

Aan de gemeenteraad

<b>Behandeld door</b>	M.L.J. Wisselink	<b>Datum</b>	3 juli 2018
<b>Doorkiesnummer</b>	030 – 28 65952	<b>Ons kenmerk</b>	409558/19022018MW
<b>E-mail</b>	m.wisselink@utrecht.nl	<b>Onderwerp</b>	Maatregelen energieneutraal wonen voor huiseigenaren
<b>Bijlage(n)</b>	Geen	<b>Beleidsveld</b>	Energie

Geachte leden van de raad,

In de raadsbrief van 13 oktober 2017 hebben wij u geïnformeerd over de vervolgstappen om met middelen uit de reserve Programma Utrechtse Energie te komen tot “een beslissende zet richting Energieneutraal wonen”. Dit naar aanleiding van Amendement 2017/15, met als doel huiseigenaren te ondersteunen in de keuze voor stevige energiemaatregelen. Inmiddels zijn de maatregelen uit de brief van oktober verder verkend en uitgewerkt. We informeren u daarover in deze brief.

### **Aanpak op hoofdlijnen en setting**

Utrecht wil zo snel mogelijk energieneutraal zijn in de gebouwde omgeving, als bijdrage aan de nationale klimaatdoelstelling. In het Regeerakkoord en in het aangekondigde Klimaatakkoord worden daarover vergaande nationale afspraken gemaakt. Onze maatregelen dragen bij aan die doelstelling en kunnen ook bijgesteld worden indien de ontwikkelingen daar om vragen. Het plan bestaat uit zeven maatregelen, die we snel en gericht in kunnen zetten.

We doen dat met een gebiedsgerichte aanpak, te beginnen in Overvecht-Noord, waar we in november 2017 de aanpak aardgasvrij zijn gestart. De bewoners in deze wijk kunnen met voorrang gebruik maken van de maatregelen, waarmee we ze goed mogelijk willen faciliteren in de opgave naar aardgasvrij. Hoewel de focus nadrukkelijk ligt op Overvecht Noord, kunnen we met de maatregelen ook ander hulpvragen in de stad faciliteren. Daarmee zijn eigenaren elders in de stad voorbereid, als hun wijk in de gebiedsgerichte aanpak aan de beurt is. En ze vormen met hun woning een voorbeeld voor andere bewoners in hun wijk.

We richten ons met name op huiseigenaren in bestaande woningen. Een renovatie naar een gasloze en energieneutrale woning kan een ingewikkelde klus zijn, met een forse investering. We sturen in de aanpak nadrukkelijk op een haalbare en betaalbare transitie. Dat doen we met een programmatische aanpak. Door collectieve inkoop te stimuleren en te faciliteren (en dat doen we niet alleen in Utrecht, ook andere gemeenten starten met een gebiedsgerichte aanpak), creëren we meer massa waardoor de aanbiedersmarkt groeit en voor huiseigenaren meer keuze, met goedkopere producten ontstaat. Daarnaast stimuleren we het aanbod van gunstige financieringsconstructies zoals leningen of lease. Uitgangspunt daarbij is dat duurzaamheidsmaatregelen aantrekkelijk zijn: de baten zijn hoger dan de

## Burgemeester en Wethouders

Datum 3 juli 2018  
Ons kenmerk 409558/19022018MW

lasten. Duurzaamheidsmaatregelen leiden tot een lagere energierekening (zeker met de voorziene stijging van de gasprij), een hogere woningwaarde en meer comfort in de woning.

