Particuliere verhuurders laten verduurzamen: #hoedan?

Henk- Jan Bierling, Regien van Adrichem, Theo Adema, Veerle van Dieren, Robert Duiveman

Nationaal Programma RES Regionale Energie Strategie

NPLW Nationaal Programma Lokale Warmtetransitie

City Deal
Energieke wijken, duurzaam en sociaal

Agenda
Stad

Regien van Adrichem, projectleider
HenkJan Bierling, dealmaker

City Deal
Energieke wijken, duurzaam en sociaal

Agenda Stad

Instrument City Deal	Interbestuurlijke samenwerking
	Werken aan complex vraagstuk
	Coalities smeden
	Zoeken naar ruimte en innovaties
	Doorbraken forceren door koppelen van opgaven

City Deal
Energieke wijken,
duurzaam en sociaal

Agenda
Stad

Doel van de City Deal Energieke wijken	Koppelen van het verder brengen van de energietransitie aan het versterken van de sociaal-economische positie van de inwoners en het verbeteren van de leefbaarheid in kwetsbare wijken

City Deal
Energieke wijken, duurzaam en sociaal

Agenda Stad

Partners

10 steden -> Amsterdam, Arnhem, Breda, Groningen, Parkstad Limburg, Roosendaal, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Zeist

3 departementen -> BZK (NPLW en NPLV), SZW, OCW

2 corporaties -> WonenLimburg, TIWOS

Kennisinstelling -> Platform31

City Deal
Energieke wijken, duurzaam en sociaal

Agenda
Stad

vier werklijnen

Kansen voor kwetsbare huishoudens
- achter de voordeuraanpak
- dashboard sociaal en geldstromen
- traject integraal werken met IPW

Naar werk en opleiding
- jongeren en zij-instromers uit de wijk naar opleiding en werk in de energietransitie
- inzet wijkinitiatieven
- fixbrigades
- aandachtsgroep statushouders, o.a. doorbraakgarages

Stimuleren particuliere eigenaren
- Aanpassen ISDE regeling
- Verduurzaming Kleine VvE's
- Aanpak gespikkeld bezit
- Aanpak particuliere verhuurders

Met de energietransitie naar een betere openbare ruimte
- Samen met bewoners openbare ruimte veiliger, groener, gezonder maken

City Deal
Energieke wijken, duurzaam en sociaal

Agenda Stad

CDEW

City Deal loopt tot april 2025

Afronden aantal lopende trajecten

Werken aan borging van lessen en instrumenten

Nalatenschap vastleggen

Wijkvernieuwing Vinkhuizen

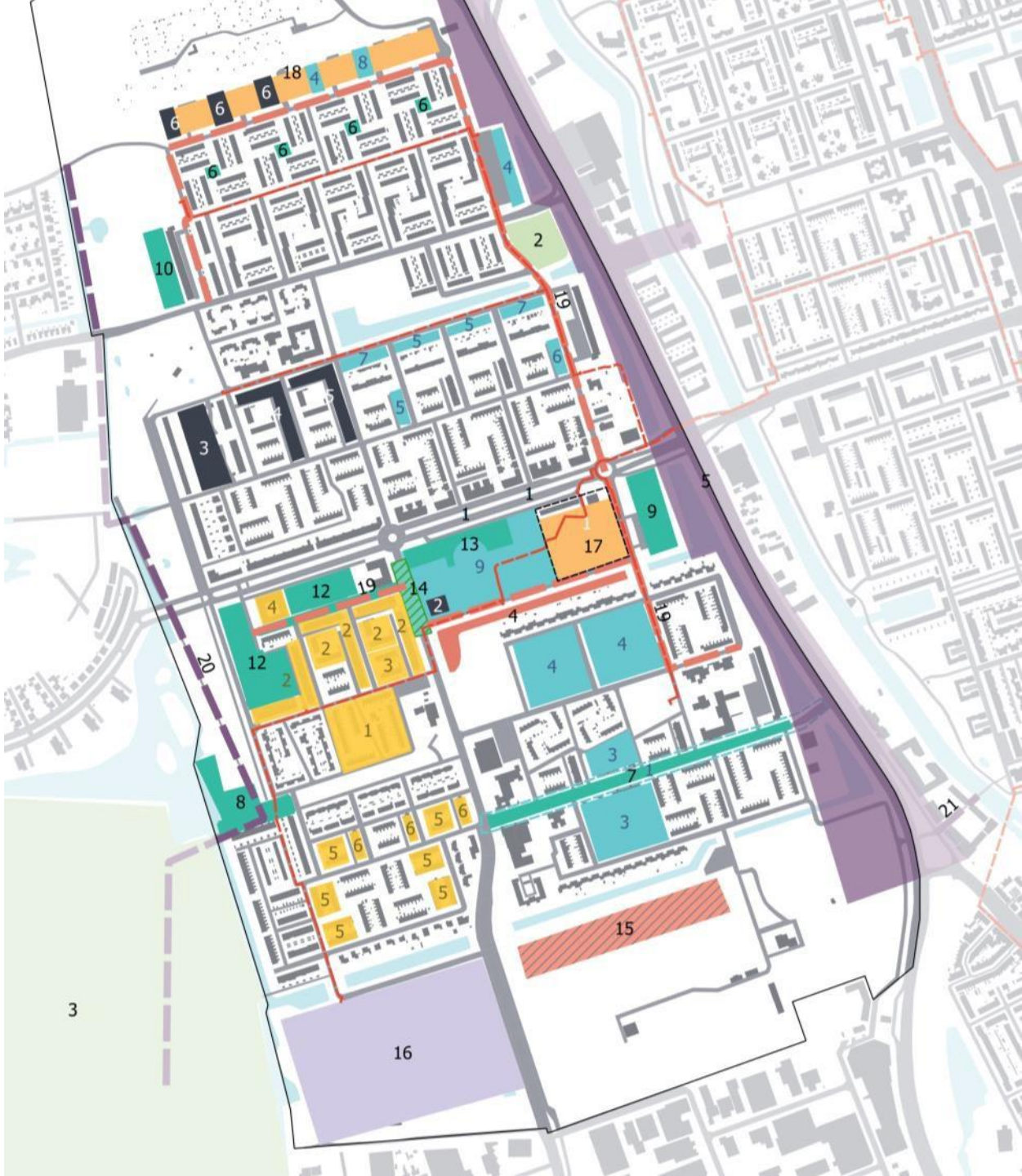
“De toekomst dichterbij brengen”

