



De Woonpas

Projectvoorstel gemeente Bergen

Proof Of Concept tbv Woninggebonden financiering via de gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR)

"...er is aantrekkelijke financiering nodig, waarbij de maandlasten van de lening niet hoger liggen dan de besparing op de energierekening..."

[Hoofdpijnen klimaatakkoord gebouwde omgeving]

CONSORTIUM PARTNERS



De Woonpas



TNO innovation
for life

✓ Trust **Tester**





Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Resultaatdefinitie	5
Besluitvorming gemeente Bergen	7
Deelnemers en rollen	8
Aanpak	9
Financiering in samenwerking met BNG	18
Planning	19
Contracten	21
Kostenindicatie POC	22
Evaluatie	22
Vervolgstappen	23



De Woonpas



TNO innovation
for life

TrustTester





Inleiding

Het verduurzamen van de energievoorziening van particuliere woningen is een belangrijk onderdeel van de gehele energietransitie. De resultaten van deze transitie lopen fors achter op de doelstellingen van het rijk, terwijl ambities steeds scherper worden gesteld. Transitie die als maatschappelijke overgangen kunnen worden beschouwd, vragen veel energie, tijd en durf.

De Woonpas heeft tot doel om samen met gemeenten de verduurzaming van het particuliere woningbestand te versnellen en op te schalen, door het aanbieden van een end-to-end oplossing voor de woningeigenaar. Hiertoe heeft zij met partners als TNO, Erasmus Universiteit en BNG o.a. de Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR) ontwikkeld.

Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling (GVR):

De Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling is een woninggebonden financieringsvorm die gebruik maakt van de gemeentelijke baatbelasting als juridische grondslag. Om de financiering van individuele woningen mogelijk te maken zonder risico van betwisting, is een aanvullend juridische kader gecreëerd.

Uitgangspunten van de GVR zijn:

1. *Toegankelijk*

De financiering is voor elke woningeigenaar toegankelijk.

2. *Aantrekkelijk*

De financiering wordt aangeboden tegen aantrekkelijke condities (voorwaarden, rente en kosten).

3. *Overdraagbaar*

De kosten voor de verduurzaming worden door de huidige - en eventueel toekomstige eigenaren gedeeld. De woningverduurzaming is immers een lange termijninvestering die in veel gevallen het huidig eigendom overstijgt. Ook toekomstige eigenaren zullen profiteren van de energiebesparende maatregelen. Om deze reden is de overdraagbaarheid van de financiering noodzakelijk.



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester





4. *Verantwoord*

De financiering is verantwoord. De huidige (en toekomstige) woningeigenaar wordt behoed voor te hoge maandlasten en onrendabele investeringen. De investering in de woningverduurzaming wordt bekostigt uit de besparing op de energierekening.

5. *Schaalbaar*

In Nederland zullen we de komende decennia in totaal 2,5 miljoen grondgebonden eengezinswoningen moeten verduurzamen. Dit vergt minimaal €50 mrd. aan investeringen.

Met de gemeente Bergen willen De Woonpas en haar partners de werking van de GVR in de praktijk aantonen. In voorliggend projectplan wordt de beoogde samenwerking met de gemeente Bergen en de aanpak van de Proof of Concept beschreven.

Dit document dient ter ondersteuning van de besluitvorming binnen de gemeente Bergen.



De Woonpas



TNO innovation
for life

TrustTester

ENG
BANK



Resultaatdefinitie

- **De vraag:**

Hoe financieren en ontzorgen we de woningeigenaar bij het verduurzamen van de eigen woning teneinde de verduurzaming van de grondgebonden eengezinswoningen op te schalen en te versnellen. De oplossing moet bijdragen aan de ambitie van gemeenten om deze woningen gefaseerd naar CO2 neutraal te brengen en gereed te maken om van het gas af te gaan.

- **De aanleiding:**

De energietransitie van particuliere woningen blijft sterk achter bij de door de overheid gestelde doelstellingen terwijl de ambities steeds scherper worden gesteld.

Door de stand van de techniek en de prijsontwikkeling is woningverduurzaming momenteel voor nagenoeg elke woningeigenaar interessant. De maatschappelijke trend en de politieke koers vormen bovendien een stimulans. Nog steeds is echter 90% van particuliere woningeigenaren niet geactiveerd in de verduurzaming van de eigen woning. Het ontbreekt aan een doelgerichte en schaalbare aanpak waarmee de huidige belemmeringen in de verduurzaming van particuliere woningen worden weggenomen.

