subsidieregelingen sluiten hier niet bij aan. Daar gaat de gemeente Breda nu mee aan de slag.



Gesprekskaarten om kennis te maken en in gesprek te gaan over de persoonlijk en financiële situatie.

Aansluiten bij leefwereld

Om in gesprek te gaan met particuliere woningeigenaren over verduurzamingsmaatregelen, is het goed om aan te sluiten bij de leefwereld van mensen. Uit de gesprekken die met huurders én woningeigenaren in Breda zijn gevoerd, kwam naar voren dat ze best welwillend staan tegenover verduurzaming, maar dat kostenbesparing en wooncomfort bovenaan staan. Het is toegankelijker om het gesprek te voeren over de energierekening, tocht, vocht, hitte, comfort en gezondheid dan over klimaat, duurzaamheid en CO₂ uitstoot.

Vertrouwen creëren

In de pilots in zowel Breda als Bernheze komt naar voren dat het creëren van een vertrouwensband enorm belangrijk is. Dat houdt in het op een persoonlijke manier contact maken en contact onderhouden met bewoners, over de voortgang van het project, maar ook als er tijdelijk weinig gebeurt in het project. Bij het scheppen van een vertrouwensband moet duidelijk blijven wat het doel is van het project en dat de gemeente en betrokken partijen geen commercieel belang hebben.

Zowel in Breda als in Bernheze hadden bewoners op een bepaald moment het gevoel dat er commerciële belangen meespeelden. In Bernheze kreeg het deelnemende huishouden vanuit de pilot drie energieadviseurs op bezoek om in kaart te brengen wat er in de woning nodig en mogelijk is. De drie adviseurs paken hun gesprek op drie verschillende manieren aan, waardoor er binnen de pilot geleerd kon worden van de aanpak van de adviseurs en de adviezen richting bewoners. Hierbij kregen de bewoners soms het gevoel dat deze energieadviseurs dit vanuit hun eigen financiële belang deden en minder vanuit het perspectief van het huishouden. De financiële adviseurs hadden in deze pilot voornamelijk belang bij het leren van de casus.

In Breda konden mensen met de digitale tool WoonConnect de energiemaatregelen aan hun woning doorrekenen. Sommigen dachten dat hierop een commercieel aanbod over bijvoorbeeld de aanschaf van zonnepanelen zou volgen. Dit komt ook omdat aanbieders van zonnepanelen zich andersom vaak voordoen als 'partner van' de gemeente.

Belemmeringen in de pilots

De pilots die zich richtten op particuliere woningeigenaren liepen tegen een aantal obstakels aan die de pilot bemoeilijkten.

- Het vinden van huishoudens die mee wilden doen viel niet mee. Het is voor gemeenten niet altijd duidelijk welke huishoudens een eigen woning hebben en financieel krap zitten. Als ze dit al weten, speelt het probleem van de AVG en mogen adressen niet doorgegeven worden.
- Wat het ook lastiger maakt om huishoudens te vinden is de schaamte die leeft onder mensen als ze weinig te besteden hebben. Ze willen liever niet met hun situatie naar buiten treden.
- Daarnaast kan ook algemeen wantrouwen richting de overheid een belemmering vormen in het vinden en benaderen van particuliere huishoudens.
- Het uit laten voeren van energiescans is vrij prijzig (varieert grofweg tussen € 600 en € 2.000) en is voor huishoudens met een smalle beurs niet te betalen.
- De huidige energiescans zijn vaak lastig te begrijpen. Het is van belang dat er wordt meegedacht met zaken als: Wat kan je zelf al doen? Zijn er betaalbare alternatieven? Welke maatregelen kan je als beste als eerste uitvoeren?

Belemmeringen om deel te nemen aan de energietransitie

Ook als mensen goed geïnformeerd zijn over het verduurzamen van hun woning, weten ze vaak niet waar ze moeten beginnen. De informatie is teveel of te complex. Het zou goed zijn als er de mogelijkheid komt om hen te ontzorgen of te ondersteunen. Hierbij wordt het verduurzamingstraject uit handen genomen en vindt de begeleiding in stapjes plaats.

Het grootste obstakel om momenteel deel te nemen aan de energietransitie, is voor veel particuliere eigenaren de financiering. Op dit moment is er nog weinig mogelijk voor particuliere eigenaren met een smalle beurs om hun huis te verduurzamen.

WoonConnect

WoonConnect is een commerciële tool (primair gericht op woningcorporaties, vastgoedbeheerders en ontwikkelaars) die inzichtelijk maakt waar er bespaard kan worden in een woning. Voor deze pilot is deze tool kosteloos ter beschikking gesteld in Breda.

We hebben geëxperimenteerd met de inzet van WoonConnect om inzicht te krijgen in de wensen van bewoners rondom verduurzaming. Ook wilden we graag weten of het bewoners helpt om digitaal te zien wat zij kunnen aanpassen aan hun woning en hier een kostenplaatje bij te krijgen.

In een persoonlijk vervolggesprek levert WoonConnect bewoners informatie, maar dit zet niet direct aan tot woningaanpassingen. Bewoners gebruiken de tool niet snel uit zichzelf (hebben er ook niet zomaar toegang toe) en het gebruik vergt veel digitale en technische kennis en vaardigheden. Dit maakt de tool ongeschikt voor zelfstandig gebruik, voor een goede toepassing is begeleiding noodzakelijk.

Hoe staat betaalbaarheid op de agenda van de Rabobank?

‘Het is een thema dat nog geen specifieke aandacht heeft binnen de bank. Geldzorgen in het algemeen staat wel op de agenda en het moeilijk kunnen betalen van de energierekening is hier een onderdeel van. Er is binnen de bank de afgelopen jaren wel steeds meer aandacht gekomen voor preventieve hulp. We hebben als bank steeds meer een signaleringsfunctie waarbij het behoeden voor een betalingsachterstand ons doel is. Een speerpunt van de Rabobank is een financieel gezond leven voor iedereen. Daarmee bedoelen we dat iedereen mee moet kunnen doen in de maatschappij.’

[Lees het interview](#)

Zie hier een compleet overzicht van de tools die zijn gebruikt

5. Aan de slag met gespikkeld bezit



De opgave

Rijtjeswoningen of appartementen die in het verleden door de woningcorporatie verkocht zijn aan particuliere woningeigenaren noemen we gespikkeld bezit. Dit zijn dus woningen in particulier eigendom die tussen huurwoningen in liggen. Wanneer huurwoningen worden gerenoveerd en verduurzaamd, heeft het meerwaarde als de particuliere woningeigenaren mee kunnen doen aan de collectieve aanpak vanuit de woningcorporatie. Daarmee kan de architectonische en stedenbouwkundige eenheid in het straatbeeld worden behouden, en het voorkomt sociaal-economische tweedeling op het niveau van de straat of buurt. Immers, de particuliere woningen zien er dan na renovatie of onderhoud hetzelfde uit als de omliggende huurwoningen en vormen dan niet de 'lelijke eendjes' van de straat. Ook voor de particuliere woningeigenaren is het interessant. Door mee te doen met de renovatie behouden de particuliere woningen hun waarde (achterstallig onderhoud en lage energielabels verlagen de taxatiewaarde). Daarnaast draagt de renovatie bij aan het comfort van de woning en leidt het tot een verlaging van de maandelijkse energielasten.

De eigenaren van deze tussenliggende particuliere woningen zijn een bijzondere doelgroep: zij dienen zelf te investeren, maar hebben geen invloed op het moment waarop de collectieve renovatie vanuit de woningcorporatie plaatsvindt en ook niet op de wijze van verduurzaming. Deze eigenaren beschikken lang niet altijd over de financiële middelen om dat te doen. Zij hebben behoefte aan zeggenschap in de planning en de wijze van uitvoering, zodat het verduurzamen voor hen betaal- en behapbaar blijft.

Het meenemen van gespikkeld bezit gaat met zekerheid een rol spelen in de gemeentelijke opgaven rond de energietransitie: bij de ontwikkeling van de Transitievisie Warmte (medio 2021) en vooral bij de uitvoering daarvan op wijkniveau (via bijvoorbeeld Wijkuitvoeringsplannen vanaf 2021). Zo wijst recent onderzoek van Het PON&Telos (september 2020) naar de haalbaarheid van de energietransitie uit dat het aantal huishoudens met een koopwoning, dat geen eigen geld heeft of leningen kan afsluiten om te investeren in energiemaatregelen, in heel Noord-Brabant tussen de 5,9% en 13,6% ligt (afhankelijk van de hoogte van het benodigde investeringsbedrag). Tegelijkertijd, het speelt nu ook al: bij grootschalige renovatie- en onderhoudsprojecten van woningcorporaties die komende tijd op de planning staan, al dan niet als onderdeel van een bredere wijkaanpak.

Procesaanpak gespikkeld bezit

De inzichten uit het EVI-project, waarin het meenemen van gespikkeld bezit centraal stond, zijn binnen de gemeente Tilburg in meerdere werksessies besproken met beleidsmedewerkers van de drie Tilburgse woningcorporaties. Op basis daarvan is een procesaanpak gespikkeld bezit opgesteld. Met deze procesaanpak kan situationeel per renovatie- of onderhoudsproject de samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporatie worden vormgegeven. De aanpak brengt in beeld welke stappen zij moeten nemen om de kans te vergroten dat particuliere woningeigenaren, die tussen de huurwoningen in wonen, mee kunnen doen met een renovatie- of onderhoudsaanpak en niet achterblijven in een niet-gerenoveerd huis. De procesaanpak bestaat uit vijf samenhangende en in tijd overlappende bouwstenen, met elk een eigen doel en aandachtspunten. Ook bevat elke bouwsteen een checklist op basis waarvan de gemeente en de woningcorporatie(s) verantwoordelijkheden, rolverdeling en acties kunnen vastleggen. Verder zijn per bouwsteen ondersteunende tools en materialen beschikbaar.