Presentatie congres NPLW – 13 november 2024

Geschiedenis

Wijkvernieuwing 2024

Gebiedsteam: er gebeurt zoveel in Vinkhuizen dat het moeilijk is overzicht te houden en goed de verbinding te blijven maken voor zowel het gebiedsteam als bewoners



Wijkvernieuwing 2024

Gebiedsteam: en we willen en moeten ook nog heel veel in de wijk. Hoe gaan we goed samenwerken? Hoe komen we tot een integrale uitvoering? Hoe nemen we bewoners hier goed in mee?

NOS Nieuws • Vandaag, 08:29 • Aangepast vandaag, 10:13

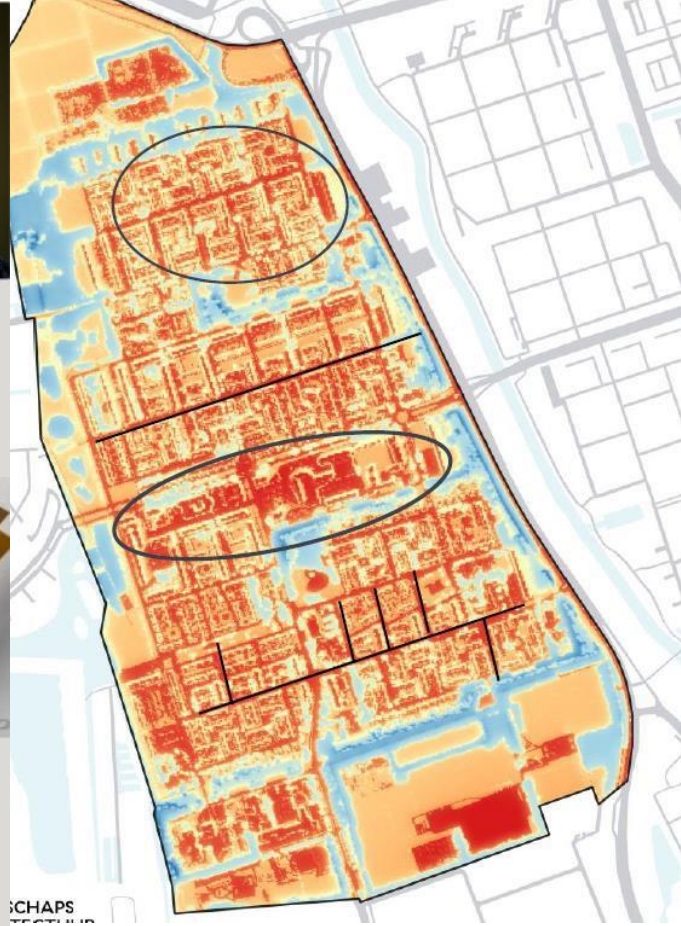
Programma gratis schoolmaaltijden begonnen, kinderen kunnen ook waardebon krijgen

Scholen met 30 procent of meer leerlingen uit een gezin met een laag inkomen, kunnen zich vanaf vandaag aanmelden voor een gratis schoolmaaltijd. Het ministerie van Onderwijs trekt 100 miljoen euro uit voor 300.000 leerlingen in het basis- en voortgezet onderwijs.

NOS Nieuws • Vrijdag 1 juli 2022, 19:55

Vooral hogere energierekening gaat veel gezinnen pijn doen

De inflatie mag dan volgens het CBS iets zijn afgenomen (van 10,2 procent in mei naar 9,9 procent in juni), veel consumenten hebben het zwaar door de hogere prijzen.



Zo zien de straten van Groningen er in de toekomst uit: meer groen, minder auto's

Marten Nauta 30 juni 2021, 16:41 • 3 minuten leestijd

De Zonnelaan van de toekomst: meer groen, minder auto's

Vanaf 2030 geen huurwoningen meer met E-, F-of G-label

01.06.2022

Buurtaanpak Vinkhuizen

Buurt Fier eigendom

Gestapeld	
sociale huur	168
Grondgebonden	
koop	170
sociale huur	58
particuliere huur	50
	278

