



M e m o

Exloo, 15 december 2022

Bestemd voor: Raad
Afkomstig van: College van B&W
Onderwerp: Toezegging Regio Deal Zuid- en Oost Drenthe en voortgangsinformatie
Proeftuin ‘Toekomstbestendig 2^e Exloërmond’

Inhoud:

Inleiding

Betaalbaar en comfortabel wonen in een fijne omgeving, dat is waar we de Regio deal Zuid- en Oost Drenthe onder andere voor inzetten.

In de behandeling destijds van de Kadernota 2022 is door het (oude) college aan de gemeenteraad toegezegd dat in de gesprekken in het Regiodeal-overleg de wethouder erop zal inzetten dat ook inwoners met een smalle portemonnee kunnen meedoen met de energietransitie.

De Regio Deal richt zich op het toekomstbestendig maken van goedkope koopwoningen, waar eigenaren wonen met een lager inkomen. Een deel van de woningvoorraad in de regio is sterk verouderd. Samen met inwoners wordt ingezet op concrete woningverbeteringen. Zo gaan we met inwoners in enkele proeftuinen in gesprek over verduurzaming en toekomstbestendig wonen. Met wat we leren van deze gesprekken, ontwikkelen we een aanpak voor bestaande woningen in de hele regio.

Want naast onze urgente nieuwbouwpoging gaat het ook om verduurzamen en verbeteren van de bestaande woningbouw. De verduurzaming en verbetering vindt plaats door integraal te werken vanuit de duurzaamheidsopgave en de woonopgave. Dit doen we samen met inwoners, ondernemers, organisaties en partners. De woningcorporaties zetten momenteel vooral in op verduurzaming in de vorm van sloop/nieuwbouw. Dit leidt tot verbetering van de sociale huurvoorraad. Wij leveren onze inzet voor het herstructureringsproject in 2^e Exloërmond. We gebruiken hiervoor onder andere de subsidie vanuit de Regiodeal. Daarnaast is er een directe koppeling tussen de opgave wonen en de verduurzamingsopgave. Bijvoorbeeld bij de wijkuitvoeringsplannen uit de Transitievisie Warmte. U ontvangt als raad uiterlijk in het tweede kwartaal nog een brief over de wijkgerichte aanpak warmtetransitie.

Informereren

Op verschillende momenten is de Raad over dit onderwerp geïnformeerd/bijgepraat. Zo zijn raadsbijeenkomsten gehouden, zijn regiotours georganiseerd, is een magazine uitgedeeld ter informatie over het programma en de deelprojecten.

Daarbij is altijd geïnformeerd dat de inwoner met een smalle portemonnee, de doelgroep is, die wordt bediend in de proeftuinen (bij ons in 2e Exloërmond) van de Regio deal.



Om een volledig en actuele stand van zaken te geven, is dus deze memo opgesteld. Ter verduidelijking en te informeren over de laatste stand van zaken van onze proeftuin 'Toekomstbestendig 2^e Exloërmond', is deze memo opgesteld. Hiermee wordt voldaan aan de toezegging.

Proeftuin Toekomstbestendig 2e Exloërmond

De ambitie is in 2030 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben voor de woningeigenaren in de regio. In verschillende gemeenten wordt er gewerkt aan een proeftuin Toekomstbestendig Wonen. Deze proeftuinen zijn gericht op de verduurzaming en het levensloopbestendig maken van de particuliere woningvoorraad. Eén daarvan is de proeftuin 'Toekomstbestendig 2e Exloërmond'.

Aan de hand van resultaten uit onze proeftuin, kunnen we laten zien hoe inwoners met een smalle portemonnee zijn betrokken en verder meegaan in de concrete woningverbeteringen. Onze projectleider Remko Cremers van de proeftuin geeft aan dat vertrouwen en eigenaarschap hand in hand gaan in de proeftuin 'toekomstbestendig 2^e Exloërmond'.

Ondanks dat verduurzaming voor veel woningeigenaren niet bovenaan het lijstje staat, zorgt de stijgende energierekening wel voor bewustzijn en bereidheid in actie te komen. We ontwikkelen samen met hen een passend aanbod. Door deze coproductie ontstaat er vertrouwen en eigenaarschap.

