

Waarom aan de slag gaan met de Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling?

Vanuit het perspectief van de woningeigenaar

- 1. De woningeigenaar krijgt een extra optie om verduurzaming van de eigen woning mogelijk te maken*
Naast de al beschikbare subsidies en leningen, wordt met de GVR een extra mogelijkheid toegevoegd om de eigen woning te verduurzamen. Dit vergroot de kans dat er voor iedere woningeigenaar een passende oplossing of regeling beschikbaar is. De woningeigenaar is altijd vrij om die regeling te kiezen die voor zijn of haar situatie het meest passend is.
- 2. De woningeigenaar hoeft geen eigen middelen of leencapaciteit aan te spreken*
Met de GVR kan de eigen woning no-regret worden verduurzaamd, zonder dat de woningeigenaar daarvoor eigen middelen hoeft in te zetten of een persoonlijke (lening)schuld hoeft aan te gaan. De maatregelen worden namens de gemeente bekostigd en via periodieke belastingtermijnen terugbetaald. Daarmee wordt verduurzaming ook interessant of haalbaar voor woningeigenaren die geen eigen middelen tot hun beschikking hebben, of hiervoor geen lening kunnen of willen aangaan.
- 3. De verduurzaming van de woningen wordt 'energielastenneutraal' gerealiseerd*
De periodiek geïnde belastingtermijnen zijn niet hoger dan de gerealiseerde besparing op de energierekening. Daardoor wordt de woningeigenaar niet geconfronteerd met hogere maandelijkse kosten en deels beschermd tegen de snel stijgende energieprijzen. Overigens heeft de woningeigenaar wél de mogelijkheid om bewust te kiezen voor (geringe) hogere maandelijkse kosten gedurende een deel van de looptijd.
- 4. De werking van de aangebrachte voorzieningen wordt gegarandeerd*
De Woonpas calculeert de werking van de maatregelen (in de regel 'voorzieningen') en daarmee de te verwachte besparing op de energierekening op basis van de landelijke standaard NTA8800. Doordat zij daarbij een relatief grote veiligheidsmarge hanteert, ter voorkoming van onverwachte tegenvallers voor de woningeigenaar, kan de gecalculeerde werking ook worden gegarandeerd aan de woningeigenaar.
Daarbij moet worden aangetekend dat de werking van de maatregelen is gebaseerd op de huidige woon- en leefsituatie. De garantie op de besparing op de energierekening geldt dan ook alleen bij 'gelijkblijvend' gedrag.
- 5. De belastingtermijnen zijn overdraagbaar aan de opvolgende huiseigenaar*
Bij gebruik van de GVR kiest de woningeigenaar voor een periodieke baatbelastingtermijn om de verduurzaming van de eigen woning over een periode van (momenteel) 30 jaar terug te betalen. Deze baatbelasting is adres gebonden en wordt als publiekrechtelijke beperking opgenomen in de openbare registers. Bij verkoop van de woning worden de resterende belastingtermijnen overgedragen aan de volgende woningeigenaar. Deze vorm van overdraagbaarheid van resterende belastingtermijnen mitigeert twijfels als gevolg van mogelijk toekomstige verhuizing. Ook tussentijdse aflossing 'ineens' is mogelijk, door de huidige of opvolgende woningeigenaar. Deze overdraagbaarheid wordt in de volksmond vaak geduid als 'objectgebonden financiering', al is dat formeel gezien een incorrecte omschrijving. Objectgebonden financiering an sich bestaat niet. Het is een verzamelnaam voor financieringsvormen die worden gekenmerkt door een 'niet persoonsgebonden karakter' en overdraagbaarheid.

6. *De Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling voorziet in volledige ontzorging*

Woningeigenaren die gebruik maken van de GVR kiezen niet voor alleen een platte financiële regeling zoals een subsidie of een lening. De GVR biedt een volledige ontzorging gedurende de 'klantreis'. Daaronder valt puntsgewijs:

- Algemene informatievoorziening en bij interesse een persoonlijke intake;
- Woninginspectie en maatwerkadvies;
- Selectie van maatregelen en uitvoerders;
- Bekostiging en administratieve ontzorging;
- Planning en organisatie van uitvoering;
- Eindinspectie en garantie van werking van de voorzieningen voor de looptijd van 25 jaar;

7. *Er is direct en indirect voordeel voor de woningeigenaar*

Na uitvoering van de maatregelen ervaart de woningeigenaar een direct voordeel in wooncomfort. Daarnaast wordt de woningeigenaar minder ontvankelijk voor prijsfluctuaties op de energiemarkt. Wat als indirect voordeel kan worden beschouwd is een verhoogde courantheid van de woning en daarmee een waarschijnlijk hogere woningwaarde bij eventuele verkoop. Dit effect is wel regio- en woningmarkt afhankelijk, maar wordt door hypotheekverstrekkers en de Vereniging Eigen Huis wel als 'zeer waarschijnlijk' beschouwd. Op basis van onderzoek van de Universiteit Tilburg en de Universiteit Maastricht kan de woningwaarde oplopen tot wel 16%¹. De directe en indirecte voordelen voor de woningeigenaar zijn niet uniek voor de GVR. Deze voordelen gelden ook bij woningverduurzaming met gebruik van andere regelingen.

Vanuit gemeentelijk perspectief: duurzaamheid

8. *Een meer dekkende instrumentenmix voor woningverduurzaming*

Met de toevoeging van de GVR aan de bestaande instrumentenmix ontstaat een breder dekkend pakket aan regelingen. De gemeente geeft de woningeigenaar meer mogelijkheid om de voor hem of haar meest passende regeling te kiezen. De toevoeging van de GVR betekent overigens geen gedwongen winkelnering. Woningeigenaren hebben altijd een vrije keuze of en wanneer zij gebruik maken van een van de beschikbare regelingen.