EnergieKaart
Meestvoorkomend eigendomssoort

- Onbekend
- beleggerhuur
- corporatie
- eigenaar_bewoner
- particuliere huur

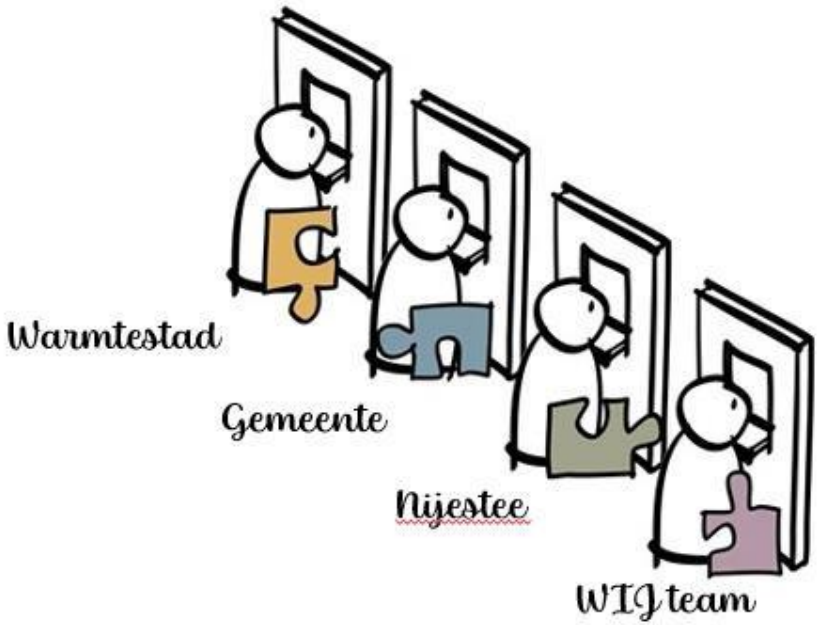
Buurtaanpak, -ontwerp, -team buurt Fier

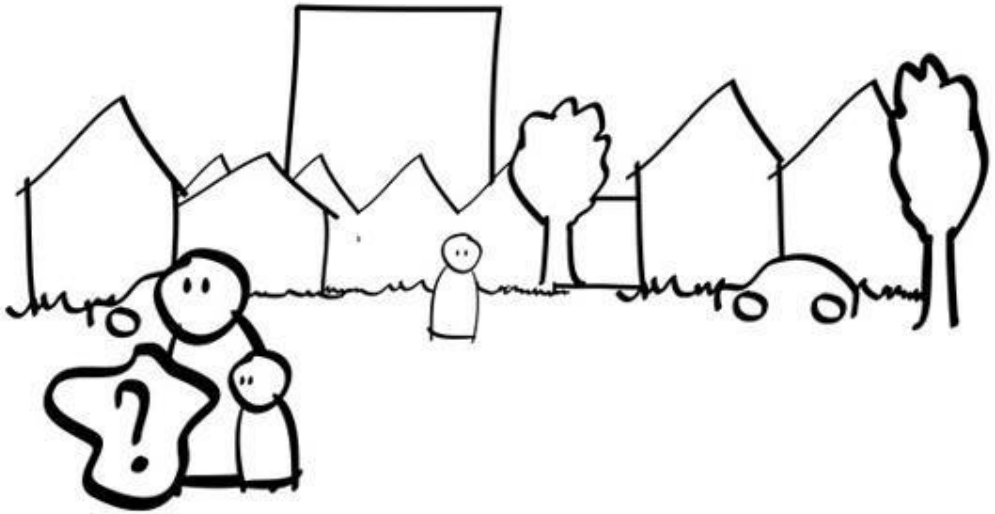
Aanleiding

- Er speelt veel en gaat veel spelen in de buurt
- Vanuit verschillende partijen en programma's
- (Kans op) grote verschillen in perspectief tussen woningen en bewoners
- Kans groot op festival van gemiste kansen
- Bewoners hebben geen overzicht meer
- Straten gaan meerdere keren open
- Etc.

Kansen:

- We zitten bij iedereen aan de keukentafel ➔ zien, luisteren en helpen
- Alle straten gaan open ➔ kans op koppelkansen / kostenvoordeel / overlast beperken
- Kans op veel contact tussen bewoners en professionals ➔ werken aan vertrouwen, samenwerking en cohesie