Een tweede element van de aanpak is het benutten van “natuurlijke momenten”. We krijgen al veel vragen van bewoners die advies willen bij het verduurzamen van hun woning, maar zien tegelijkertijd dat dit voor veel andere huiseigenaren nog weinig prioriteit heeft. We sluiten daarom in onze aanpak aan bij het moment dat een huiseigenaar tóch al iets moet of wil met de woning. In de praktijk is dat aan de orde als het gasfornuis of de cv-ketel vervangen moeten worden. Daarnaast zijn ook geluidsoverlast, gezondheid, veiligheid, de aankoop van een woning, achterstallig onderhoud of een verbouwing redenen tot actie. We kunnen huiseigenaren op die momenten helpen en op ideeën brengen, door voorbeeldwoningen in het gebied te realiseren en door energieadvies-op-maat en trajectbegeleiding aan te bieden.

De ervaring leert dat de aanbiedersmarkt nog niet ver genoeg is om grote groepen huiseigenaren te bedienen bij de renovatie naar een energieneutrale woning. Met name aanbieders met een integraal aanbod (waarbij een woning in één keer naar energieneutraal gaat) zijn moeilijk te vinden. Het ontbreekt nog aan voldoende expertise en track record. En integraal aanbod vraagt om een goed georganiseerde samenwerking van verschillende marktpartijen. In onze aanpak willen we die samenwerking en meer integraal aanbod stimuleren.

### Concrete maatregelen.

Onderstaande maatregelen vormen een intensivering van het programma Utrechtse Energie, onderdeel Wonen. Wij gaan op dit moment uit van een looptijd van 2 jaar.

Om huiseigenaren te helpen naar verduurzaming is begin dit jaar het energieloket ([Jouwhuisslimmer.nl](http://Jouwhuisslimmer.nl)) online gegaan. Dit loket moet een platform bieden voor bouwers en installateurs. En het platform “denkt” met huiseigenaren mee in een stappenplan naar een energieneutrale woning. Het energieloket vormt daarmee de spil in het totale programma van maatregelen om bewoners te stimuleren en ondersteunen tot energiemaatregelen.

De maatregelen staan hieronder opgesomd en toegelicht en vallen onder vier pijlers:

- A. Aanbiedersmarkt stimuleren
- B. Aanbiedersmarkt en huiseigenaren verbinden
- C. Huiseigenaren ondersteunen en ontzorgen
- D. Huiseigenaren motiveren tot maatregelen

#### A. Aanbiedersmarkt stimuleren

##### 1. Voorbeeldwoningen en consortia

We gaan een gerichte uitvraag doen bij consortia van bouwers en installateurs, om integrale concepten voor verschillende woningtypen in de stad te ontwikkelen. Daarvoor maken we eerst de vraag van huiseigenaren concreet. Dat doen we op blok/buurtniveau. Voor consortia zijn vooral huiseigenaren interessant die hun woning liefst met het hele blok, of met andere vergelijkbare woningen uit de buurt, in één keer naar aardgasvrij en energieneutraal willen brengen. We hebben contacten met meerdere consortia, waarvan een aantal grote landelijke bouwers, maar ook lokale. Een voorbeeld daarvan is het consortium dat momenteel de laatste hand legt aan een blok van tien woningen (de zogenaamde “kluswoningen”) in Kanaleneiland. Deze woningen worden naar NOM (Nul op de meter) gebracht. Een ander in Utrecht actief consortium bereidt een aanbod voor, gericht op jaren ‘80 en ‘90 woningen. We willen deze consortia graag een podium bieden om hun concepten onder de aandacht te brengen. We zijn voornemens om met hen één of meerdere voorbeeldwoningen te creëren. Dat biedt

## Burgemeester en Wethouders

Datum 3 juli 2018  
Ons kenmerk 409558/19022018MW

huiseigenaren inzicht in welk comfort een energieneutrale (gasloze) woning geeft, welke techniek er achter zit en welke besparingen op de energierekening dit oplevert. In Overvecht Noord hebben een aantal huiseigenaren kenbaar gemaakt dat ze graag een gasloze (en energieneutrale) woning willen, om die vervolgens als voorbeeld voor anderen open te stellen. Met hen en de consortia werken we dat de komende periode verder uit. En in Kanaleneiland onderzoeken we de mogelijkheid om een tweede blok “kluswoningen”, nu nog in bezit van de Gemeente Utrecht, via een tender te verkopen, met als bindende voorwaarde dat de woningen naar energieneutraal gaan. Het betreft hier een woningtype dat ook in Overvecht-Noord veel voorkomt.