- Eén van deze belemmeringen wordt gevormd door het ontbreken van een voor iedereen toegankelijke en aantrekkelijke financieringsvorm.

“...er is aantrekkelijke financiering nodig, waarbij de maandlasten van de lening niet hoger liggen dan de besparing op de energierekening...”

[Hoofdpijnen klimaatakkoord gebouwde omgeving]

- **De doelstelling:**

In een Proof of Concept wordt de werking aangetoond van de woninggebonden financiering, gebruikmakend van de gemeentelijke baatbelasting als juridische grondslag (GVR).

- **Het projectresultaat:**



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester





Een vijf tot vijftiental verduurzaamde woningen (isolatie i.c.m. opwek), gefinancierd via de Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling, zonder verhoging van de (energie)maandlasten.

- **De afbakening:**

De POC wordt uitgevoerd met vijf tot vijftien woningen binnen de gemeente Bergen. Alle processtappen die noodzakelijk zijn voor de toepassing van de Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling zullen worden doorlopen. In de POC zullen de processtappen nog niet volledig geautomatiseerd plaatsvinden en de ligt nadruk op de werking van de woninggebonden financiering.

De Woonpas beperkt zich vooralsnog tot na-oorlogse, grondgebonden eengezinswoningen in eigendom. Voor POC is er een nadrukkelijk voorkeur voor woningen uit de jaren '70/'80.

De POC wordt afgebakend v.w.b. de verduurzamingsmaatregelen tot zonnepanelen, dakisolatie, spouwisolatie, vloerisolatie, vloer-/bodemisolatie en eventueel het vervangen van de CV ketel. Dit is mede ingegeven door het feit dat de investering bepaald wordt door het bespaarpotentieel binnen de energierekening.



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester





Besluitvorming gemeente Bergen

- **Collegebesluit (tbv deelname POC)**

Er is vanuit (het college van de) gemeente Bergen in eerste instantie besluitvorming nodig ten behoeve van deelname aan de POC. Dit betreft het enkel het besluit over deelname aan de POC en nog niet over de onderliggende zaken als de nemen van bekostigingsbesluiten en het vaststellen van verordeningen.

- **Besluit gemeenteraad (gedurende de POC)**

Om uiteindelijk de woninggebonden financiering te kunnen toepassen zal per individuele woning een bekostigingsbesluit en een verordening worden vastgesteld door de gemeenteraad en een Fiscale Vaststellingsovereenkomst worden aangegaan met de huidige woningeigenaar.

Dit proces wordt ondersteund en gefaciliteerd door De Woonpas en Erasmus Universiteit. In de toekomst zal dit proces ten behoeve van grotere volumes verder geautomatiseerd worden.



De Woonpas



TNO innovation
for life

TrustTester





Deelnemers en rollen

Deelnemers:

- Gemeente Bergen
- woningeigenaren
- De Woonpas
- TNO
- Erasmus Universiteit
- BNG Bank
- Kadaster
- Uw Duurzame Installateur*
en/of lokale uitvoerders in overleg

Rol(len):

- : communicatie / incassant gemeentelijke belasting
- : gebruikers
- : projectleider, uitvoerder E2E proces, inspectie en transitie management en nazorg
- : kennispartner m.b.t. calculatie verduurzamingsmaatregelen
- : kennispartner tbv de juridische en fiscale borging van de Gemeentelijke Verduurzamings Regeling
- : kennispartner en funder van de woninggebonden financiering
- : partner t.b.v. opnemen belastingplicht in kadastrale registers
- : uitvoerders verduurzaming :
en/of lokale uitvoerders in overleg

* Uw Duurzame installateur is een landelijk samenwerkingsverband van installatiebedrijven