Procesaanpak gespikkeld bezit Tilburg

1. Opstarten procesaanpak gespikkeld bezit

Bij het opstarten van een procesaanpak is het verkrijgen van bestuurlijk mandaat, en daarmee de menskracht en middelen voor het meenemen van gespikkeld bezit, van belang. De gemeente en de woningcorporatie(s) bespreken in deze fase het ambitieniveau en maken onderling helder welke inspanningen wel en niet geleverd kunnen worden bij het bieden van procesmatige, inhoudelijke en financiële ondersteuning aan de particuliere woningeigenaren. Op basis daarvan kunnen budgetten veiliggesteld worden en kan een projectteam gespikkeld bezit worden vormgegeven. In het projectteam moet in ieder geval (toegang tot) kennis zijn over: de energietransitie in de gebouwde omgeving, bouwtechnische kennis, financiële constructies en sociale kennis rondom de woningeigenaren en de wijk. Een onafhankelijk contactpersoon voor de woningeigenaren is cruciaal.

“Als de burens meegaan willen we graag ons dak laten doen, anders wordt het lelijk. Verder willen we niets”. – Bewoner gespikkeld bezit Tilburg

2. Organiseren van de samenwerking

Nadat het projectteam is samengesteld, inclusief mandaat en budgetten, is de volgende stap om de fasering van de procesaanpak in kaart te brengen, gebaseerd op de planning van het renovatieproces. Op basis van deze fasering kunnen de te nemen stappen in het projectteam besproken worden en kan worden bepaald wanneer wat moet gebeuren door wie. Daarbij is het van belang om een eenduidig maar parallel communicatie- en participatietraject te organiseren voor de huurders en de eigenaar-bewoners, aangezien dit voor beide groepen bewoners wezenlijk andere processen zijn met andere (financiële) consequenties. Ook is het van belang onderscheid te maken tussen communicatie en participatie. Communicatie kan niet vroeg genoeg, participatie niet te vroeg:

- Probeer ruim van tevoren (minimaal een jaar) te communiceren dat er een renovatieproject, al dan niet gecombineerd met een buurtgerichte herinrichting van de openbare ruimte, gaat starten en dat de particulieren mogelijkerwijs mee kunnen liften (om te voorkomen dat mensen in de tussentijd zelf gaan renoveren of bijvoorbeeld een dakkapel plaatsen, waardoor ze niet meer mee kunnen doen met de (dak)renovatie.
- Probeer een half jaar van tevoren te starten met het participatieproces, waarbij het belangrijk is dat mensen snel helderheid kunnen krijgen over de maatregelen, kosten, te verwachten maandlasten en besparingen én de eigen financiële (on)mogelijkheden om mee te kunnen doen.

“We willen dolgraag dat de woningcorporatie onze woning overneemt (of terugkoopt), met de toezegging dat we hier mogen blijven wonen. We denken dat onze woonlasten zullen zakken.” – Bewoner gespikkeld bezit Tilburg.

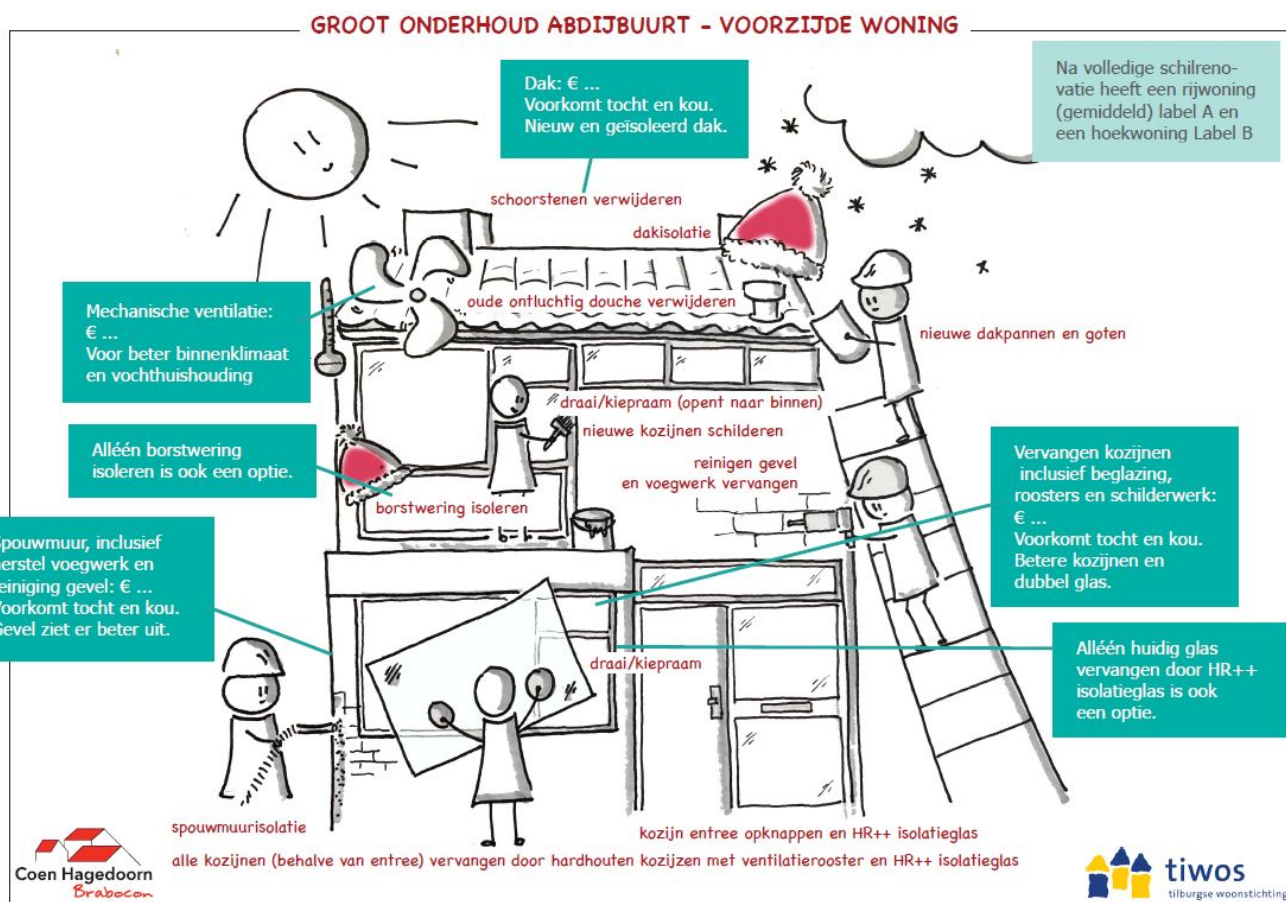
3. Samenstellen ondersteuningspakket

Voorafgaand aan het participatieproces moet een ondersteuningspakket inclusief communicatiematerialen voor de woningeigenaren worden uitgewerkt. Denk bijvoorbeeld aan ondersteuning bij het in beeld brengen welke maatregelen noodzakelijk of gewenst zijn (mede gezien de bouwtechnische staat van de woning), het helder krijgen van de financieringsmogelijkheden en de benodigde vergunningen. De ervaring uit de EVI-pilot leert dat eigenaar-bewoners enerzijds behoefte hebben aan autonomie en het zelf maken van de keuzes, maar anderzijds ook (deels) ontzorgd moeten worden. Het helpt daarbij om de noodzakelijke stappen in het proces voor de eigenaar-bewoner zo regelarm mogelijk vorm te geven.

Op verschillende momenten in het participatieproces kan een gevisualiseerd stroomschema worden ingezet bij het inzichtelijk maken van de verschillende stappen voor de particulieren: wat wordt wanneer van mij verwacht? Het vereenvoudigen en stapsgewijs aanbieden van de informatie is belangrijk, maar op zichzelf niet voldoende. Per stap in het proces moet visualisatie gepaard gaan met opvolging in de vorm van (mogelijkheid tot) persoonlijk contact. Dit om aanvullende vragen te beantwoorden, zorgen weg te nemen en mensen op weg te helpen. Maatwerk op inhoud, proces en de relatie is dus essentieel. Want de uitgangssituatie is per woningeigenaar verschillend, zowel als het gaat om de bouwtechnische staat van de woning, als de wensen, behoeften en de sociaaleconomische achtergronden.

Een belangrijk aandachtspunt bij het vormgeven van het ondersteuningspakket is bijvoorbeeld het uitwerken van een modulair verduurzamingsaanbod, inclusief de bijbehorende (indicatieve) investeringskosten en de mogelijkheid tot maatwerk in de uitvoering. Woningeigenaren zoeken naar mogelijkheden tot maatwerk (ook om het financieel haalbaar te maken). Bijvoorbeeld door onderdelen, zoals schilderen of het leggen van dakpannen, zelf uit te voeren.

Open stroomschema



De voordelen van de renovatie maatregelen voor particuliere woningeigenaren en de bijbehorende kosten in beeld gebracht.