Warmtestad
Gemeente
Nijestee
WIJ team

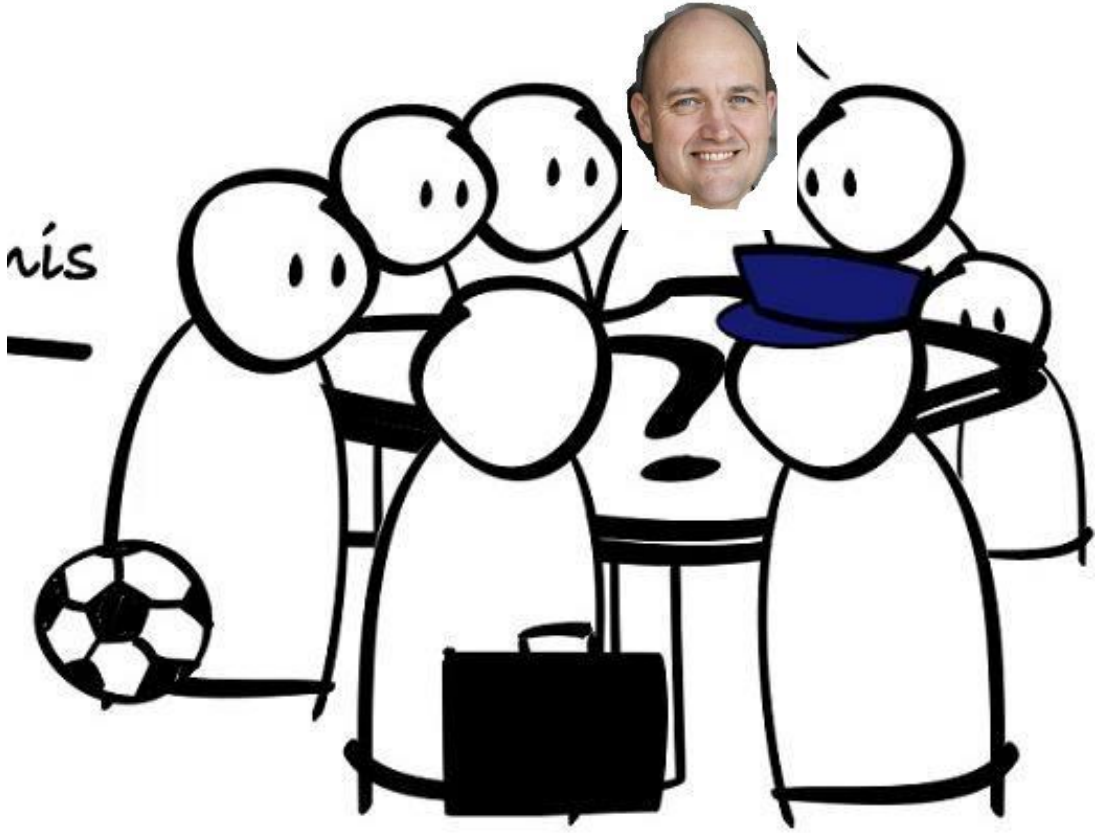


Bu

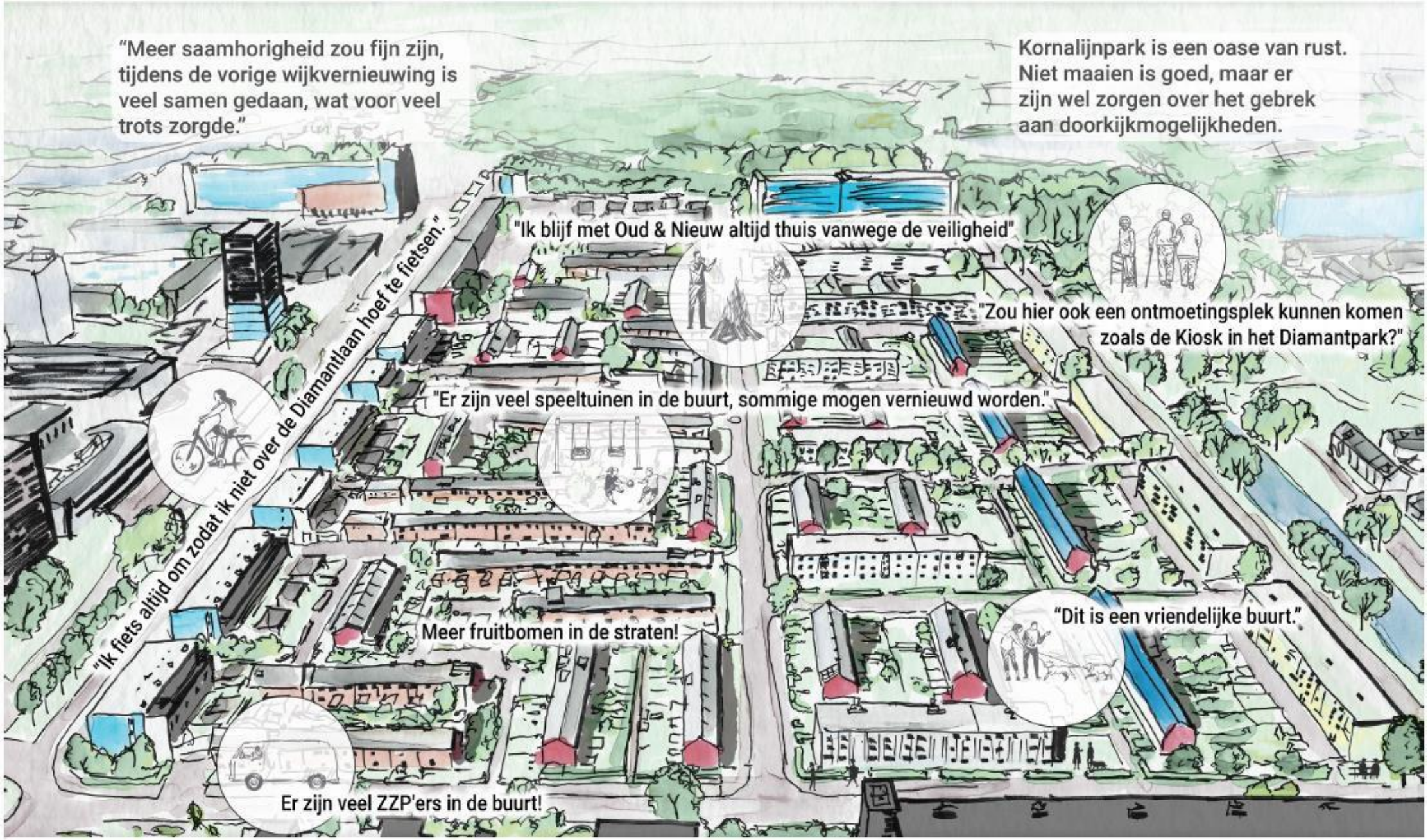
- Ontdekkend werken
- Meebewegen
- Praktische kennis en ervaring benutten

Hoe organiseren we de samenwerking?

Hoe pakken we dat aan wat de buurt het meest nodig heeft?



Zachte kaart – agenda van buurt Fier



Wat hebben we ontdekt?

- Bewoners storen zich het meest aan particulier verhuurde panden
- Vanwege snelle doorstroming, elkaar niet kennen, rotzooi, slecht onderhoud etc.
- Particuliere verhuur ook het moeilijkst mee te nemen in verduurzamingsaanpak
- Slechte woonkwaliteit voor huurders, vaak hoge huren

Wat hebben we ontdekt?