Om in Overvecht-Noord tot een snel voorbeeld te komen, huren we van een corporatie een woning die op nominatie stond om verkocht te worden, met als doel deze woning rond de zomer naar energieneutraal te renoveren. Voor de duur van 2 jaar is de woning vervolgens op afspraak door geïnteresseerden te bezoeken. Daarna verkoopt de corporatie deze woning alsnog. De renovatie en het concept dat hierbij ontwikkeld wordt, biedt input voor het ontwikkelen van generieke concepten, voor typische Overvecht-Noord woningen. Het hoofddoel van deze voorbeeldwoning is huiseigenaren te stimuleren en te helpen om hun eigen woning (in stappen) richting aardgasvrij en energieneutraal te brengen. We bieden hen de mogelijkheid te ervaren hoe het is om in een energieneutrale woning te zijn (kijken, rondlopen, zitten, eten en mogelijk zelfs slapen). We bieden ze informatie over de keuze voor collectieve of individuele alternatieven voor warmte. We laten de benodigde maatregelen zien, de kosten en ‘wat er allemaal bij komt kijken’. De woning moet vooral handelingsperspectief bieden. We zullen de verbouwing, de kosten, de keuzes en de onderbouwing goed vastleggen. De opgedane kennis en ervaring wordt nationaal gedeeld binnen de Green Deal Aardgasvrije wijken en komt online beschikbaar (in [jouwhuisslimmer.nl](http://jouwhuisslimmer.nl)).

### B. Aanbiedersmarkt en huiseigenaren verbinden

#### 2. We zorgen voor onafhankelijk advies en trajectbegeleiding

Het lukt steeds beter om huiseigenaren te interesseren voor een energie advies op maat. Afgelopen jaar waren dat er in Utrecht duizend, inclusief Vve's. Dit advies, opgesteld door een onafhankelijk adviseur, geeft huiseigenaren een stappenplan voor de verduurzaming van hun woning. De adviseur brengt een persoonlijk bezoek aan de woning en brengt de mate van isolatie in beeld, de vorm van verwarming en wat mogelijkheden zijn voor opwekking. En er volgt een analyse van het huidige verbruik. Dat tezamen levert een advies met verbetervoorstellen, in welke logische volgorde die het beste te nemen zijn (een stappenplan) en een globale kosteninschatting, plus mogelijkheden van financiering.

Om deel uit te maken van deze pool, voldoen adviseurs aan criteria, die een garantie bieden voor de geleverde kwaliteit. De adviseurs bieden maatwerk, maar doen dat volgens een uniforme werkwijze. Ze gebruiken eenzelfde (soort) rekensystematiek. En ze stellen een advies op dat aansluit bij de gedachte van “het stappenplan”, zoals ook verwoord op de website [jouwhuisslimmer.nl](http://jouwhuisslimmer.nl). We voorzien dat de huidige pool van adviseurs niet voldoende omvang heeft en willen de pool daarom uitbreiden. Voor een uniforme werkwijze faciliteren we nieuwe adviseurs met een korte training.

Veel huiseigenaren vinden het ondanks een advies tóch nog lastig om over te gaan tot maatregelen: hoe vertaal je een stappenplan naar de praktijk? Waar vind je betrouwbare marktpartijen? Hoe organiseer je een helder offerte traject? Hoe beoordeel je offertes, die vaak ook nog tegenstrijdig zijn? En hoe beoordeel je uiteindelijk de geleverde kwaliteit?