4. Communicatie en participatie

De vierde bouwsteen bestaat uit de uitvoering van het communicatie- en participatie proces. Hierbij gaat het over het in contact komen en het goede gesprek voeren met de eigenaar-bewoners. En over het ondersteunen van de eigenaar-bewoners, bijvoorbeeld door het aanbieden van relevante adviezen, zoals een bouwtechnisch advies, een Energieprestatieadvies en/of financieel advies.

Het participatieproces kan worden opgestart, zodra helder is welke maatregelen genomen worden en wat de kosten zijn. Dit start minimaal zes maanden voorafgaand aan de uitvoering. In de EVI-pilot is gedurende het gehele proces een vaste, vertrouwde en onafhankelijke contactpersoon beschikbaar geweest voor de woningeigenaren. Drempels die de energietransitie opwerpt, zoals zelf initiatief moeten nemen, taalgebruik en complexiteit, zijn veelal te ingewikkeld en zetten mensen niet in de actiestand. De onafhankelijke contactpersoon is essentieel in het opbouwen van de relatie en de vertrouwensband met de particulieren, om zo individuele motieven en drempels te herkennen en indien mogelijk op te helpen oplossen. Persoonlijke (keukentafel)gesprekken en het maken van portretten kunnen de projectgroep helpen om de sociaaleconomische Ausgangssituationen en de wensen en behoeften van huishoudens in te kleuren.

Meer over verschillend taalgebruik tussen systeemwereld en leefwereld

“Wij zijn erg geïnteresseerd in overname van onze woning door de woningcorporatie, met de toezegging dat we hier mogen blijven wonen. We denken dat onze woonlasten zullen zakken.” – Bewoner gespikkeld bezit Tilburg.

5. Het beslisproces - financiering speelt een belangrijke rol

Financiële overwegingen spelen een belangrijke rol in het beslisproces van eigenaren als het gaat om het verduurzamen van de woning. Ook voor veel eigenaren van gespikkeld bezit, blijkt de financiële opgave de belangrijkste uitdaging. Er ontstaat een probleem als de totale investering, qua verduurzaming en (achterstallig) onderhoud, niet wordt terugverdiend met de maandelijkse besparing op de energierekening. De maandlasten stijgen dan: er is sprake van een onrendabele top. En zelfs al levert de renovatie meer comfort en woningwaarde op, voor veel eigenaren van gespikkeld bezit zal de onrendabele top een reden zijn om niet deel te nemen.

Binnen het Nationaal Warmtefonds wordt de Energiebespaarhypothek (EBH) ontwikkeld om voor mensen zonder leencapaciteit een financiële oplossing te bieden. De verwachting is dat deze hypotheekvorm vanaf april 2021 beschikbaar komt voor woningeigenaren van gespikkeld bezit en voor woningeigenaren binnen de wijkaanpakken. Woningeigenaren die in aanmerking komen voor de EBH hoeven niet of pas later af te lossen en profiteren direct van de energiebesparing: zij houden per maand meer geld over. Aflossing zal plaatsvinden naar draagkracht op basis van een inkomenstoets, die periodiek wordt herhaald. In de praktijk zal onderzocht moeten worden of hier animo voor is bij huishoudens, of dat zij een eventuele stijging van het inkomen in de toekomst liever benutten voor andere belangrijke zaken.

Het verschil tussen huishoudens met of zonder leencapaciteit is in de praktijk soms klein en kan veroorzaakt worden door een (oude) kleine BKR-registratie (geen leencapaciteit) of bijvoorbeeld door het draaien van 3-ploegendiensten (wel leencapaciteit). Voor woningeigenaren met (net) voldoende leencapaciteit, blijft de onrendabele top een probleem. De financiering voor deze huishoudens is niet rond te krijgen met bestaande regelingen zoals de Energiebespaarlening (EBL). Bovendien kan de onrendabele top soms behoorlijk groot zijn. Bij het opstarten van een collectieve aanpak (zoals gespikkeld bezit) is het daarom belangrijk om na te gaan of er een (publieke) instelling is, die de onrendabele top wil afdekken zodat

deze huishoudens woonlastenneutraal aan de energietransitie kunnen meedoen. Als dat niet het geval is, is de kans groot dat deze groep woningeigenaren (met leencapaciteit) niet mee doet en dan ontstaat er alsnog tweedeling op het niveau van de straat of buurt.

Bij het bepalen of de onrendabele top afgedekt zou kunnen of moeten worden, zijn de volgende factoren relevant:

- Hoe groot is de investering en de daarbij behorende onrendabele top? Welk deel heeft specifiek betrekking op energetische verbeteringen, welk deel is nodig voor (achterstallig) grootonderhoud?
- Hoe groot is het collectieve en individuele belang dat de particuliere eigenaren mee gaan (CO₂-reductie, aanzien van de straat, cohesie in de buurt, gezondheidsproblemen, woningwaarde, etc.)?
- In hoeverre zijn het maatregelen die tegelijkertijd collectief genomen moeten worden (technische urgentie)?

Zie hier een compleet overzicht van de tools die zijn gebruikt

6. Huurders



Huurders zijn voor de verduurzaming van hun woning afhankelijk van hun verhuurder. In het EVI-project hebben we alleen huurders 'meegenomen' die huren via een woningcorporatie. Particuliere huurders zijn buiten beeld gebleven.

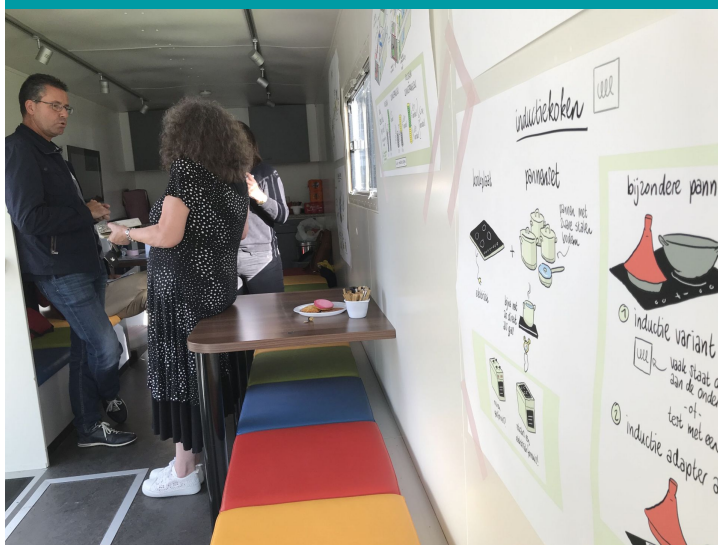
Wat de verduurzaming van de huizenvoorraad betreft, beschouwt de overheid de woningcorporaties als een startmotor. Woningcorporaties beheren immers een grote woningvoorraad van veelal (rijtjes)huizen die per huizenrij of appartementenblok door het uitvoeren van hetzelfde groot onderhoud verduurzaamd kan worden. Opschaling is dan in theorie relatief eenvoudig. Het enige waar een woningcorporatie voor moet zorgen is dat 70% van de huurders een AHOK ondertekent, een Aanvullende HuurOvereenkomst, waarin zij instemmen met het groot onderhoud en de eventuele huurverhoging die dit met zich meebrengt. Een mogelijke dilemma hierbij is dat de huurverhoging enerzijds en de besparing op de energierekening anderzijds niet volledig synchroon lopen, met een (tijdelijke) lastenverzwaring voor huurders tot gevolg.

Aanleiding voor een gesprek met huurders

Binnen het EVI-project waarin huurders centraal stonden, werd het projectteam gevormd door de gemeentelijke domeinen Energie en Sociaal, samen met de woonconsulent van de woningcorporatie. De woonconsulent is een vertrouwd gezicht in de wijk. Het doel was om in contact te treden met de huurders, waarna zij uiteindelijk goed geïnformeerd een AHOK konden ondertekenen. Het geplande groot onderhoudstraject van de woningcorporatie vormde hierin een mooie aanleiding om het gesprek met de huurders aan te gaan. Een woningcorporatie plant een groot onderhoudstraject ruim van tevoren. Deze planning is leidend. Dus aanhaken om te leren over hoe huurders beter betrokken kunnen worden kon, maar de planning van het groot onderhoud stond voorop.

Communicatie met bewoners

De woningcorporatie had al meerdere groot onderhoudstrajecten uitgevoerd in de wijk en had een eigen aanpak en communicatieplan ontwikkeld om de AHOK te laten ondertekenen. In het geval van de te renoveren flats heeft de woningcorporatie een klankbordgroep van bewoners opgericht en is er een informatiebijeenkomst gehouden voor deze klankbordgroep. Daarnaast verstuurt de woningcorporatie altijd een informatiebrief en staat ze met een SRV-wagen bij de te renoveren flats waar bewoners vragen kunnen stellen over het groot onderhoud.