- Bewoners storen zich het meest aan particulier verhuurde panden
- Vanwege snelle doorstroming, elkaar niet kennen, rotzooi, slecht onderhoud etc.
- Particuliere verhuur ook het moeilijkst mee te nemen in verduurzamingsaanpak
- Slechte woonkwaliteit voor huurders voor hoge huren

Wat hebben we gedaan?

1. Alle adressen achterhaald van particulier verhuurde panden

2. Verduurzamingspakket ook aangeboden aan particuliere verhuurder per br
   huurders hiervan
   - op de hoogte gesteld met een brief

3. Webinar georganiseerd met toelichting op het pakket met daarbij de

subsidiemogelijkheden Tussenresultaat: van de 44 particuliere verhuurders dc

Particuliere verhuurders laten verduurzamen #Hoedan?

IPW-KLIMAATWERK
Congres NPLW
13 november 2024

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Kansen voor verduurzaming moet je niet laten liggen

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Kwetsbare wijken moeten zo snel mogelijk verduurzaamd worden

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Verduurzaming mag bestaande verschillen niet vergroten

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Particuliere huurders moeten beschermd worden tegen energiearmoede

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Verduurzaming van particuliere huurwoningen is de verantwoordelijkheid van de overheid

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Particuliere huurders mogen best een huurverhoging betalen in ruil voor verduurzaming

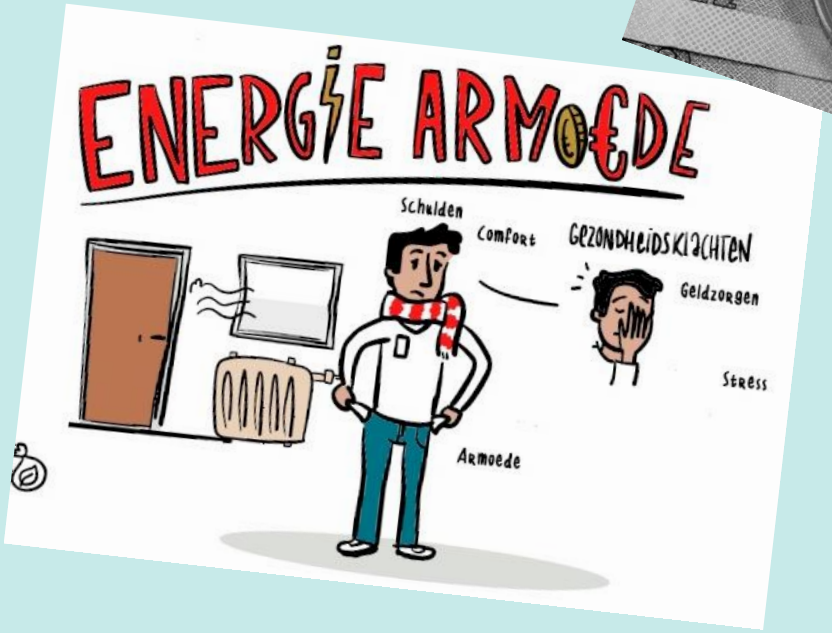
INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Particuliere verhuurders mogen heus wat winst behalen met verduurzaming, ook als ze subsidies hebben gekregen

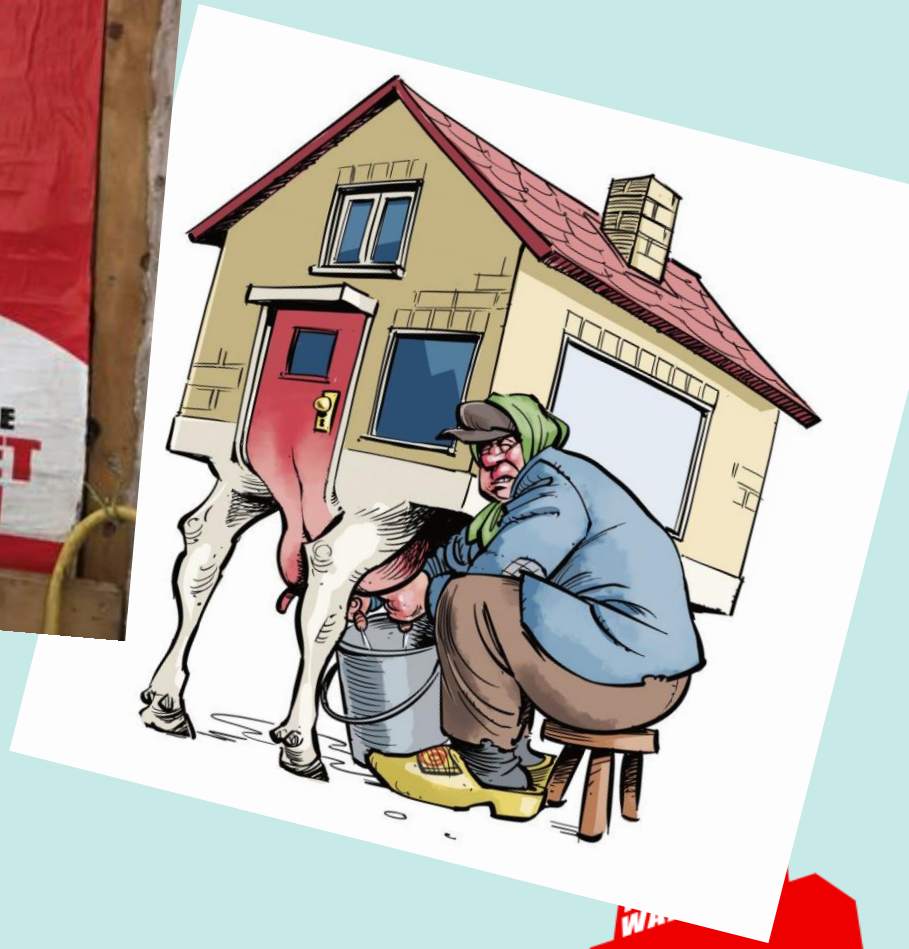
INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

De opgave...