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester

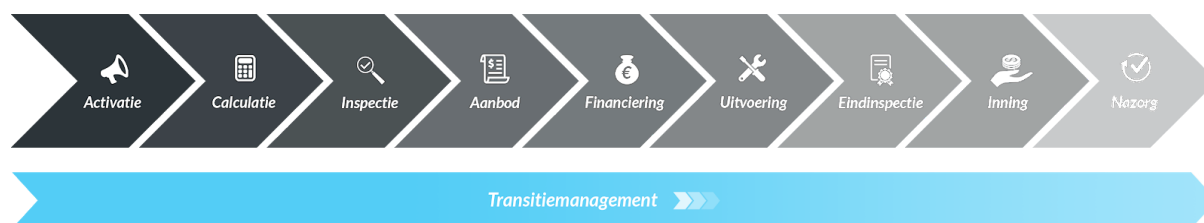




Aanpak

Voor de beschrijving van de aanpak volgen we het klantproces voor de verduurzaming en woninggebonden financiering van de woning. Per stap of combinatie van stappen wordt hieronder beschreven wie wat doet en wat daarvoor nodig is. Parallel aan de stappen om de woning te verduurzamen zal de rol van transitie management door de Woonpas ingevuld worden.

Transitiemanagement



Trekker:

- De Woonpas

Deelnemers:

- Allen

Bij woningverduurzaming zijn veel belanghebbenden betrokken, die elk verschillende intrinsieke motivaties hebben om iets wel of juist niet te doen. Het is de kunst die te activeren, in verbinding en beweging te brengen en te behouden.

Onder regie van De Woonpas zetten we transitie management in alle stappen in, als rode draad door onze aanpak. Hiermee bereiken en borgen we maximaal draagvlak bij alle belanghebbenden. Om de lokale/regionale verankering te zorgvuldig borgen, werken we bij voorkeur met lokale transitie managers.



De Woonpas



TNO innovation for life





Stap 1. Activatie woningeigenaren



Trekker:

- gemeente Bergen

Deelnemers:

- De Woonpas

Activiteiten:

Informatiesessie(s)

Om een groep van ca 15 woningeigenaren te enthousiasmeren worden informatiesessies georganiseerd waarin uitleg wordt gegeven over de plannen en wordt het aanbod aan de woningeigenaar uiteengezet.

De belofte hierbij is dat:

1. de woningeigenaar 'volledig wordt ontzorgd van A tot Z'.
2. de verduurzaming woninggebonden wordt gefinancierd binnen de huidige energierekening (dus géén verhoging van de maandlasten).
3. er garantie wordt gegeven op de werking van de verduurzamingsmaatregelen.

Persoonlijk gesprek

Met geïnteresseerde woningeigenaren wordt een individueel gesprek gevoerd waarin in detail wordt ingegaan op het aanbod en het proces.

De woningeigenaar wordt geënthousiasmeerd om deel te nemen. De voordelen van deelname worden toegelicht en er wordt verbinding gezocht met de intrinsieke motivatie van mensen om bij te dragen aan een duurzaam leefklimaat



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester





Voorgesteld wordt om een stuk 'nazorg' aan te bieden om door middel van bewustwording het duurzame gedrag van de woningeigenaar na de woningverduurzaming te stimuleren.

Deelname

Wanneer een woningeigenaar besluit deel te nemen wordt overgegaan naar stap 2.

Stap 2. Calculatie en Inspectie



Trekker:

- De Woonpas

Deelnemers:

- TNO en Uw Duurzame Installateur

Activiteiten:

Calculatie en inspectie

In tegenstelling tot de eindoplossing, waarbij in eerste instantie op afstand een calculatie wordt gemaakt van de mogelijke verduurzamingsmaatregelen voor de individuele woning, inclusief energetisch effect en een indicatie van de kosten, wordt dit binnen de POC direct gecombineerd met de inspectie van de woning op locatie.

De calculatie en inspectie wordt uitgevoerd door gekwalificeerde inspecteurs.

De woningeigenaar ontvangt een overzicht van de mogelijke verduurzamingsmaatregelen (binnen de categorieën isolatie en zonnepanelen), inclusief de gecalculerde energiebesparing en de kosten.

Analyse energierekening

De inspecteur analyseert samen met de woningeigenaar de energierekening. Om het bespaarpotentieel binnen de actuele energierekening te kunnen vaststellen, wordt inzicht gegeven in de opbouw van de



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester



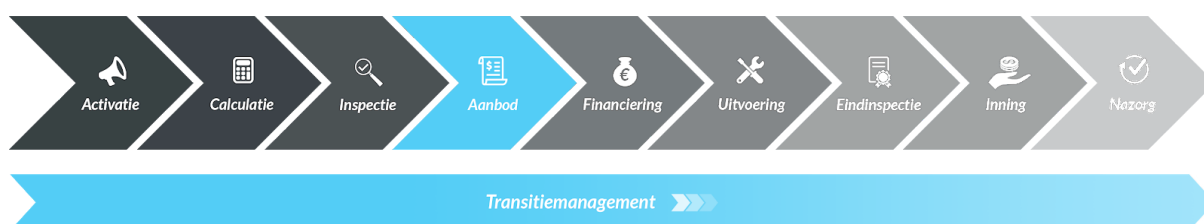


energierekening en de componenten waarop daadwerkelijke besparing mogelijk is.