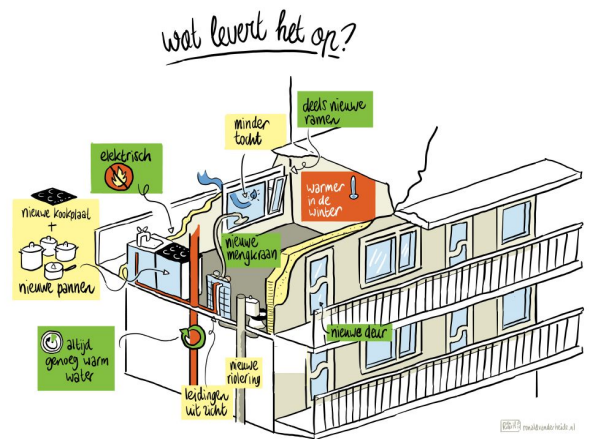


Tekeningen in plaats van brieven

De woningcorporatie heeft dus een eigen methode om te communiceren met de huurders. Uit gesprekken met de huurders kwam echter naar voren dat de verstuurde brief vanuit de woningcorporatie voor veel mensen te lang, te moeilijk en te technisch van aard was. Het bleef voor veel bewoners onduidelijk welke (financiële) voordelen het grote onderhoud met zich meebrengt. Beter is om de aanpassingen in de woning middels tekeningen weer te geven. Dat maakt gelijk het grote onderhoud en de bijpassende voordelen inzichtelijk. Van een begeleidende brief is het belangrijk dat deze op B1-niveau is opgesteld, zodat bewoners kunnen begrijpen wat ze lezen, en dat de hoeveelheid informatie gedoseerd wordt (niet teveel tegelijk).

Comfort boven klimaat

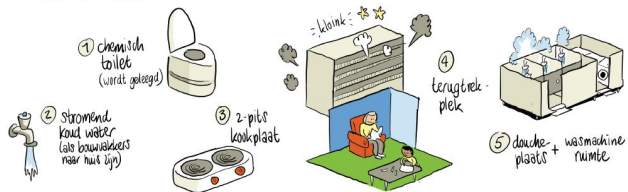
Huurders met een smalle beurs zitten vaak in de 'overlevingsstand' en moeten alle zeilen bijzetten om hun huishouden financieel boven water te houden. Een thema als verduurzaming of klimaatverandering is voor hen niet iets waar ze (veel) mee bezig zijn. Het gesprek met huurders kan beter gaan over wat er nu niet goed is aan hun woning en hoe dit opgelost kan worden. Voer het gesprek over de onhandige boiler waardoor nu niet het hele gezin kan douchen of over de tochtende raamkozijnen. Huurders hebben meer behoefte aan kennis over de comfortwinst die het groot onderhoud van hun flat met zich meebrengt dan aan de klimaatwinst die het oplevert.



De voordelen van de de renovatie maatregelen voor huurders in beeld gebracht.

3 weken in de 'wommel' hoe kan je die door?

VOORZIEIINGEN



Aansluiting bij de leefwereld van bewoners

Uit de gesprekken met de huurders kwam naar voren dat zij zich over specifieke zaken zorgen maken als het aankomt op het groot onderhoud van hun appartement. Kunnen ze nog wel hun huidige pannen gebruiken als ze na het groot onderhoud op inductie gaan koken en wat moet er met hun huisdier en hun meubels gebeuren als ze twee weken hun appartement uit moeten omdat de werkzaamheden plaatsvinden? Probeer in de communicatie met de bewoners deze zorgen weg te nemen door je van tevoren te verdiepen in wat er speelt.

De praktische vragen en antwoorden over de renovatiewerkzaamheden in beeld gebracht.

Belemmeringen tekenen AHOK

Er zijn een aantal terugkerende redenen voor bewoners om geen aanvullende huurovereenkomst (AHOK) te willen ondertekenen:

- De eigen woning is door de bewoners zo netjes opgeknapt dat zij hier geen aanpassingen aan willen.
- Bewoners schatten in dat ze op korte termijn toch gaan verhuizen.
- Sommige (oudere) bewoners zien op tegen verandering en vinden het korte termijn ongemak zwaarder wegen dan het lange termijn resultaat. Bovendien; niet iedereen heeft een plek waar ze tijdens het groot onderhoud naar toe kunnen.
- Er is wantrouwen jegens de woningcorporatie.
- Bewoners hebben eerdere slechte ervaringen of kennen slechte ervaringen van andere projecten in de wijk.
- Het contract van de woningcorporatie is onduidelijk of onvolledig.
- Gebrek aan kennis over de onderhoudswerkzaamheden.

Financiering

Eén van de moeilijkheden is dat het financiële voordeel van het groot onderhoud vaak pas na een jaar gaat lonen. Eerst gaat de huur omhoog en pas na een jaar krijgen ze de afrekening van de energie.

Aedes en Woonbond hebben in het Sociaal Huurakkoord afgesproken dat voor de huurders de gemiddelde reële besparing op de energierekening niet minder is dan de stijging in huur of servicekosten bij renovatie. Zij hebben hiervoor een vergoedingentabel opgesteld, waarin wordt uitgegaan van een maximale huur- of serviceskostenverhoging van 90% van de gemiddelde besparing. De daadwerkelijke besparing hangt af van het functioneren van technologische installaties, maar ook van de samenstelling van een huishouden, de leeftijd van bewoners, de zorgbehoefte, de leefstijl en andere gedragsbepalende aspecten.

Sommigen huishoudens hebben simpelweg niet de ruimte om eerst méér kosten te maken. Soms zijn bewoners wantrouwig of het groot onderhoud ze wel echt wat gaat opleveren. En dat is niet altijd onterecht. De kostenbesparing die de woningcorporatie heeft voorgerekend gaat namelijk (bijna altijd) over gemiddelde besparingen. Wanneer iemand alleen woont, overdag weg is of zuinig stookt, zal de besparing minder zijn dan voor gepensioneerden of een gezin met kleine kinderen die overdag thuis zijn. Het zou voor huurders wenselijk zijn om hun persoonlijke situatie door te kunnen laten rekenen. Daarbij zou het goed zijn als woningcorporaties vooraf nadenken hoe ze bewoners kunnen helpen met dit lastige overbruggingsjaar.

Verder kan het zijn dat de energierekening na het groot onderhoud alsnog omhoog gaat. Dat kan bijvoorbeeld gebeuren wanneer bewoners langer gaan douchen omdat ze nu geen boiler meer hebben. Of ze zetten de verwarming hoger omdat het huis goed geïsoleerd is. Aandacht voor gewoontegedrag (energie coaching) na een renovatie is dan ook belangrijk.

Nazorg

Nadat 70% van de huurders de AHOK heeft ondertekend, begint het pas echt. Bij de woningcorporatie gaat een traject lopen ter voorbereiding op het daadwerkelijke onderhoud. Dat houdt in een architect zoeken, aannemer vinden, alle vergunningen rond krijgen. Hiervoor zijn twee 'routes' mogelijk: Een woningcorporatie zoekt middels een aanbesteding een aannemer. Of een woningcorporatie selecteert een aannemer op basis van een propositie waarna samen gekeken wordt naar de te nemen maatregelen voor renovatie. Dit laatste traject duurt langer, maar heeft vaak wel een betere renovatie als resultaat. In deze periode is het belangrijk om te blijven communiceren met de huurders. De woningcorporatie doet dit binnen deze EVI-pilot door iedereen een nieuwsbrief en een brochure te sturen. Er komt een modelwoning. Bewoners krijgen de aannemer op bezoek. Dan wordt het concreet en gaat het pas echt leven.

Zie hier een compleet overzicht van de tools die zijn gebruikt

7. Financiering



Sinds het Klimaatakkoord van juni 2019 is er op rijksniveau aandacht voor een eerlijke verdeling van de kosten en de baten als het gaat om de energietransitie. Het kabinet stelde toen dat de transitie niet alleen voor de samenleving, maar ook op individueel niveau haalbaar en betaalbaar moet zijn. Dat streven geldt ook voor het provinciaal beleid en binnen de Brabantse energieregio's. Het haalbaar en betaalbaar maken van duurzame energie en een duurzame woning voor iedereen vraagt om slimme financieringsconstructies. Voor woningeigenaren met een smalle beurs zijn die nu nog niet of onvoldoende voor handen. Daarin ligt dan ook een belangrijke uitdaging. Daar staan we in dit hoofdstuk bij stil.

Financiering voor woningeigenaren

Het huidige pakket aan financiële regelingen die bijdragen aan de haalbaarheid en betaalbaarheid van de energietransitie voor woningeigenaren is voor een belangrijk deel opgebouwd uit subsidies, hypotheekvormen en groene leningen.

Overzicht VNG regelingen financiering energietransitie

Lenen voor verduurzaming?

Om de energietransitie haalbaar te laten zijn voor woningeigenaren, moeten ze de investering in het verduurzamen van hun woning op kunnen brengen én de bereidheid hebben om hierin te investeren. In het huidige stimuleringssysteem moeten woningeigenaren, gebruik makend van eigen geld of door het aangaan van leningen, zelf investeren en aan de slag met hun woning. Toegang tot aantrekkelijke, laagdrempelige en verantwoorde financieringsmogelijkheden vormt daarvoor een basisvoorwaarde. Die voorwaarde is nu nog niet voor iedereen ingevuld: er zijn huishoudens die op de markt niet terecht kunnen voor financiering. Zij hebben hun maximale leencapaciteit al benut, hebben een te laag inkomen, tijdelijk geen inkomen of krijgen geen lening omdat ze niet aan de voorwaarden voor financiering voldoen. Zo kunnen mensen die ouder zijn dan 75 jaar minder makkelijk een lening krijgen en mogen huishoudens niet negatief geregistreerd staan bij het Bureau Krediet Registratie.

Daarnaast geldt in zijn algemeenheid dat mensen huiverig zijn voor het aangaan van een lening en dat geldt zeker ook voor huishoudens met een smalle beurs. Mensen hebben soms nare ervaringen met leningen (schulden) en/of willen liever sparen voordat ze een grote uitgave doen. Ook zorgen over het kwijtraken van een baan of een restschuld bij een eventuele verhuizing maakt bewoners terughoudend bij het aangaan van een lening.