9. *Meer mogelijkheden tot regie*

De GVR is weliswaar beschikbaar in de hele gemeente, maar communicatie en informatievoorziening kan specifiek wijkgericht worden ingezet. Zo kan er beter worden aangesloten op de Warmtetransitievisie (WTV) en de Wijkuitvoeringsplannen (WUP). In het kader van de PoC wordt zeer specifiek gecommuniceerd in een vooraf geselecteerde buurt of wijk. De woningen die met gebruik van de GVR worden verduurzaamd worden nauwkeurig geregistreerd, evenals de getroffen maatregelen en de (berekende) gereduceerde CO₂-uitstoot. Door deze registratie kan de voortgang van verduurzaming in termen van aantallen woningen of gereduceerde tonnen CO₂ nauwkeurig worden gemonitord en gerapporteerd. Dit draagt bij aan het evalueren van de effectiviteit van beleid en politiek-bestuurlijke verantwoording op beleidsambities.

¹ <https://docplayer.nl/23717655-Erdal-aydin-maastricht-university-dirk-brounen-tilburg-university.html>

10. *Reduceren warmtevraag is de voorwaardelijke basis voor energieneutraliteit in 2050*

Zoals wordt onderbouwd in de *Trias Energetica* is energiebesparing de eerste en belangrijkste stap richting energie (of CO₂-)neutraliteit. Met de GVR wordt nadrukkelijk en specifiek ingezet op het nemen van zogenaamde no-regret maatregelen, te weten isolerende maatregelen en het aanbrengen van zonnepanelen. Isolatie en het aanbrengen van zonnepanelen hebben een groot direct en meetbaar effect op het energieverbruik en de CO₂-uitstoot van de woning. De algemene inschatting is dat no-regret verduurzaming van de woning leidt tot ca. 70% CO₂-reductie. Een groot voordeel is dat na het nemen van no-regret maatregelen alle warmte-opties nog mogelijk zijn, van all-electric tot aan een warmtenet of een hybride eindoplossing op basis van duurzaam gas.

Vanuit gemeentelijk perspectief: sociaal beleid en energiearmoede

11. *Met de toepassing van de GVR kunnen situaties van energiearmoede worden voorkomen of opgelost*

De term energiearmoede wordt gebruikt in situaties waarbij de energierekening meer dan tien procent van de maandelijkse kosten bedraagt. Voor juist deze doelgroep is verduurzaming van de eigen woning zeer belangrijk. Momenteel brengen de hoge fluctuaties in de energieprijzen de omvang van deze doelgroep aan het licht. Energiearmoede is al jaren onderwerp van gesprek, maar is nu ook daadwerkelijk zichtbaar en voelbaar in de samenleving. Woningeigenaren die niet kunnen investeren in de verduurzaming van de eigen woning dreigen nog verder achterop te raken. De energieprijzen worden hoger en de eigen woning is bij verkoop mogelijk minder waard in vergelijking met wel verduurzaamde woningen, omdat een investering in verduurzaming later alsnog nodig is. De kloof tussen arm en rijk kan in sommige gevallen zelfs vergroot door regelingen die niet bereikbaar zijn voor woningeigenaren aan de onderkant van de markt.

Om gebruik te kunnen maken van de GVR hoeft je als woningeigenaar niet te voldoen aan specifieke financiële eisen. Doordat de GVR gebruik maakt van de gemeentelijke baatbelasting valt deze buiten AFM-toezicht waardoor ook woningeigenaren met een BKR-registratie gebruik kunnen maken van de regeling.

Door dat unieke kenmerk is het met de Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling mogelijk om met de energietransitie als katalysator ook sociaal beleid te voeren. Om deze reden worden binnen de PoC enkele woningen uit deze categorie toegevoegd. De uitwerking van de GVR in deze woningen wordt geëvalueerd, met bijzondere aandacht voor de financiële situatie en het wooncomfort van de betreffende woningeigenaren.

Vanuit gemeentelijke perspectief: financieel-economisch

12. Een groter bereik met minder middelen

Een kenmerk van de aloude subsidies en leningen is dat dit de gemeente een vast bedrag per woning kost, en deze een beperkte multiplier hebben in termen van investeringen. Hierin onderscheidt de GVR en de inzet van de baatbelasting zich nadrukkelijk. Met het mogelijk maken van de Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling en het inzetten van de baatbelasting is een eenmalige investering gemoeid van €65.000,-. Er zijn daarnaast verwachte structurele kosten voor het ambtelijk apparaat, met name voor administratieve werkzaamheden en terugkerende besluitvorming. De kosten van een eventuele verdere uitrol na de PoC zijn dan ook beperkt. In theorie kan na de initiële investering een onbeperkt aantal woningeigenaren gebruik maken van de regeling, wat het een zeer kosten-efficiënte investering maakt in vergelijking met andere regelingen.

13. Economisch effect van de investering

Het economisch effect van de regeling is lastig in te schatten, want dat is volledig afhankelijk van het aantal woningeigenaren dat hiervan gebruik gaat maken. Op basis van cijfers uit de gemeente Wijk bij Duurstede is de gemiddelde investering per woning ca. €18.500,-. De verduurzaming van de eerste 17 woningen heeft aldaar geleid tot een totale investering van ruim €315.000,-