Door dit inzicht te combineren met de gecalculeerde verduurzamingsmaatregelen wordt vastgesteld of de verduurzaming gerealiseerd kan worden binnen de besparing op de maandelijkse energielasten.

Indien het resultaat een positieve businesscase betreft, wordt overgegaan naar de volgende stap.

Stap 3. Aanbod



Trekker:

- De Woonpas

Activiteit:

Aanbod:

De Woonpas doet de woningeigenaar een aanbod voor de verduurzaming van de woning op basis van de uitkomsten van de calculatie en inspectie. Dit aanbod betreft een gedetailleerde beschrijving van de verduurzamingsmaatregelen, de energetische effecten en de kosten voor realisatie.

In het aanbod wordt duidelijk gemaakt dat eventuele verandering in gedrag en de (negatieve) invloed hiervan op de te realiseren besparingen buiten de verantwoordelijkheid van De Woonpas valt. De woningeigenaar wordt gewezen op de nazorg die aangeboden gaat worden na realisatie om zodoende het beoogde effect structureel te borgen.

Financieringsaanbod:

Op basis van het aanbod wordt een voorstel gedaan voor het woninggebonden financieren van de verduurzaming. Wanneer de woningeigenaar dit aanbod accepteert, wordt overgegaan naar stap 4.



De Woonpas



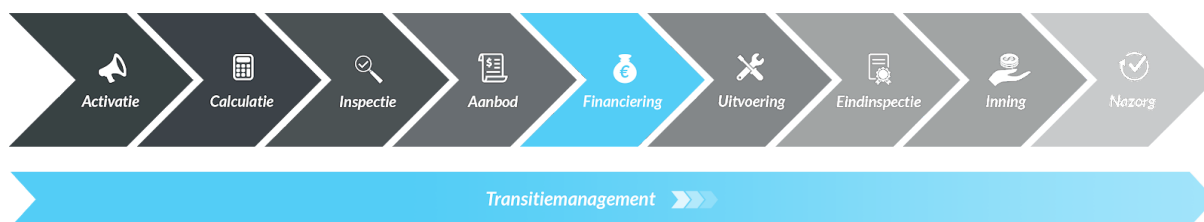
TNO innovation for life

TrustTester





Stap 4. Woninggebonden Financiering (Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling)



Trekker:

- De Woonpas

Deelnemers:

- Gemeente Bergen
- Erasmus Universiteit
- BNG

Activiteiten:

Fiscale vaststellingsovereenkomst aangaan & Verordening vaststellen

Per individuele woning gaan de woningeigenaar en de gemeente een fiscale vaststellingsovereenkomst aan. Op basis van deze vaststellingsovereenkomst stelt de gemeente Bergen voor deze woning vervolgens een verordening op.

In de vaststellingsovereenkomst wordt het totale belastingbedrag, de startdatum, de looptijd en de aflossingstermijn opgenomen. De benodigde documentatie en ondersteuning ten behoeve van dit proces worden door de ErasmusUniversiteit en De Woonpas beschikbaar gesteld.

Opvoeren baatbelasting in gemeentelijke processen en systemen

Op basis van de verordening wordt door de gemeente Bergen éénmalig de belastingplicht ingevoerd in de processen/systemen met bijbehorend aantal termijnen en het termijnbedrag. De start van de belastinginning zal echter pas zijn nadat de woning succesvol is verduurzaamd.

De gemeente verplicht zich contractueel de geïnde belastinginkomsten (periodiek) door te boeken.



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester





Kadaster

De belastingplicht op de woning die is ontstaan wordt opgenomen in de kadastrale registers. Hiermee wordt de overdraagbaarheid van de belastingplicht bij verkoop van de woning gedurende de looptijd geborgd.