Subsidies: niet voor mensen met een smalle beurs

Wie zijn huis wil verduurzamen kan soms ook gebruik maken van subsidies. Daarvoor zijn verschillende subsidies beschikbaar. Soms zijn dit landelijke regelingen, soms ook regionale of lokale regelingen. Om een subsidie te kunnen aanvragen, moet je de maatregelen bijna altijd voorfinancieren, waarbij je achteraf dan een deel van de gemaakte kosten kunt terugvragen. Ook subsidies brengen aanvullende voorwaarden met zich mee: zo moet je soms minimaal twee energiebesparende maatregelen toepassen in je huis en ben je verplicht het werk door een erkende aannemer te laten doen. Deze voorwaarden leiden tot hogere investeringskosten. De overheid wil met deze verplichting fraude tegengaan en de garantie hebben dat de kwaliteit van het werk geborgd is. De verplichte voorfinanciering en het verplicht uitvoeren van meerdere energiebesparende maatregelen tegelijkertijd, maakt het voor huishoudens met een smalle beurs echter lastig en vaak niet mogelijk om aanspraak te maken op subsidies. Daarnaast maakt de voorwaarde van een erkende aannemer het ook niet mogelijk om kosten te drukken door een deel van de werkzaamheden in eigen beheer uit te voeren.

Aandacht voor de onrendabele top en financiële draagkracht

Financiële overwegingen spelen een belangrijke rol in het beslisproces van eigenaren, als het gaat om het verduurzamen van de woning. Er ontstaat een probleem als mensen geen of weinig spaargeld hebben en de totale investering, qua verduurzaming en (achterstallig) onderhoud aan de woning, niet wordt terugverdiend met de maandelijkse besparing op de energierekening. De maandlasten stijgen dan als gevolg van de maandelijkse aflossing: er is sprake van een onrendabele top. En zelfs al levert de renovatie meer comfort en woningwaarde op (achterstallig onderhoud en lage energielabels verlagen de taxatiewaarde), voor veel eigenaren met een smalle beurs zal een onrendabele top reden zijn om (nog) niet te investeren.

Naast het niet hebben van spaargeld, zijn er huishoudens zonder leencapaciteit. Het verschil tussen huishoudens met of zonder leencapaciteit is in de praktijk soms klein. Het verschil kan bijvoorbeeld veroorzaakt worden door een oude relatief kleine BKR-codering van € 800,- (is geen leencapaciteit) of door het draaien van een 3-ploegendienst (wel leencapaciteit). Voor woningeigenaren met (net) voldoende leencapaciteit blijft de onrendabele top voorlopig een probleem. De financiering voor deze huishoudens is niet rond te krijgen met de huidige financieringsvormen: hypotheek en groene leningen. Bovendien kan de onrendabele top soms behoorlijk groot zijn en de financiële draagkracht van huishoudens te boven gaan.

Bij het opstarten van een collectieve aanpak (wijkaanpakken en gespikkeld bezit) is het daarom belangrijk om na te gaan of er een (publieke) instelling is, die de onrendabele top (deels) wil afdekken, zodat woonlastenneutraliteit mogelijk wordt. Als dat niet het geval is, dan is de kans groot dat de groep woningeigenaren met (net voldoende) leencapaciteit niet meedoet en dan ontstaat er alsnog tweedeling op het niveau van de straat of buurt.

Wat is er al wel mogelijk?

Uit bovenstaande blijkt dat voor de particuliere woningeigenaren met een smalle beurs op dit moment nog weinig mogelijkheden beschikbaar zijn om de benodigde investering te financieren. Wel worden vanuit verschillende hoeken – publiek en privaat – nieuwe mogelijkheden uitgewerkt. Geen van deze mogelijkheden is op dit moment generiek (overal in Nederland) beschikbaar. We geven een aantal voorbeelden, die in Brabant beschikbaar zijn of op korte termijn komen:

Nieuwe maatwerklening: Energiebespaarhypotheek

In mei 2020 heeft de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) een nieuw financieringsproduct aangekondigd binnen het nationaal Warmtefonds. Een maatwerklening voor woningeigenaren met een smalle beurs: de Energiebespaarhypotheek. Dit is een maatwerklening voor woningeigenaren, die hun maximale leenruimte al benut hebben en die elders geen financiering (meer) kunnen krijgen. De maatwerklening komt ergens tussen 1 april en 1 juli 2021 beschikbaar voor woningeigenaren in buurten waar sprake is van een wijkaanpak. Ook komt deze hypotheekvorm beschikbaar voor het gespikkeld bezit, waarbij de woningcorporatie de huurwoningen die er omheen liggen wil gaan verduurzamen. Bij deze Energiebespaarhypotheek bepaalt de financiële positie van het huishouden in hoeverre zij de financiering maandelijks kunnen terugbetalen. Een huishouden lost af naar draagkracht op basis van een inkomenstoets, die periodiek wordt herhaald. Het maximale financieringsbedrag is € 25.000,-. Verder wordt zeker gesteld dat bij verkoop van de woning en aan het einde van de looptijd geen restschuld achterblijft. Woningeigenaren die in aanmerking komen voor de EBH hoeven niet, of pas later, af te lossen en profiteren direct van de energiebesparing: zij houden per maand meer geld over.

Naast het hebben van onvoldoende leencapaciteit zijn er andere redenen waarom sommige woningeigenaren niet in aanmerking komen voor reguliere financiering. Zo kunnen senioren op grond van hun leeftijd geen financiering (meer) krijgen bij een marktpartij. De minister heeft aangekondigd het Warmtefonds ook voor deze senioren open te willen stellen.

Het woningabonnement Breda

De gemeente Breda werkt aan een maatwerklening, die in 2021 in heel Breda beschikbaar komt voor mensen die geen spaargeld hebben en hun hypotheek niet kunnen ophogen. Daarbij ontzorgt het woningabonnement Breda vanaf advies en financiering tot leveranciers en installatie. Een energieadviseur van de lokale energiecoöperatie BRES bekijkt wat er aan het huis moet gebeuren om het te verduurzamen. Deze rekent ook uit hoeveel euro een woningeigenaar dan vervolgens elke maand kan besparen op de energierekening. Ook rekent de adviseur uit hoeveel geld geleend moet worden om de maatregelen uit te laten voeren. Vervolgens wordt gekeken wat voor de betreffende woningeigenaar de beste financieringsvorm is: spaargeld, hypotheek, groene lening, etc. Indien er onvoldoende leencapaciteit is, kan aanvullend een maatwerklening worden afgesloten bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVN): met bijvoorbeeld een looptijd van 20 jaar. De basisgedachte achter het woningabonnement is dat de kosten van het energieverbruik en het afbetalen van de lening niet hoger zijn dan huidige energierekening. Dit wordt voor de lengte van het abonnement gegarandeerd. Bij de maatwerklening hoeft een huishouden de eerste drie jaar niet af te lossen. Daarna wel, maar naar draagkracht op basis van een inkomenstoets, die eens in de drie jaar wordt herhaald. De gemeente staat garant voor de betalingen. Het woningabonnement is geen objectgebonden lening, maar een persoonlijke. Bij verhuizing moet het openstaande bedrag dan ook worden voldaan.

Het woningabonnement is voor iedereen toegankelijk, ongeacht het inkomen en een eventuele negatieve BKR-registratie. Alleen voor renovaties met een onrendabele top biedt het vooralsnog geen oplossing: "...het werkt het beste als mensen nog niks gedaan hebben en in één keer bereid zijn zoveel mogelijk te laten doen. Dan kun je qua verbruik van die € 150 naar € 50 euro per maand gaan. Als je als laatste stap alleen nog een warmtepomp moet installeren, daar tienduizend euro aan uitgeeft en er maandelijks maar een paar tientjes mee bespaart, ga je het niet redden met de financiering." (Coen Vos, gemeente Breda).

Waar is behoefte aan?

Uit de EVI-pilot en bovengenoemde voorbeelden van wat er al wel mogelijk is, komt een behoefte naar boven ten aanzien van het nog te ontwikkelen financieringsinstrumentarium.

Om het verduurzamen van de woning haalbaar te laten zijn voor woningeigenaren met een smalle beurs, is een financieringsvorm nodig, die toegankelijk is voor huishoudens zonder leencapaciteit en met een eventuele BKR-registratie. Een financieringsvorm bovendien, die uitgaat van de financiële draagkracht van het huishouden en van woonlastenneutraliteit. Dat betekent dat de te nemen verduurzamingsmaatregelen gefinancierd moeten kunnen worden uit de maandelijks besparing op de energierekening of dat het mogelijk moet zijn om een eventuele onrendabele top woonlastenneutraal mee te financieren. Om daarnaast te voorkomen dat mensen bij verkoop van de woning in de problemen komen als gevolg van een restschuld, is het nodig de financiering overdraagbaar te maken. Dat betekent dat gezocht moet worden naar bijvoorbeeld een vorm van gebouw gebonden financiering met lange looptijden.

Ontwikkeling van een instrumentarium dat aan deze randvoorwaarden tegemoet komt is nodig voor het realiseren van een inclusieve energietransitie en vraagt erom ingebracht te worden in de onderhandelingen tussen de decentrale overheden en het Rijk over financiering van de transitie.