In het plangebied West en Midden staan huur- en koopwoningen door elkaar (zie bijlage overzichtskaart). Woningcorporatie Woonservice is druk bezig met een wijkvernieuwingsproject en heeft al vergevorderde plannen voor sloop, her- en verbouw en verduurzaming voor de huurwoningen. Dit biedt de woningeigenaren een kans om hier ook de vruchten van te plukken. En dat is ook nodig; veel woningen zijn verouderd en hebben hoge energielasten.

Samen met Woonservice, welzijn/opbouwwerk en inwoners, wordt een aanpak verkend om het woon- en leefgenot in de woonbuurt te gaan verbeteren. Hierbij gaat het om een aanpak voor huur- en koopwoningen in één keer. Daarmee wordt de samenhang in de buurt versterkt en de kans om verbeteringen te realiseren vergroot.

Aanpak

Dus op deze manier worden inwoners met een smalle portemonnee betrokken en kunnen zij meedoen met de energietransitie. Meer specifiek in deze proeftuin wordt de doelgroep: de woningeigenaar met een smalle portemonnee, bediend.

| Aanpak in fases Proeftuin Toekomstbestendig 2^e Exloërmond | | | |
|---|--|--|--|
| Jaar | Onderdeel | | Stand van zaken |
| 2020 | 1 ^e fase proeftuin Verkennend onderzoek | | In deze fase van de Proeftuin in 2e Exloërmond heeft verkennend onderzoek plaatsgevonden. - er zijn buurtprofielen opgesteld; - er is verkennend met inwoners gesproken over verduurzaming. |
| 2021 | 2 ^e fase proeftuin Activerend onderzoek | | Activerend onderzoek, waarbij 'empowerment' en 'co-creatie' belangrijke onderdelen zijn. Dit heeft geleid tot een advies over hoe specifieke instrumenten ingezet kunnen worden om particuliere woningen in Tweede Exloërmond toekomstbestendig te maken en te verduurzamen. Er is in beeld gekomen wat woningeigenaren kan motiveren, |



| | | | |
|-----------|--|--|--|
| | | | inspireren en activeren. Ook de drempels daartoe en de randvoorwaarden voor succes zijn duidelijk geworden. |
| 2022 | 3 ^e fase wijkgerichte aanpak (door bewoners in een wijkgerichte aanpak op een integrale manier deel uit te laten maken van het proces.) | | In de derde fase is doorgebouwd op de vorige fase. In de gesprekken met inwoners, hebben zij inzicht gegeven in hun wensen en ervaringen. Om zo tot een gezamenlijke ontwikkeling van een aanbod te komen voor het verduurzamen van de woning). |
| 2023 e.v. | 4 ^e fase wijkgerichte aanpak (particuliere eigenaren uit de lagere inkomensgroep helpen om daadwerkelijk energiemaatregelen te nemen). | | Het is nu de taak om particuliere eigenaren uit de lagere inkomensgroep te helpen om daadwerkelijk energiemaatregelen te nemen. Met aantrekkelijke ontzorging- en financieringsarrangementen (zoals het inzetten van een gift) moet iedereen stappen kunnen zetten naar een betere en duurzamere woning. |

Aandachtspunten bij de aanpak

Ontzorgen

Het belang van verduurzaming wordt dus echt wel ingezien, maar daarbij willen de huiseigenaren wel geholpen worden, met bijvoorbeeld een bewonersgerichte aanpak en ontzorging. Vertrouwen in de organisaties, expertise en producten die daarbij komen kijken vinden ze belangrijk. Er moet aandacht zijn voor een lagere energierekening, betrouwbare informatievoorziening en ze willen graag dat de warmtetransitie dichtbij georganiseerd wordt. Bijvoorbeeld door inzet van energiecoaches. Bewoners hebben behoefte aan hulp bij de financiering van verduurzaming. De ervaring leert dat de meeste bewoners een aversie tegen lenen hebben.

Door met elkaar een aanpak te ontwikkelen komen de meekoppelkansen in beeld, wordt dubbel werk voorkomen en ontstaat synergievoordeel.