We breiden daarom het advies uit met trajectbegeleiding: Een adviseur helpt ook met de te nemen stappen. Grofweg gaat het dan om isolatie (vloer, gevel en dak), verwarming (warmtepomp, infrarood of stadsverwarming) en opwekking (zonnepanelen). Voor iedere stap is begeleiding beschikbaar, bij

## **Burgemeester en Wethouders**

Datum 3 juli 2018  
Ons kenmerk 409558/19022018MW

voorkeur aangeboden door degene die ook het advies heeft opgesteld. Wij leveren de komende periode een bijdrage in de kosten hiervan. De adviseurs vormen zo een belangrijke schakel tussen huiseigenaren en de aanbiedersmarkt.

### **3. We stimuleren bewonersinitiatieven: collectieve inkoop**

We zien mogelijkheden om collectieve inkoop te stimuleren. In Overvecht-noord krijgen momenteel ruim 300 huiseigenaren een energie-advies op maat. Deze adviezen bieden behalve een individueel plan voor een eigenaar, ook mogelijkheden tot een collectief aanbod. Dat doen we door de adviezen te analyseren. Daar waar eigenaren eenzelfde type woning ("een referentiewoning") hebben en gelijksoortige oplossingen kunnen gebruiken, liggen gerichte kansen voor kostenverlagende collectieve inkoop. Huiseigenaren kunnen zich vervolgens verenigen en gezamenlijk een uitvraag doen, met als grote winst meer schaalgroten voor aanbieders en een goedkopere prijs voor de huiseigenaren. Met name onderdelen als isolatie en zonnepanelen lenen zich daar voor. Maar ook een gezamenlijke WKO (warmte/koude opslag) behoort tot de mogelijkheden.

Waar nodig faciliteren we huiseigenaren om zich collectief te organiseren. Of we vragen lokale partijen (energie coöperaties) om huiseigenaren te helpen bij gezamenlijke inkoop.

## **C. Huiseigenaren motiveren tot het nemen van duurzaamheidsmaatregelen**

### **4. We benutten natuurlijke momenten**

Een belangrijke pijler in het plan is het gebruik van natuurlijke momenten. Iets doen aan je woning, ligt veel meer voor de hand op het moment "als er toch iets moet". Te denken valt aan het vervangen van het gasfornuis of de cv, of renovaties vanwege geluid, wateroverlast, of een slecht binnenklimaat. Die bieden een kans om meteen iets te doen met duurzaamheidsmaatregelen aan het huis. Maar ook een verbouwing, vaak actueel bij aankoop van een woning, of als de hypotheek moet worden overgesloten, is zo'n moment.

We willen huiseigenaren, ook in Overvecht Noord, meer bewust maken van de kans die zo'n moment biedt. Als onderdeel van de gebiedsgerichte aanpak, houden we actief zicht op actuele gemeentelijke projecten, om eigenaren te benaderen als zich daar kansen voordoen.

Voor de meer persoonlijke momenten, zoals de aankoop van een woning, maken we een aanpak met externe partijen als installateurs, makelaars, banken of hypotheekadviseurs. Dat willen we stimuleren door het met hen vast te leggen in een stadsakkoord.

Onze aanpak is nu vooral gericht op Overvecht Noord, maar ook als eigenaren elders in de stad een gerichte kans zien en een beroep op ons doen, kunnen ze rekenen op ondersteuning.

## **D. Huiseigenaren ondersteunen en ontzorgen**

### **5. We stimuleren een fonds voor een tweede hypotheek**

Met een grote landelijke bank onderzoeken we de mogelijkheid tot een regeling waarbij de bank hun klanten een tweede hypotheek biedt, om een verbouwing (helemaal of grotendeels) naar energieneutraal te financieren. Dit gaat dan onder gunstige "UHG-voorwaarden", een variant op de National Hypotheek garantie: een goedkoop rentetarief van de bank gecombineerd met een garantie van de Gemeente Utrecht. Die garantie houdt in dat als er sprake is van een plotse (gedwongen) verkoop, een huiseigenaar niet onverhoopt met een restschuld blijft zitten (als de investering niet tot een gelijke waarde vermeerdering van de woning heeft geleid). We onderzoeken de mogelijkheid om voor deze huiseigenaren een garantiefonds in te richten. Ervaring van de bank leert dat er slechts sporadisch sprake is van gedwongen verkoop waarbij er sprake is van restschuld. Er zou derhalve volstaan kunnen worden met een klein fonds. We gaan in onze verkenning uit van een 100-tal huishoudens. Indien nodig zouden we het fonds ook naar andere banken en financierders kunnen verbreden.