[Lees meer over
Warmtefonds](#)

Verzilverlening

Buiten de Energiebespaarhypotheek in buurten met een wijkaanpak, hebben sommige Brabantse gemeenten de Verzilverlening beschikbaar voor 57-plussers met overwaarde op de eigen woning. Voor deze specifieke doelgroep biedt deze lening de mogelijkheid om te investeren in de verduurzaming van de woning, zonder dat dit invloed heeft op wat mensen maandelijks kunnen uitgeven. Bij de verstrekking van de Verzilverlening kijkt men niet naar bestaande verplichtingen. De verschuldigde rente wordt jaarlijks bij de restschuld opgeteld en bij verkoop van de woning wordt deze schuld vereffend.

[Breda - inzichten, lessen & tips](#)

[Lees meer over
Verzilverlening Tilburg](#)

[Zie hier een compleet overzicht van de tools die zijn gebruikt](#)

8. Energie voor iedereen - achtergrond pilotprojecten

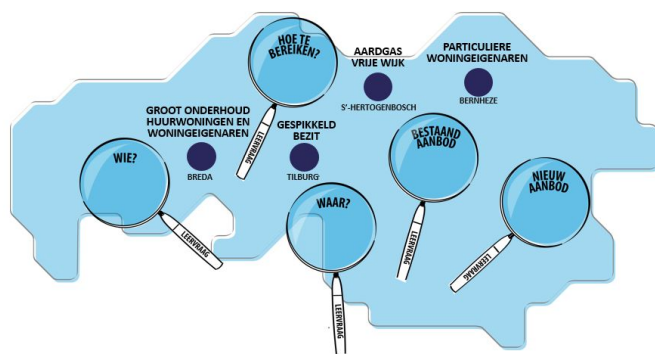


Bestuurlijke startbijeenkomst pilot Energie voor Iedereen

Om huishoudens te betrekken bij de energietransitie, is het nodig te weten waarom bewoners bepaalde keuzes maken, over welke capaciteiten zij beschikken en hoe en waarmee zij het beste aangesproken kunnen worden. Ook van de groep huishoudens met lagere inkomens en weinig bestedingsruimte zouden wij dit graag weten. Om te werken aan een haalbare en betaalbare energietransitie voor iedereen, is de Brabantse provinciale pilot 'Energie voor Iedereen' (EVI) gestart.

Binnen deze pilot is gewerkt aan nieuwe mogelijkheden om huishoudens met geen of weinig investeringsmogelijkheden bij de energietransitie te betrekken. De pilot EVI is een samenwerking tussen het provinciale programma Versterken Sociale Veerkracht, het provinciale programma Energie en Enpuls B.V (samenwerkingsovereenkomst Sociale Innovatie), en de gemeenten Bernheze, Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch, die ieder een eigen pilotproject hebben uitgevoerd. Stichting Zet heeft de vier gemeenten met een social design aanpak begeleid bij de uitvoering van de pilotprojecten. Het PON & Telos heeft de gemeentelijke pilotprojecten gemonitord, om zo zowel gemeentelijke, als overkoepelende leerlessen over een haalbare en betaalbare energietransitie voor iedereen op te halen.





Onderwerpen binnen de EVI-pilot

Binnen de EVI-pilots zijn ervaringen opgedaan rondom een inclusieve energietransitie die haalbaar is voor iedereen. Binnen de vier lokale omgevingen is hiermee geëxperimenteerd, met de focus op verschillende invalshoeken en onderwerpen. Elke pilot is situationeel en qua (lokale) context verschillend. De ervaringen en leerlessen binnen dit EVI-magazine zijn dus gebaseerd op de vier pilots, maar dienen steeds per (lokale) context en situatie bekeken en ingevuld te worden. Er was onder meer aandacht voor randvoorwaarden om een project rondom inclusieve energietransitie op te starten. Er is gekeken naar bewoners in beeld: welke verschillende doelgroepen zijn er, en om hoeveel huishoudens gaat het dan? Ook was er aandacht voor een belangrijk onderwerp, namelijk het financieringsvraagstuk. De belangrijkste inzichten van de pilots vind je in hoofdstuk 9.

Pilotprojecten in vogelvlucht

De Energie voor Iedereen-pilot bestond uit vier gemeenten die met het onderwerp inclusieve energietransitie aan de slag gingen. Hieronder staan de vier pilotgemeenten in vogelvlucht:

Gemeente Bernheze - Energietransitie voor particuliere woningeigenaar met smalle beurs

Gemeente Bernheze koos in deze EVI-pilot voor een zelfstandig traject (dus niet ondergebracht bij een ander project/pilot). Het doel was in eerste instantie om bij 21 particuliere huishoudens met een smalle beurs te onderzoeken hoe zij betrokken kunnen worden bij de energietransitie en welke rol stakeholders hierbij kunnen spelen. Uiteindelijk bleek het lastig om huishoudens te vinden en richt de EVI-pilot zich op één huishouden dat een casestudy vormt voor het projectteam.

Vragen die centraal staan:

- Hoe zorgen we ervoor dat we de doelgroep kunnen faciliteren en laten participeren in de energietransitie?
- Wat zijn de voorwaarden voor de woningeigenaren om een aanbod te kunnen en willen accepteren?
- Hoe kan de doelgroep benaderd en betrokken worden?
- Hoe organiseer je daarvoor de benodigde samenwerking tussen stakeholders?

Periode: januari 2019 – december 2020

Gemeente Breda - Zet de knop om in Hoge Vucht

Gemeente Breda haakt met de EVI-pilot aan bij het groot onderhoudsproces van woningcorporatie Wonen Breda. De Bredase pilot kent twee sporen. Enerzijds richt de pilot zich op de huurders van twee flats met de vraag welke informatie zij nodig hebben en hoe deze overgedragen kan worden om de benodigde Aanvullende Huurovereenkomst (AHOK) te tekenen. Anderzijds is er een tweede spoor in Breda dat zich richt op het in contact treden met de particuliere woningeigenaren die tegenover de flats wonen die aangepakt gaan worden door de woningcorporatie.

Vragen die centraal staan:

- Hoe kan de doelgroep (huurders en particulieren) worden benaderd en betrokken (voor het ontwikkelen van effectieve wijkgerichte aanpakken)?
- Hoe organiseer je de daarvoor benodigde samenwerkingen (intern en extern)?

Periode: januari 2019 – december 2020

Gemeente 's-Hertogenbosch - Aansluiten bij aardgasvrije buurten

In gemeente 's-Hertogenbosch sluit de EVI-pilot aan bij het project 'Aardgasvrije buurten'. Binnen dit project wordt gekeken naar hoe bewoners in een vijftal Bossche buurten staan ten opzichte van het idee om uiteindelijk als een proeftuin te gaan fungeren binnen het landelijke programma 'Aardgasvrije wijken'. De EVI-pilot kijkt naar hoe particuliere huizenbezitters met een smalle beurs hier tegenover staan en hoe zij hierin uiteindelijk ook mee kunnen doen.

Vragen die centraal staan:

- Hoe kan de doelgroep betrokken worden?
- Welk handelingsperspectief kan de gemeente bieden om aardgasvrij te worden?
- Welke aanbevelingen kunnen we doen om ten minste één handelingsperspectief vanuit de gemeente te kunnen bieden?

Periode: juni 2019 – mei 2020

Gemeente Tilburg - Verduurzaming gespikkeld bezit Abdijbuurt

Woningcorporatie Tiwos is bezig met een grootschalig renovatietraject in de Tilburgse Abdijbuurt. Het doel van de EVI-pilot is om acht gespikkeld bezit woningen, de particuliere woningeigenaren die tussen de huurwoningen wonen, in deze buurt aan te laten haken bij deze renovatie, zodat deze eigenaren niet achterblijven met een niet-gerenoveerd huis.

Vragen die centraal staan:

Hoe kan het gesprek met woningeigenaren het beste gevoerd worden om te bevorderen dat zij:

- openstaan voor het aanbod van Tiwos en de aannemer;
- hun overwegingen willen delen;
- mee willen denken over mogelijke oplossingen?

Welke obstakels (financieel, organisatorisch, sociaal-maatschappelijk en/of communicatief) blijken in de praktijk de deelname te blokkeren en welke oplossingen zijn denkbaar?

Periode: augustus 2019 – januari 2021

Zie hier een compleet overzicht van de tools die zijn gebruikt

9. Inzichten en uitdagingen

Met het uitbrengen van dit EVI-Magazine komt er een eind aan de EVI-pilot. De pilotgemeenten willen een vervolg geven aan de geleerde lessen en uitgezocht wordt hoe de geleerde lessen ook Brabantbreed opvolging zouden kunnen krijgen.

‘Energie voor Iedereen’ als maatschappelijke opgave kent voorsnóg een weerbarstige praktijk. De pilotprojecten hebben op het niveau van de onderscheiden doelgroepen uitdagingen, randvoorwaarden, inzichten en knelpunten laten zien. Een deel van deze knelpunten heeft een meer strategisch karakter en zijn niet eenvoudig op het lokale niveau van individuele gemeenten, wijkaanpakken of renovatie- en onderhoudsprojecten op te pakken of schaalbaar op te lossen. Deze knelpunten vragen erom ingebracht te worden in de onderhandelingen tussen decentrale overheden en het Rijk over de financiering en procesmatige borging van de energietransitie specifiek voor de mensen met een smalle beurs. Dat vraagt om ‘schakelen tussen schalen’ en het op basis van deze inzichten en knelpunten zoeken naar de verantwoordelijkheidsbalans in relatie tot deze knelpunten.