- Zo zijn de belemmeringen en wensen die woningeigenaren uit de lagere-inkomensgroepen in de proeftuin ondervinden bij het verduurzamen en verbeteren van de eigen woning, geïnventariseerd.
- is van groot belang dat de verduurzaming en de woonlasten (o.a. energierekening) betaalbaar blijven.
- wordt binnen de Regio Deal een instrumentarium ontwikkeld, de zogeheten klantreis.
- is inmiddels een eerste instrument beschikbaar gesteld voor woningeigenaren in de proeftuin met een smalle beurs: een subsidieregeling van €2500,- voor verduurzamende maatregelen

Maatwerk

De behoeftes van de huiseigenaren zijn dus duidelijk en omdat het allemaal verschillende huizen, verschillende mensen, met verschillende portemonnees zijn, is maatwerk noodzakelijk. Dit betekent dat een combinatie nodig is van de verschillende instrumenten.



Gesprekken

De komende maanden wordt er ingezet op het samen ontwikkelen van het aanbod.

Er is in achttien gesprekken bij de bewoners opgehaald (zie bijlage 2 voor terugkoppeling aan betrokken inwoners):

- in welke partijen ze vertrouwen hebben;
- met welke adviseurs, installateurs, aannemers en financiers zijn er positieve ervaringen;
- Ook hebben we gevraagd naar de expertise, kennis en vaardigheden van de inwoners zelf. Er is immers een grote doorpakkersmentaliteit in deze hechte gemeenschap;
- Hier vanuit willen we een werkgroep vormen, die samen met ons dit aanbod gaat ontwikkelen.

Remko Cremers verbeeldt het proces als dat van een reisgids; waarin de eindbestemming helder staat omschreven, met een reisleader die helpt om daar te komen. In die gids moet staan welke stappen de eigenaren kunnen nemen om te verduurzamen, welke overwegingen ze tegenkomen in het proces en wat er aangeboden wordt aan bijvoorbeeld advies, begeleiding of instrumenten. Je kunt het zien als een all inclusive reis, waarbij het reisgezelschap zelf de bestemming en de route met tussenstops bepaalt. En als je weer thuiskomt, heb je er een comfortabele woning voor teruggekregen. Wie heeft er nou geen zin in zo'n vakantie?



Bijlage 2 Terugkoppeling aan betrokken particuliere eigenaren

In gesprek met de woningeigenaren over verduurzamen

In februari hebben 18 gesprekken plaatsgevonden met de particuliere eigenaar-bewoners van de Anne de Vriesstraat en Middenlaan en omgeving. De gesprekken hebben inzicht gegeven in uw wensen en ervaringen.

Om zo tot de gezamenlijke ontwikkeling van een aanbod te komen voor het verduurzamen van uw woning.

En de leefbaarheid in uw wijk.

Niet iedereen kwam langs op het voorgestelde tijdstip. Daarom zijn we ook bij de deuren langsgegaan om te horen waarom men er niet was. Of om een nieuwe afspraak te maken. De gesprekken vonden plaats in de inloopwoningen. Dat was een fijne plek.

de volgende onderwerpen kwamen in de gesprekken aan bod:

- Uw selectiecriteria voor een aannemer / installateur of andere leverancier.
- Marktpartijen zoals aannemers met wie u ervaring/ in wie u vertrouwen heeft.
- De verduurzamingsmaatregelen.
- Conditie voor een goede financieringsconstructie.
- Bereidheid tot samenwerking met de burens.
- Hoe en waarover u geïnformeerd wilt worden.



Belangrijke criteria waaraan een uitvoerder moet voldoen

U geeft aan dat lokale partijen die binding hebben met de regio de voorkeur hebben. Iedereen is het erover eens dat de goedkoopste optie vaak niet de beste is. De prijs/kwaliteitverhouding is een belangrijke factor. U geeft aan het belangrijk te vinden om meerdere opties te kunnen afwegen. U geeft aan dat netheid en kwaliteit van dienstverlening belangrijk is. U wilt graag een aanspreekpunt dat adequaat problemen kan oplossen, bereikbaar is en goede service en garantie na afloop kan bieden. Als antwoord op de vraag in welke adviseurs, aannemers en installateurs u dit vertrouwen heeft, heeft u meerdere bedrijven genoemd.

“Ik heb interesse in zonnepanelen, afhankelijk van wat er nodig is en hoelang het duurt voordat het is terugverdiend.”