## Burgemeester en Wethouders

Datum 3 juli 2018  
Ons kenmerk 409558/19022018MW

### 6. We zetten de duurzaamheidslening voort

We zetten de duurzaamheidsregeling voort. Dit betreft een regeling die is gestart in 2012. Huiseigenaren kunnen met deze regeling bij SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland) voor max 25.000 euro een lening aanvragen.

Begin 2018 is de balans opgemaakt. Er zijn in Utrecht in totaal 128 leningen verstrekt. Dat zijn nog steeds geen grote aantallen, maar 2017 kende een forse toename, ten opzichte van 2016. Het voorziet daarmee aantoonbaar in een groeiende behoefte. Vorig jaar hebben we de voorwaarden iets verruimd en is een nieuw bedrag gestort naar SVN. In het huidige tempo verwachten we eind 2018 begin 2019 opnieuw een bedrag te moeten storten.

### 7. We verkennen het woningabonnement

Naast een hypotheek of lening kan ook een woningabonnement een oplossing zijn. Dit betreft een "leaseconstructie", waarbij een consortium investeert in energiebesparende maatregelen voor een woning. De huiseigenaar betaalt deze investering terug in een maandelijkse bijdrage, vrijgespeeld door een lagere energierekening.

Een abonnement kan een huiseigenaar veel bieden: een geïsoleerde woning, een comfortabel binnenmilieu, moderne en energiezuinige apparaten en een duurzame energievoorziening. Het abonnement is zelfs uit te breiden met een witgoedabonnement. In Deventer hebben ze al ervaring opgedaan: Het woningabonnement, dat is ontwikkeld door de stichting Woningabonnement (WOAB). We onderzoeken of we deze vorm, of een andere vergelijkbare leaseconstructie, in de markt kunnen zetten. We willen dit als eerste aanbieden in Overvecht Noord, met een pilot voor een beperkt aantal (circa 25) woningeigenaren, waarna we bij positieve resultaten de pilot verder uitbreiden.

Een groot struikelblok vormt nu nog de ontbrekende wettelijke grondslag voor een zogenaamde "gebouw-gebonden financiering". Een abonnement is nu nog niet overdraagbaar, bij (gedwongen) verhuizing, met als gevolg dat het bedrag in één keer afgelost moet worden. In het regeerakkoord staat opgenomen dat dit in de nabij toekomst gebouw gebonden financiering per wet geregeld is. We zijn voor deze maatregel in afwachting van het Rijk, die dit momenteel met spoed uitwerkt.

### Vervolg

Een aantal van de hierboven genoemde maatregelen loopt al, zoals het advies, de voorbeeldwoning in Overvecht en de duurzaamheidslening. Andere maatregelen worden rond de zomer 2018 in gang gezet, de overigen kosten wat langer om verder uit te werken. Al deze maatregelen zijn er op gericht om het voor huiseigenaren "haalbaar en betaalbaar" te maken, te beginnen in Overvecht Noord. We kiezen er in de uitvoering voor om de middelen niet in één jaar uit te geven, maar deze te spreiden over enkele jaren, daarbij maximaal gebruikmakend van landelijke acties en in samenwerking met partners. De verwachting is dat we met de inzet van de eerder genoemde middelen uit de reserve Programma Energie een substantiële bijdrage kunnen leveren aan de aanpak Overvecht noord in 2018 en 2019, met mogelijk nog een uitloop in 2020.

Hoogachtend,  
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,