Onderstaand staan op generiek niveau de belangrijkste inzichten gegroepeerd naar thema.

Omvang, geografische spreiding en karakter van de doelgroepen

Voor elke Brabantse gemeente is er tot op het niveau van individuele buurten in beeld gebracht hoeveel woningeigenaren de investering in verduurzaming van de woning niet op kunnen brengen en hoeveel huishoudens te maken hebben met een relatief hoge energierekening. Ook achtergrondkenmerken, zoals inkomenspositie, huishoudsamenstelling, bouwjaar, woningtype en kwaliteit van de woning zijn bekend van deze huishoudens. Deze inzichten kunnen door gemeenten en woningcorporaties meegenomen worden bij het opstellen van de Transitievisie Warmte en de prioritering van wijken. Ook kunnen deze inzichten worden meegenomen bij doelgroepgericht vormgeven van beleid: bij huishoudens met een hoge energiequote in een label A of B woning ligt het bijvoorbeeld voor de hand om in te zetten op de mogelijkheid tot gedragsaanpassing.

- Het aantal huishoudens dat meer dan 10% van het huishoudinkomen kwijt is aan energiekosten (huishoudens met een hoge energiequote) loopt op gemeenteniveau uiteen van 6,5 tot 15,7%. Op buurtniveau kan dit percentage oplopen tot 39,3% van de huishoudens ([zie hier het rapport](#)).
- Het aantal woningeigenaren dat geen eigen geld heeft of geen leningen kan afsluiten om investeren in energiemaatregelen, ligt in heel Noord-Brabant tussen de 5,9% en 13,6% (afhankelijk van de hoogte van het benodigde investeringsbedrag). Op wijkniveau kan dit percentage bij een investeringsbedrag van € 25.000,- oplopen tot 47,6% van de woningeigenaren ([zie hier het rapport](#)).

Doelgroepen

- De opgave kent verschillende doelgroepen, die elk hun eigen uitdagingen en hobbels tegenkomen als het gaat om meedoen met de energietransitie. Het onderscheid tussen woningeigenaren en huurders met een smalle beurs is belangrijk.
- Huurders zijn afhankelijk van de verhuurder voor het verduurzamen van de woning. Woningcorporaties hebben hierbij een sleutelpositie en zijn primair verantwoordelijk voor het verduurzamen van de eigen woningvoorraad.
- Woningeigenaren zullen zelf moeten financieren. Dat is niet voor alle woningeigenaren mogelijk. Bovendien ontbreekt voor particuliere woningeigenaren met een smalle beurs een duidelijke probleemeigenaar als het gaat om financiering en ontzorging.
- Woningeigenaren die te maken krijgen met een collectieve aanpak, zoals de woningeigenaren in gespikkeld bezit, vormen een bijzondere doelgroep: zij dienen zelf te investeren, maar hebben geen invloed op het moment waarop de collectieve renovatie plaatsvindt en ook niet altijd op de wijze van verduurzaming.

Ondersteuning van bewoners en contact met bewoners

- De drempels die de energietransitie opwerpt (de complexiteit van de opgave, het financieringsvraagstuk, toegankelijkheid van informatie en taalgebruik) maken dat (de meeste) mensen het verduurzamen van de woning niet uit zichzelf initiëren of doen. Het is te ingewikkeld.
- Een koppeling aan collectieve aanpakken (een renovatie- en verduurzamingsproces van een woningcorporatie / wijkaanpakken) is nodig om woningeigenaren met een smalle beurs te bereiken en om de voorwaarden te creëren om hen mee te laten doen.
- Zorg in de collectieve aanpakken voor een vaste, vertrouwde en onafhankelijke contactpersoon voor de woningeigenaren. Dit geldt ook voor huurders in renovatie- en onderhoudsprocessen. Deze contactpersoon is de koppeling tussen de systeemwereld en de dagelijkse leefwereld van bewoners.
- Het vereenvoudigen en gevisualiseerd en stapsgewijs aanbieden van informatie is belangrijk in het contact met de woningeigenaren, maar op zichzelf niet voldoende. Per stap in het proces moet visualisatie gepaard gaan met opvolging in de vorm van persoonlijk contact. Dit om aanvullende vragen te beantwoorden, zorgen weg te nemen en mensen op weg te helpen. Persoonlijk contact is noodzakelijk, dit moet laagdrempelig zijn, bijvoorbeeld door een 06 nummer of een foto bij correspondentie toe te voegen.
- Sluit in de communicatie aan bij de leefwereld van bewoners en maak gebruik van kennis over wat er speelt in de buurt en in hoeverre bewoners elkaar kennen en elkaar tot actie kunnen aanzetten (peer-to-peer).
- In de afwegingen van bewoners om mee te doen met een collectieve aanpak speelt de beschikbaarheid van een financiële regeling een cruciale rol. Daarbij moet rekening gehouden worden met:
 - o financiële draagkracht en maandlasten
 - o leenaversie
 - o toekomst: verhuizing en terugval in inkomen (werkloosheid)
- Daarnaast geldt:
 - o individueel belang boven collectief belang ('wat betekent het voor mij')
 - o woningaanzicht (waarde behoud woning) en wooncomfort (tocht, schimmel, vocht) zijn belangrijke motivatoren van bewoners
 - o keuzevrijheid (kunnen kiezen tussen verschillende maatregelenpakketten)
 - o energiebesparing, die zich vertaalt in lagere maandlasten
 - o energietransitie of verduurzaming speelt bijna geen rol

Financiering – woningeigenaren

- Alles valt of staat met financiering. Financiële overwegingen spelen een belangrijke rol in het beslisproces van mensen als het gaat om het verduurzamen van de woning.
- In het huidige stimuleringssysteem moeten woningeigenaren, gebruik makend van eigen geld of door het aangaan van leningen, zelf investeren en aan de slag met hun woning. Echter, voor woningeigenaren met een smalle beurs en (te) weinig leencapaciteit is het (landelijke) financieringsinstrumentarium nog beperkt uitgewerkt of in ontwikkeling.
- Er ontstaat bovendien een probleem als mensen geen of weinig spaargeld hebben en de totale investering, qua verduurzaming en (achterstallig) onderhoud aan de woning, niet wordt terugverdiend met de maandelijkse besparing op de energierekening. De maandlasten stijgen dan als gevolg van de maandelijkse aflossing: er is sprake van een onrendabele top. De onrendabele top kan soms behoorlijk groot zijn en de financiële draagkracht van huishoudens te boven gaan.
- Voor woningeigenaren met (net) voldoende leencapaciteit, blijft de onrendabele top voorlopig een probleem. De financiering voor deze huishoudens is niet woonlastenneutraal rond te krijgen met bestaande financieringsvormen: hypotheek en groene leningen. Bij het opstarten van collectieve aanpakken (wijkaanpakken en gespikkeld bezit) is daarom de vraag belangrijk of er een (publieke) instelling is die de onrendabele top wil afdekken.
- Collectieve aanpakken zijn arbeidsintensief. Vooral nog is er geen (landelijke) regeling, van waaruit budgetten voor de proceskosten beschikbaar gesteld worden en is het afhankelijk van het bestuurlijk commitment en de capaciteit (menskracht en middelen) van gemeenten en andere stakeholders zoals de woningcorporaties in hoeverre deze willen en kunnen gaan in het bieden van ontzorgingstrajecten voor huishoudens met een smalle beurs.

Samenwerking lokaal

- Collectieve verduurzamingsprocessen zijn arbeidsintensief – zowel in de fase waarin de samenwerking met stakeholders lokaal moet worden vormgegeven als in de uitvoeringsfase waarin contact gelegd en onderhouden moet worden met de doelgroep, en waarbij continu geschakeld moet worden tussen systeem- en leefwereld.
- Bestuurlijk commitment is een voorwaarde: dit moet vertaald worden in budget en capaciteit voor betrokken (beleids)medewerkers – zowel vanuit het energie-/duurzaamheidsdomein als vanuit het sociaal domein (leefbaarheidsconsulent, welzijnswerk, onafhankelijke contactpersoon voor bewoners).
- Bij externe inhuur, waar wegens beperkte capaciteit of tekort aan interne expertise, regelmatig sprake van is, is het belangrijk dat de ingehuurd krachten een goede inbedding krijgen in de gemeente of organisatie.

Uitdagingen

- De systeemwereld matcht niet goed met de leefwereld van bewoners. Collectieve renovatie- en onderhoudsprocessen zijn een manier om huishoudens met een smalle beurs te bereiken, maar komen deze voor huishoudens vrijwel 'nooit op het juiste moment': deze processen sluiten qua timing en fasering lang niet altijd aan bij de wensen en behoeften van bewoners.
- Het financieringsvraagstuk speelt in elke pilot een belangrijke rol. Het gebrek aan financieringsmogelijkheden of -aanbod problematiseert het benaderen van of het in contact gaan met de doelgroep.
- Schaalbaarheid en versnelling van de energietransitie zijn vragen, die boven 'de markt' hangt. Tegelijkertijd hebben we in alle pilotprojecten gezien dat een aanpak die rekening houdt met de mogelijkheden, wensen en behoeften van bewoners en die hen ontzorgt in het verduurzamingsproces de kans vergroot dat huishoudens met een smalle beurs meedoen. Dat is arbeidsintensief en vraagt om maatwerk.