Uw woning toekomstbestendiger met de volgende maatregelen

U geeft aan behoefte te hebben aan verschillende energiematregelen. Door uw huis beter te isoleren wilt u uw energiegebruik verminderen. De staat van de isolatie (vloer/dak/muren) verschilt echter van huis tot huis. De meeste bewoners geven aan dubbel glas te bezitten. Een onderzoek naar de staat van de (spouwmuur)isolatie in de woning is volgens een aantal van u gewenst. Meerdere bewoners geven aan de aanschaf van zonnepanelen te overwegen. Al heeft een enkeling bezwaren tegen de bomen en/of maakt u zich zorgen over of het elektriciteitsnet het aankan.

Aangezien er geen algemene maatregelen te noemen zijn die voor elke bewoner gelden, gaan we inzetten op maatwerk in combinatie met collectieve inkoop en een efficiënte uitvoering. Dit wordt een aanbod in de vorm van een menukaart. Op deze manier kunt u voor uzelf bepalen waar u wel of geen interesse in heeft. Vervolgens kunnen we op basis van inschrijving gezamenlijk terug naar de aannemer

om over de inkoopprijs te onderhandelen.

Aantal huishoudens

Hoe zorgen we voor een goede financieringsconstructie?

De bereidheid tot lenen is zeer laag. Redenen hiervoor zijn leeftijd, geen ruimte op de hypotheek, weerstand tegen het aangaan van een schuld, principiële kwestie of het niet voelen van de noodzaak hiertoe. Een aantal van u geeft aan het direct uit eigen zak te willen betalen en niet voor een leaseconstructie open te staan. Anderen geven aan dat een tegemoetkoming in de vorm van een subsidie of gift hen over de streep kan trekken of op z'n minst vertrouwen wekt. Daarnaast bent u geïnteresseerd om meer te horen over een vorm van Gebouw Gebonden Financiering (GGF) (lening gekoppeld aan het gebouw, niet aan de persoon). Dit werken we verder uit.

Welke maatregelen zou u samen met uw burens willen doen?

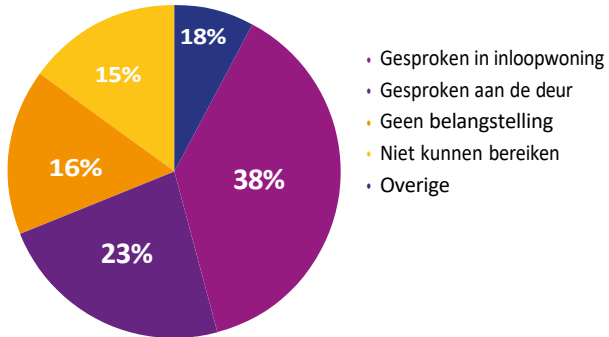
U geeft aan open te staan voor het samendoen van maatregelen met uw burens. “Het samendoen klinkt erg goed als iedereen bij elkaar zit, toch blijft het ook een persoonlijke afweging”, zegt een bewoner. Er gelden persoonlijke omstandigheden. Zo hebben eigenaren van nieuwere woningen andere wensen dan de eigenaren van oudere woningen. Een aantal bewoners is bereid om mee te denken en een aantal acties uit te zetten, bijvoorbeeld offertes op te vragen. Velen van u geven aan open te staan voor collectieve inkoop van verschillende soorten maatregelen én het gezamenlijk selecteren van partijen. Als redenen hiervoor geeft u aan: financieel schaalvoordeel, efficiëntie in uitvoering en overlastbeperking. De komende tijd gaan we dit voorbereiden. We komen graag met een helder aanbod, inclusief financieel voorstel, bij u terug.

“Mijn woning heeft energielabel C. Ik ben financieel wel bereid te investeren, maar heb advies nodig over wat ik nog meer kan doen.”

Hoe kunnen we u het beste blijven informeren? U geeft aan het belangrijk te vinden dat opvolgende



informatie over de energiemaatregelen (menukaart)
concreet, duidelijk, overzichtelijk en op digitale wijze



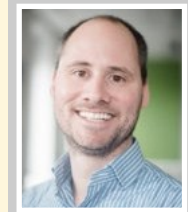
wordt gecommuniceerd. Bijvoorbeeld via e-mail of nieuwsbrief

in combinatie met een gesprek/inloopmogelijkheid in de inloopwoning, langs de deuren gaan en door middel van persoonlijk contact. Hetzelfde geldt ook met betrekking tot subsidiemogelijkheden.

Heeft u nog vragen of opmerkingen?

Bel of mail mij gerust: **06 48 56 52 08**

of remko@benrg.nl.



Remko Cremers

Gemeente Borger-Odoorn