NAVIGATING ENERGY RENOVATIONS IN RENTED PROPERTIES: TACKLING THE
SPLIT INCENTIVE DILEMMA


ENERGIE ARMOEDE
Schulden
Comfort
GEZONDHEIDSKLACHTEN
Geldzorgen
Stress
Armoede

En we vinden er iets van..



IPW- Klimaatwerk

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Anita heeft slapeloze nachten

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Wet vaste Huurcontracten

Wet betaalbare Huur

Nieuwe wetten

Wet goed Verhuurderschap

BOX- 3 Belasting

Verduurzaming

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Knelpunt: gebrekkig overzicht

Doen wat nodig is

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Huidige situatie Anita

Eenmalige kosten			Jaarlijkse opbrengst	
Koopsom	€ 200.000		Huuropbrengst	€ 25.100
Aankoopkosten	€ 9.975	+	Exploitatiekosten	€ 3.000
Verbouwingskosten	€ 10.000	+	Hypotheekrentelasten	–
Investering	€ 219.975		Exploitatieresultaat	€ 22.100
Hypotheeklening	–	–		
Eigen investering	€ 219.975			

Bruto aanvangsrendement BAR	**11,4%**
Netto aanvangsrendement NAR	**10,1%**
Cashflow bij aanvang	**€ 1.845 per maand**

Zonder BOX-3 belasting

Bruto aanvangsrendement BAR	**11,4%**
Netto aanvangsrendement NAR	**7,9%**
Cashflow bij aanvang	**€ 1.456 per maand**

Met BOX- 3 belasting van 4.630,50 per jaar

Kosten verduurzaming

	Huidig	Na €15.000 (netto-investering verduurzaming)	Verschil
BAR	11,4%	10,7%	- 0,7 %
NAR	10,1%	9,4%	- 0,7%

Baten door waardestijging

WOZ-waarde	Investering na aftrek maatregel 29	Stijging 7,3 % (van E naar B)	Stijging 10,4 % (Van E naar A)
270.000	-15.000	19.710 (+4.710)	28.080 (+13.080)

Bron: Onderzoek Brainbay (2023)

Baten door huurverhoging

Nieuw puntenstelsel kamers Wet Betaalbare Huur

	Huidige huur	Huidige label	Met label A
Jaarlijkse inkomsten	25.100	29.163	35.490
Rendement per jaar		+4.063	+10.390

Volgens methode Huur-commissie

	Huidige huur	Met verduurzaming van 1.5000 euro
Jaarlijkse inkomsten	25.100	26.147
Rendement per jaar		+1.047

Baten voor huurders

	Huidig verbruik	Huidige prijs	Verbruik verduurzaming	Prijs verduurzaming	Besparing
Gas	1100	1595	799	1158,55	- 436,45
Energie	1632	489,60	1847	554,10	+67,70
Netto-besparing per jaar					-368,75

Bron: Verbeterjehuis.nl

Bepaling rendement

Rendement maatregel 29	Kosten	Baten
Netto-investering	€15.000	
Stijging woningwaarde		€19.710 – €28.080*
Huurverhoging volgens Huurcommissie (25 jaar)		€ 26.205
Rendement over 25 jaar	€30.915 – 39.282	
Rendement over 5 jaar	€9.945 – 18.315	

**Dit zijn de verschillen in stijging woningwaarde bij energielabel B en energielabel A.*

Vraag herformuleren

~~#Hoedan?~~

#Hoedanrechtvaardig?

Wat leren we hiervan?

→ Situaties die onzeker en omstreden zijn maak je met actieonderzoek concreet
→ Wetten pakken zo uit dat het leidt tot een positieve businesscase (voor kamerverhuur)
→ Morele gesprekken voeren over consequenties, in plaats van intenties; maakt keuzes mogelijk