Zie hier een compleet overzicht van de tools die zijn gebruikt

10. Tools & producten

De pilot Energie voor Iedereen heeft verschillende tools en producten ontwikkeld. Deze zijn in co-creatie vanuit een social design aanpak ontwikkeld met stakeholders, ter ondersteuning én verbinding met de doelgroep en binnen de projectgroep. Hieronder een overzicht per categorie.

Heb je vragen over de social design aanpak of één van de tools en/of producten? Neem contact op met info@wijzijnzet.nl

In gesprek met de doelgroep

Gesprekstoel kennismaking - Bernheze

Deze tool is gebruikt in Bernheze om met particuliere huiseigenaren in gesprek te gaan over hun persoonlijke en financiële situatie en hun woning. Dit ging om open gesprekken zonder directe aanleiding.



Open tool

Gesprekstoel kennismaking - Tilburg

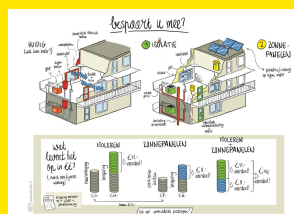
Deze tool is gebruikt in Tilburg om met particuliere huiseigenaren in gesprek te gaan over hun persoonlijke, financiële situatie en woning. De aanleiding was een aanstaande wijkrenovatie waar zij mogelijk aan mee konden doen.



Open tool

Illustraties groot onderhoud

Illustraties zijn beter te begrijpen dan woorden. Deze set illustraties hebben we gebruikt in Breda in gesprekken met huurders om het aanstaande groot onderhoud en alle gevolgen makkelijker uit te leggen.



Open tool

Coronaproof straatgesprekken

In Breda gingen we op straat in gesprek met wijkbewoners over welke maatregelen zij nu al nemen en zouden willen nemen in de toekomst. Door gebruik te maken van een groene looper, een bakfiets en een whiteboard konden we dat coronaproof doen.



Ondersteunen doelgroep

Stappenplan naar wijkrenovatie

Een wijkrenovatie is een complex proces.

Particuliere woningeigenaren (gespikkeld bezit) moeten dit proces snappen om er zelf aan deel te kunnen nemen. In Tilburg hebben we meerdere malen een visueel stappenplan ingezet om bewoners hierbij te ondersteunen.



Open tool

Hulp bij voorwerk - financiële mogelijkheden

Particuliere woningeigenaren (gespikkeld bezit) moeten op een bepaald moment beslissen of ze mee doen met de wijkrenovatie. Hiervoor hebben ze inzicht nodig in hun financiële mogelijkheden. Deze tool helpt hen bij het voorwerk dat hiervoor nodig is.



Open tool

Aangepaste visualisatie voor gespikkeld bezit

In Tilburg hebben we de illustratie over de renovatie van de woningcorporatie aan hun huurders aangepast voor het gespikkeld bezit. Hier zijn de voordelen van de maatregelen voor de particuliere woningeigenaren en de bijbehorende kosten in beeld gebracht.



Open tool

Rekenvoorbeeld energiebespaarlening

Renovatie van de woning gaat om grote bedragen die niet eenvoudig zijn op te brengen voor de doelgroep. Dit rekenvoorbeeld laat zien wat een energiebespaarlening aan maandlasten zou kosten en wat de renovatie aan besparing zou opleveren. Zo kregen particuliere woningeigenaren (gespikkeld bezit) in Tilburg meer inzicht in de maandlasten.



VOORBEELDBEREKENING WOONLASTEN NA RENOVATIE
Op basis van www.energiebespaarlening.nl

Open tool

Communicatie met de doelgroep

Aantrekkelijke brief

Formele brieven van instanties worden vaak niet gelezen. In Tilburg gebruikten we een visueel aantrekkelijke brief in heldere taal met de contactpersonen zichtbaar in beeld.

Proefversie van de brief

De brief is ontworpen voor de gemeente Tilburg. Het is niet bedoeld voor andere instanties. De brief is ontworpen voor de gemeente Tilburg. Het is niet bedoeld voor andere instanties.

De brief is ontworpen voor de gemeente Tilburg. Het is niet bedoeld voor andere instanties. De brief is ontworpen voor de gemeente Tilburg. Het is niet bedoeld voor andere instanties.

Open
tool

Presentje als contactmoment in Tilburg

Toen er lang niks te melden was zijn we persoonlijk langs de deuren gegaan met een presentje. Zo hielden we op een positieve manier contact.



Open
presentje

Aankondiging én resultaten van straatgesprekken

Formele brieven van instanties worden vaak niet gelezen. In Breda gebruikten we een herkenbare flyer om de straatgesprekken aan te kondigen. Diezelfde opmaak gebruikten we ook om onze inzichten uit die gesprekken weer aan bewoners terug te koppelen.



Open
tool

Presentje als gespreksaanleiding

Als je met bewoners in gesprek wilt is het fijn om een aanleiding te hebben. In Breda hadden we voor alle bewoners van de wijk een tasje met o.a. twee LED-lampen. Het overhandigen van het tasje was een positieve aanleiding om hen voor een gesprekje uit te nodigen.



Visualiseren als werkwijze

Door te visualiseren wat de uitdagingen en vraagstukken waren maakten we complexe materie begrijpelijk voor de betrokken stakeholders in de projectgroep. Dit hielp ons om keuzes te maken.



Open
tool

Flowchart wijkrenovatie en gespikkeld bezit

Betrekken van particuliere woningeigenaren bij wijkrenovatie maakt het proces complexer. Om vat te krijgen op dit proces hebben we in Tilburg de verschillende stappen en rollen van de stakeholders in een flowchart bijeen gebracht. Dit helpt bij vooruitblikken én bij terugkijken om te leren.



Open
tool

Analyse van gesprekken gespikkeld bezit

Door de gesprekken met woningeigenaren te analyseren en te visualiseren kregen de stakeholders in Tilburg een beter beeld van de uitdagingen en consequenties met betrekking tot de wijkrenovatie.



Open
tool

Inzichten terugkoppelen

Door open in gesprek te gaan met bewoners komt er veel meer informatie boven dan waar je in eerste instantie naar op zoek was. In Breda en in Tilburg hebben we die inzichten gebundeld zodat er binnen de gemeente acties op genomen kunnen worden.

INVENTARISATIE

WENSEN EN BEHOEFTE IN DE WIJK EN STRAAT



Open tool

11. Zelf aan de slag?

Wil je ook aan de slag met een inclusieve energietransitie binnen jouw gemeente? We hopen dat alle ervaringen die we in het magazine met je hebben gedeeld, je hierin op weg helpt. Mocht je meer willen weten, schroom dan niet om contact op te nemen met de projectleiders EVI van de vier betrokken gemeenten. Op deze pagina zie je wie je waarvoor kunt benaderen en vind je hun contactgegevens. Zij zijn bereid om hun ervaringen te delen en te vertellen vanuit hun expertise.

Noëlle Peters Sengers



Organisatie: Gemeente Tilburg
Functie: Beleidsmedewerker
energietransitie
Je kan mij benaderen voor:
vragen over de Tilburgse
aanpak van de sociale
energietransitie.

noelle.peters.sengers@tilburg.nl

Mariëlle Pieterse



Organisatie: Gemeente Breda
Functie: Beleidsadviseur
participatie
Je kan mij benaderen voor:
vraagstukken over participatie,
armoede, werk en wijkgericht
werken.

md.pieterse@breda.nl

Coen Vos



Organisatie: Gemeente Breda
Functie: Beleidsadviseur
duurzaamheid
Je kan mij benaderen voor:
vraagstukken over
verduurzaming gebouwde
omgeving, advisering aan
inwoners over verduurzaming
eigen woning, sociale
energietransitie en
financieringsconstructies.

cjm.vos@breda.nl

Merel van den Tillaart



Organisatie: Gemeente Bernheze
Functie: Beleidsmedewerker duurzaamheid
Je kan mij benaderen voor: vragen over het lokale duurzaamheidsbeleid binnen de gemeente Bernheze.

m.vanden.tillaart@bernheze.org

Nicolaas Veltman



Organisatie: Gemeente Tilburg
Functie: Projectleider EVI gemeente Tilburg
Je kan mij benaderen voor: opstellen wijkgerichte verduurzamingsaanpak, verbinden van de wensen en behoeften van publieke, private en particuliere stakeholders

Zie e-mailadres: Noëlle Peters
Sengers (gemeente Tilburg)

Pauline Slaa



Organisatie: Gemeente 's-Hertogenbosch
Functie: Beleidsmedewerker energietransitie
Je kan mij benaderen voor: de energietransitie in het algemeen en de aanpak aardgasvrije buurten in het bijzonder.

p.slaa@s-hertogenbosch.nl

Ralf Klop



Organisatie: Gemeente
Bernheze

Functie: Projectleider EVI
gemeente Bernheze

Je kan mij benaderen voor:
opstellen en uitvoeren van
wijkgerichte aanpakken en
begeleiding inwoners tot en met
financiering en realisatie.

**Zie e-mailadres: Merel van
den Tillaart (gemeente
Bernheze)**

Colofon

Dit magazine is een uitgave van gemeenten Bernheze, Breda, Tilburg en 's-Hertogenbosch, provincie Noord-Brabant, Enpuls B.V., Het PON & Telos en ZET.

EINDREDACTIE EN REALISATIE
Het PON & Telos, Zet, Provincie
Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant

VIDEO'S

FOTO'S

Marc Bolsius

Jeroen van Eijndhoven / Beeld Werkt

[Privacyverklaring](#)



Provincie Noord-Brabant