Beschikbaar stellen geld in depot

Op basis van de fiscale vaststellingsovereenkomst, de verordening en de contractuele overeenkomst met de gemeente Bergen wordt door BNG de benodigde financiën beschikbaar gesteld in een depot. Vanuit dit depot zal de uitvoering betaald worden.

Opdracht tot uitvoering

Wanneer de financiën beschikbaar zijn in het depot ontvangt de woningeigenaar een bevestiging. Op basis hiervan kan hij/zij De Woonpas de opdracht verlenen tot het uitvoeren van de verduurzaming in stap 5.

Stap 5. Uitvoering



Trekker:

- De Woonpas

Deelnemers:

- Uw Duurzame Installateur en/of lokale uitvoerder

Activiteiten:

Wanneer de opdracht tot uitvoering is gegeven zal De Woonpas als 'regievoerder' de opdracht verstrekken aan de uitvoerders. Hierbij ziet De Woonpas toe op de planning, de kwaliteit en het gebruik van het juiste materiaal.



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester





In tegenstelling tot de beoogde eindoplossing waarin (lokale) uitvoerders zich kunnen aansluiten bij De Woonpas binnen de gestelde kwaliteits- en continuïteitseisen, wordt binnen de POC gewerkt met een groep van voorgeselecteerde (lokale) uitvoerders.

Om lering te trekken zal de uitvoering nauwgezet gevolgd worden.

Wanneer de uitvoering voltooid is, zal overgegaan worden naar stap 6.

Stap 6. Eindinspectie



Trekker:

- De Woonpas

Deelnemers:

- TNO en Uw Duurzame Installateur

Activiteiten:

Na afronding van de verduurzaming zal een inspectie worden uitgevoerd door dezelfde inspecteur die de voorinspectie heeft uitgevoerd. Vastgesteld wordt of de verduurzaming is opgeleverd zoals in het aanbod is beschreven. Bij een positief resultaat ontvangt de woningeigenaar het inspectierapport, inclusief de garantie op de materialen, de installatie en de energetische werking van de maatregelen. Bovendien wordt in het rapport de mogelijk te realiseren CO2 reductie gekwantificeerd (bij ongewijzigd gedrag).

Wanneer onverhoopt de inspectie niet tot een positief resultaat leidt, zal de uitvoerder zorg dragen voor het nodige herstel. Dit brengt géén extra kosten met zich mee voor de woningeigenaar. Na het herstel vindt er wederom inspectie plaats.



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester





Nadat het positieve inspectieresultaat inclusief de gerealiseerde CO2 reductie is gerapporteerd aan de gemeente Bergen, zal worden overgegaan naar stap 7.

Stap 7. Start inning gemeentelijke belasting



Trekker:

- Gemeente Bergen

Activiteiten:

Met het afronden van de woningverduurzaming is de energierekening gedaald. Dit is het moment om de gemeentelijke belasting te activeren. De geïnde belastinginkomsten zullen door de gemeente (periodiek) doorgeboekt worden.



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester





Stap 8. Start nazorg en borging duurzaam gedrag



Trekker:

- De Woonpas

Tijdens de beginfasen zijn woningeigenaren geactiveerd, geënthousiasmeerd en hebben zij een advies en aanbod gekregen. In de nazorgfase zullen we op afgesproken wijze (via Website, app, e-mail en/of informatiesessies) met de woningeigenaren het gewenste gedrag blijven volgen en zonodig adviseren over bijstelling daarvan. Hierbij benadrukken we het belang van een passend gedrag in relatie tot de afgesproken effecten



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester

ING BANK



Financiering in samenwerking met BNG

Momenteel wordt met BNG de financiering van de Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling uitgewerkt. In de beoogde eindoplossing wordt een stichting opgericht tussen de deelnemende gemeenten en BNG. Deze heeft tot doel om de financiering van de balans van de gemeenten te houden. In dit model gaat BNG de financieringsovereenkomst aan met de stichting en 'verpand' de gemeente haar belastinginkomsten via een privaatrechtelijke overeenkomst aan de stichting.



De Woonpas



TNO innovation
for life

 TrustTester

BNG
BANK



Planning

POC

De Woonpas en haar partners werken sinds Q2 2017 aan de ontwikkeling van de totaalpropositie en de GVR in het bijzonder. In Q1 2019 willen we starten met de POC voor de GVR. Deze zal duren tot eind zomer 2019.