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Drie concrete scenario's

1. Aanbod voor verhuurders, **zonder voorwaarden** ten aanzien van de huurverhoging

2. Aanbod voor verhuurders, met als voorwaarde dat ze **geen huurverhoging** toepassen

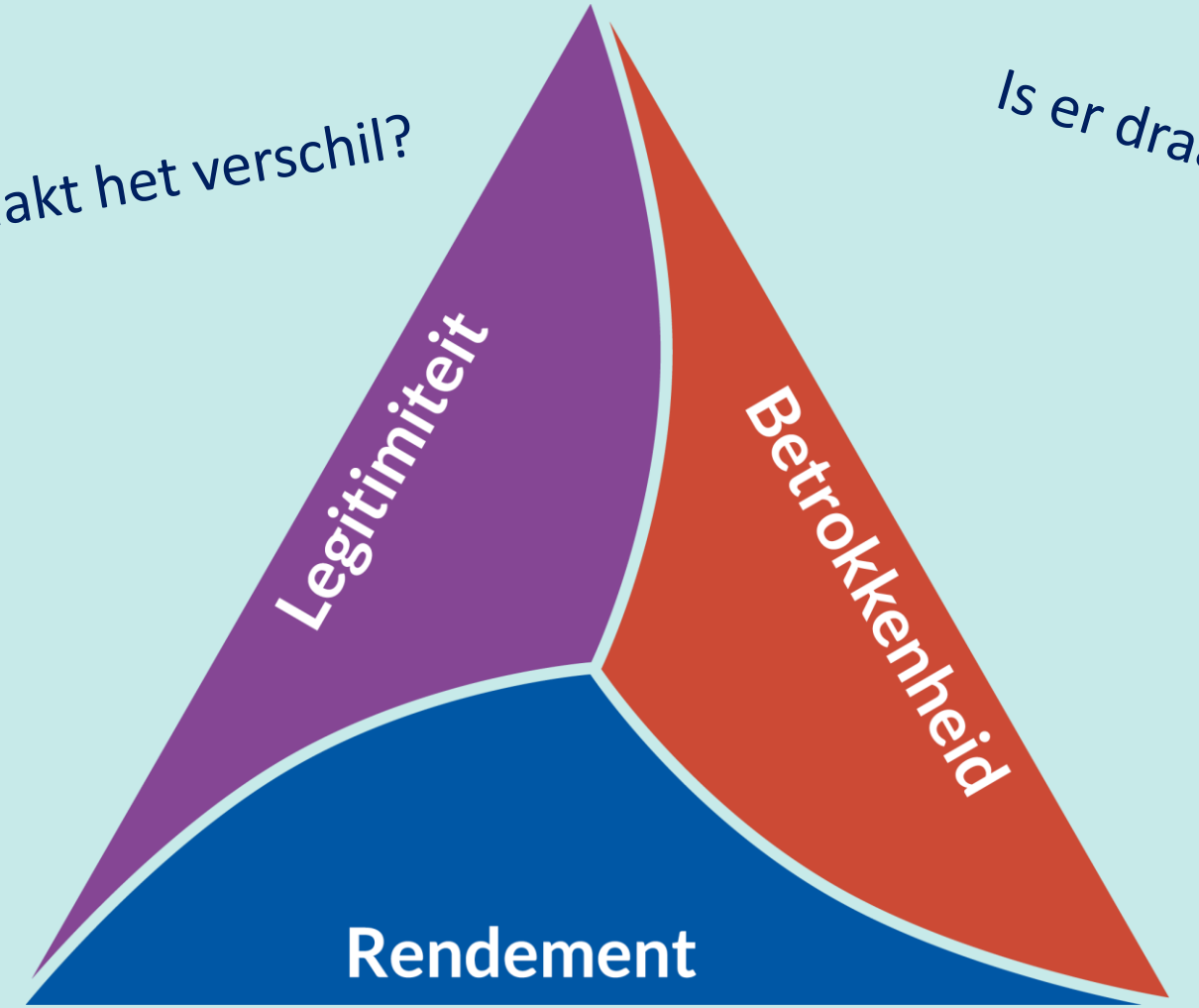
3. Aanbod voor verhuurders met als voorwaarde een **'redelijke huurverhoging'** (en wat is dit dan?)

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Waardendriehoek

Is het legitiem en maakt het verschil?

Is er draagvlak voor?



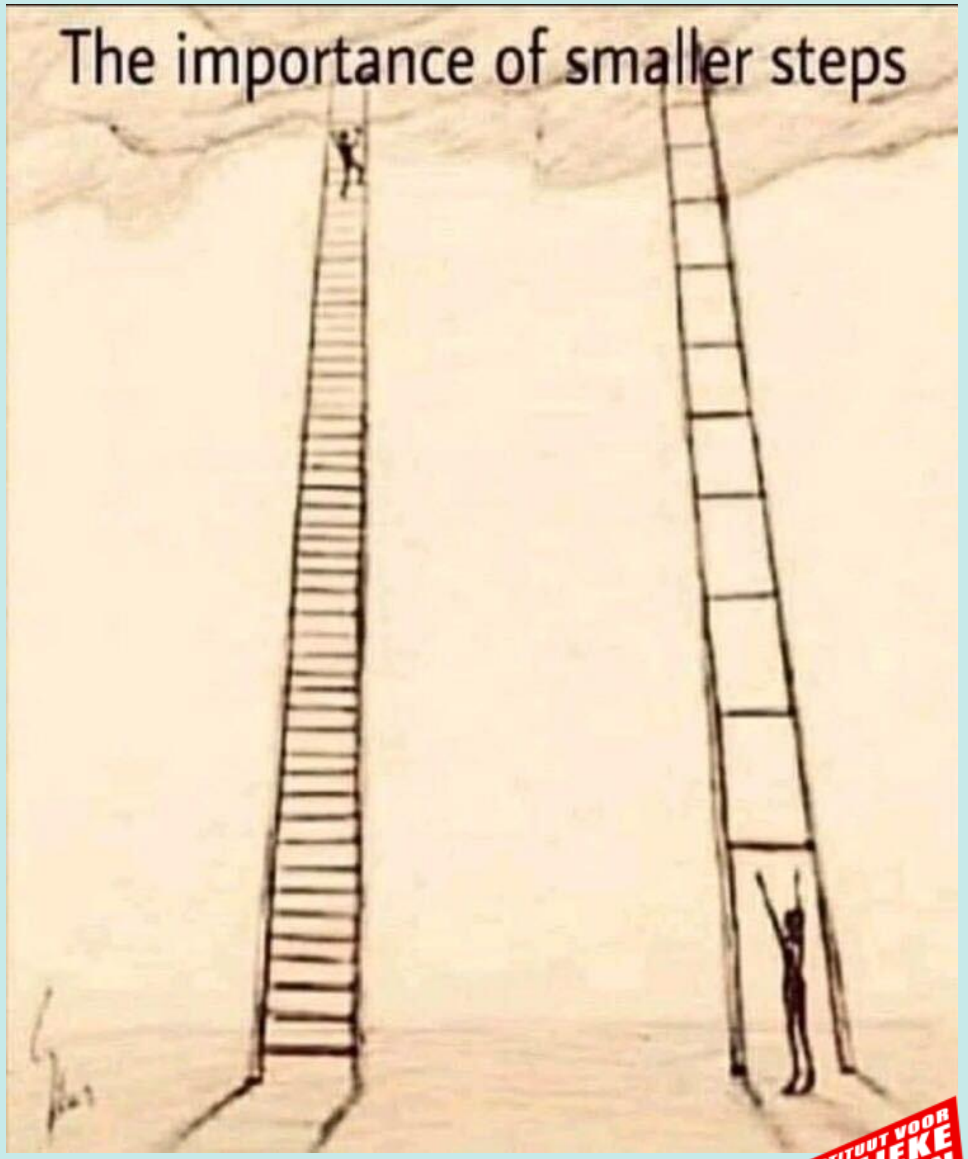
Worden schaarse middelen goed besteed?

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Bespreek in tweetallen:

1. Is er een scenario dat goed scoort op alle drie de waarden?
2. Welke concrete vervolgstap zou jij zetten mbt de verhuurders in fase 2?
3. Hoe zou je omgaan met onverwachte of onwenselijke uitkomsten?

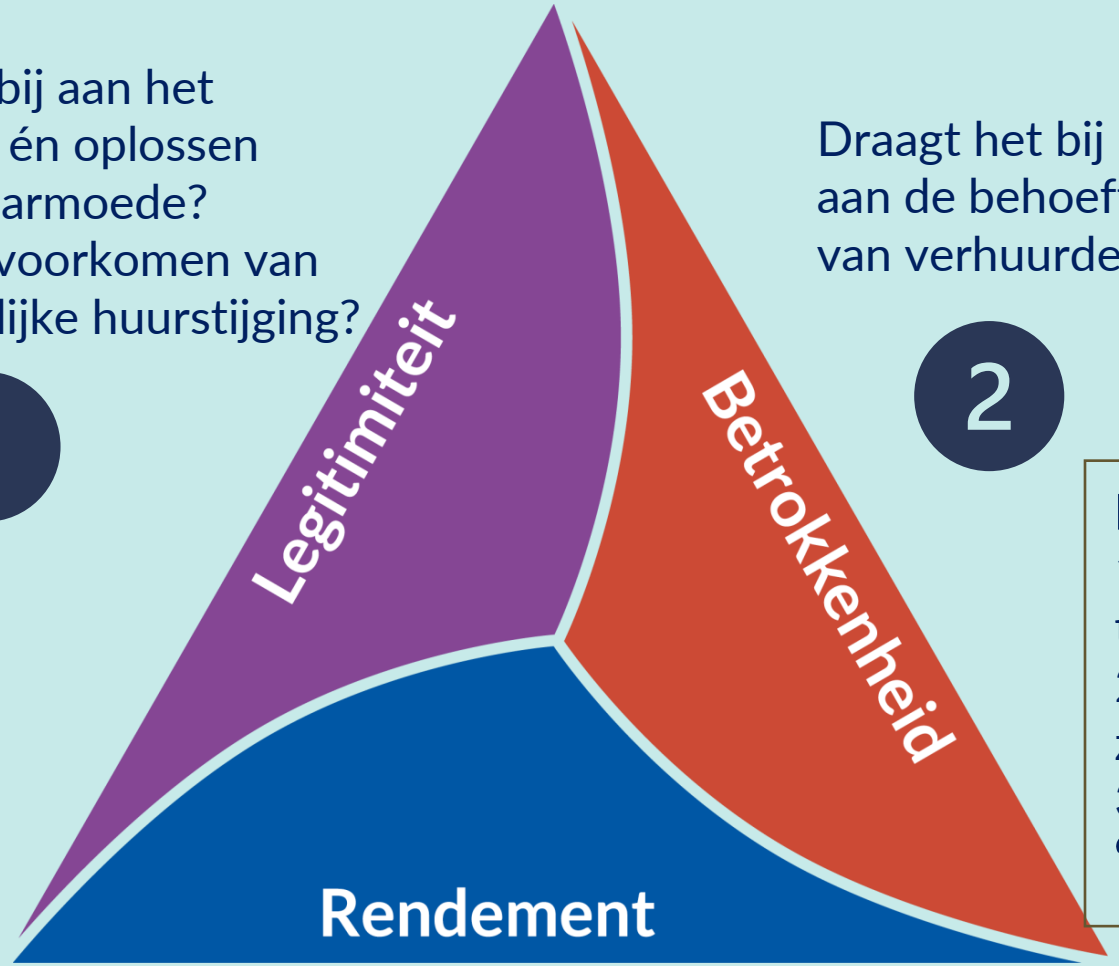
Vijf minuten!!! Dus een eerste take..



Wat is een rechtvaardige vervolgstap?

Draagt het bij aan het voorkomen én oplossen van energiearmoede? En aan het voorkomen van een onredelijke huurstijging?

1



Draagt het bij aan de behoefte van verhuurders?

2

Draagt het bij aan Vinkhuizen 100 % verduurzaamd?

3

Drie scenario's

1. Aanbod voor verhuurders, **zonder voorwaarden** ten aanzien van de huurverhoging
2. Aanbod voor verhuurders, met als voorwaarde dat ze **geen huurverhoging** toepassen
3. Aanbod voor verhuurders met als voorwaarde een **'redelijke huurverhoging'** (en wat is dit dan?)

INSTITUUT VOOR PUBLIEKE WAARDEN

Vragen?