2018			2019												2020			
Q4			Q1			Q2			Q3			Q4			Q1	Q2	Q3	
10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12				
Ontwikkelfase			POC						Pilot						Prod.			

Koppeling met andere projecten

De woninggebonden financiering is één van de drie projecten die De Woonpas heeft geïnitieerd om op grote schaal de verduurzaming van particulier woningen te versnellen. De overige twee projecten zijn:

Project 'Calculatiemodellen en -tools t.b.v. woningverduurzaming'

In dit project worden de calculatiemodellen en -tools verder ontwikkeld om op steeds grotere schaal en met een grotere nauwkeurigheid op afstand vaststellen welke maatregelen per woning genomen kunnen worden met bijbehorende energetische effecten en kosten.

Project 'Ontzorging in de uitvoering'

Gedurende dit project wordt de regierol verder doorontwikkeld, met als doel op landelijk niveau de samenwerking aan te gaan met een groot aantal (lokale) uitvoerders, om ook op deze schaal de kwaliteit en planning te kunnen borgen.

Pilot

Bij een succesvolle evaluatie van de POC zullen we in gezamenlijkheid de stap zetten om in een Pilot op grotere schaal woningen te financieren en verduurzamen.



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester





Hiervoor zullen de overige projecten eveneens gereed moeten zijn. Daarom zijn de planningen van de projecten aan elkaar gekoppeld, met ieder hun eigen POC. In de pilot komen de projecten samen om deze schaalbare toepassing mogelijk te maken.

2018			2019												2020				
Q4			Q1			Q2			Q3			Q4			Q1	Q2	Q3		
10	11	12	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12					
project 1: 'Calculatiemodellen en -tools'																			
v	Ontwikkelfase						POC				Pilot				Prod.				
project 2: 'Gemeentelijke VerduurzamingsRegeling'																			
Ontwikkelfase			POC							Pilot				Prod.					
project 3: 'Ontzorging in de uitvoering'																			
voorb.	Ontwikkelfase						POC				Pilot				Prod.				



De Woonpas



TNO innovation for life

TrustTester





Contracten

De Woonpas vraagt de gemeente Bergen zich te committeren aan de gezamenlijke uitvoering van de POC. Het besluit over deelname aan de Pilot en verder zal genomen kunnen worden op basis van de uitkomsten van de evaluatie van de POC.

Deelname aan POC

Om deel te nemen aan de POC zal de gemeente Bergen een overeenkomst aangaan met De Woonpas.

Woninggebonden financiering

Om de woninggebonden financiering van de verduurzamingsmaatregelen aan te kunnen bieden, zal een tripartite overeenkomst aangegaan worden tussen gemeente Bergen, BNG bank en De Woonpas.

Tussen de gemeente Bergen en de deelnemende woningeigenaren zal een fiscale vaststellingsovereenkomst gesloten worden.

Uitvoering verduurzaming

De opdracht/overeenkomsten voor de feitelijke verduurzaming van de woning betreft een bilaterale overeenkomst tussen de woningeigenaar en De Woonpas.



De Woonpas



TNO innovation
for life

TrustTester





Kostenindicatie POC

Voor de uitvoering van de POC in de gemeente Bergen zullen door De Woonpas en haar partners, kosten gemaakt worden.

De indicatie van deze kosten zijn:

- | | |
|--|--------------|
| 1. projectkosten De Woonpas | : € 50.000,- |
| 2. kosten transitie management | : € 15.000,- |
| 3. kosten inhuur derden voor/door Bergen (bijv. juridisch) | : pm |

Deze kosten zijn gebaseerd op een POC omvang tot 15 woningen. In gezamenlijkheid zal worden bekeken hoe deze kosten gedragen kunnen worden middels bijvoorbeeld een financiële bijdrage vanuit de provincie Noord-Holland of een mogelijke alternatieve subsidiemogelijkheid. Mocht dit echter niet tot een positief resultaat leiden, dan draagt De Woonpas hierin zelf het risico.

Evaluatie

In overleg met de deelnemers aan de POC worden op voorhand duidelijke KPI's overeengekomen waarop de POC geëvalueerd zal worden.

Op basis van de uitkomst van de evaluatie kan de gemeente Bergen besluiten deel te nemen aan de Pilot. Hiervoor zullen op dat moment opnieuw afspraken gemaakt worden.



De Woonpas



TNO innovation
for life

TrustTester

