

Opmerkingen zijn geordend langs de lijn van de tekst in de [Nota van Toelichting](#) en de [Concept subsidieregeling](#)

Nota van Toelichting

Toelichting 1.5.1

De SPOR staat open voor alle woningeigenaren, dus zowel verhuurders als eigenaar-bewoners die niet binnen één en dezelfde vereniging zitten en deelnemen aan een samenwerkingsverband. Een samenwerkingsverband moet bestaan uit tenminste twee woningeigenaren die gezamenlijk ofwel 30 koopwoningen of 100 huurwoningen in het samenwerkingsverband inbrengen.

....

Marktpartijen of aanbieders van verduurzamingsprojecten kunnen op iedere moment aansluiten bij een samenwerkingsverband, maar er hoeft dan nog geen duidelijkheid te zijn welke uitvoeringswerkzaamheden zij voor het renovatieproject op zich nemen. Pas bij het indienen van het verduurzamingsplan is het een vereiste dat er duidelijkheid is over welke marktpartijen de uitvoering op zich nemen. Een uiteindelijk duurzaamheidsplan moet dus één of meerdere ondertekende offertes voor alle maatregelen en woningen bevatten, zodat vraag en aanbod op elkaar afgestemd zijn.

Met deze opzet legt de SPOR het initiatief bij de vraagzijde en niet bij de aanbodzijde, immers, uit de eerste alinea blijkt dat de vraagzijde sowieso in het initiële samenwerkingsverband vertegenwoordigd moet zijn terwijl dat voor marktpartijen optioneel is.

Heeft u overwogen om (ook) ondersteuning te bieden voor vernieuwende marktpartijen die initiatief nemen voor een proces om een interessant integraal aanbod te ontwikkelen waar meerdere (>30) woningeigenaren op inschrijven? Behoeft aan procesondersteuning om de match tussen vraag en aanbod te verbeteren kan immers van twee kanten komen. Aangezien bij de vaststelling van de subsidie aangetoond moet worden dat beide zijden zijn betrokken in de match, zou het niet uit moeten hoeven maken wie de procesondersteuning heeft aangevraagd. Van beide varianten zou veel te leren zijn. Temeer als van beide varianten procesbegeleiders deelnemen in het leertraject van Verbouwstromen.

Eenzelfde vraag voor andere initiatiefnemers in lokale structuren – denk energieloketten of energie coöperaties of andere lokale gremia – die risicodragend (want alleen subsidievaststelling bij succes) een dergelijk proces willen organiseren?

Toelichting paragraaf 1.5.2

De procesondersteuner... is een belangrijke sleutelfiguur, daarom is het relevant dat de procesondersteuner bekend is met soortgelijke verduurzamings- en/of renovatieprojecten. De procesondersteuner moet in de laatste drie jaar voorafgaand aan de subsidieaanvraag daarom minimaal twee hoogwaardige, grootschalige renovatieprojecten van minimaal 30 woningen hebben ondersteund.

Voor grondgebonden woningen in particulier eigendom, zijn waarschijnlijk nog niet heel veel succesvol uitgevoerde soortgelijke verduurzamingsprojecten en het verenigen van particuliere eigenaren van grondgebonden woningen kan juist gebaat zijn bij ook andere skills. Heeft u overwogen om ten aanzien van deze groep de ervaringseis in artikel 6.2.1 anders in te vullen? De huidige eis lijkt met name ingegeven door ervaring met grootschalige projecten, die vooralsnog vrijwel alleen zijn/worden uitgevoerd binnen de huursector of binnen VvE's.

De procesondersteuner hoeft niet extern ingehuurd te worden, maar kan ook een medewerker zijn van een verhuurder of van de intermediair.

Is deze opsomming limitatief bedoeld, of kan de procesondersteuner ook een medewerker zijn van de gemeente of ander lokaal loket? Of een medewerker van een aanbieder van integrale pakketten? Kortom, een medewerker van een van de leden van het samenwerkingsverband? Wellicht kan dit worden verduidelijkt.

Toelichting paragraaf 1.6.1

1.6.1 Fase 1: start samenwerkingsverband Er is gekozen voor een lichte eerste toets bij het aanvragen van de subsidie, zoals beschreven in artikel 6, om de drempel voor het starten van een samenwerkingsverband te verkleinen. Hierbij krijgt de penvoerder van het samenwerkingsverband, bijvoorbeeld een verhuurder of intermediair, een voorschot om te starten met de verdere planontwikkeling. De woningen die worden opgegeven bij aanvraag tot subsidieverlening hoeven nog niet definitief te zijn, maar een samenwerkingsverband moet wel aantonen dat het de intentie en mogelijkheden heeft het minimaal aantal van 100 huur- of 30 koopwoningen te verduurzamen naar minimaal de Standaard.

1. Klopt het dat de penvoerder en de procesondersteuner inderdaad dezelfde kunnen zijn? (Dit zou an sich praktisch en effectief kunnen zijn: Woningeigenaar of andere penvoerende partij loopt geen financieel risico op het inhuren van de procesondersteuner indien het onverhoopt toch niet tot een succesvol plan komt & Motivatie voor procesondersteuner om zo goed mogelijk werk te doen)

2. Het is onduidelijk hoeveel eigenaren van particuliere koopwoningen zich op het moment van aanvraag al moeten hebben verenigd in het samenwerkingsverband:

- Volgens de toelichting hoeft het nog niet vast te staan, maar slechts aantoonbaar.
- Volgens de regeling lijken op voorhand al wel 30 woningeigenaren in het samenwerkingsverband te moeten zitten (subsidieregeling artikel 1 definitie van samenwerkingsverband in combinatie met artikel 6.2.a).

Het is belangrijk hier op voorhand meer duidelijkheid in te brengen, waarbij gezegd moet worden dat het vóóraf verzamelen van 30 particuliere eigenaren in een samenwerkingsverband waarschijnlijk een grote belemmering is om aan dit proces te beginnen. Veelal gaat het toch om een zwaan-kleef-aan-effect, en juist dat proces vraagt inspanningen.

Toelichting paragraaf 1.6.2

...Dit vergevorderde planvorming en uitvoeringsgereedheid van het verduurzamingsplan wordt bewezen door offertes, welke ondertekend zijn door de woningeigenaren.....

....Als de bewijsvoering compleet is bij het inleveren van het verduurzamingsplan en aan de voorwaarden is voldaan dan kan het samenwerkingsverband aanspraak maken op het resterende bedrag bij de vaststelling van de subsidie. Er wordt dus alleen gecontroleerd bij de subsidie op het proces leidend naar de vaststelling van het verduurzamingsplan, maar niet op het proces naar de realisatie van het verduurzamingsplan en uitvoering van het duurzame renovatieproject....

i.c.m

Subsidieregeling artikel 11.3

*aanvraag tot subsidievaststelling vergezeld van het verduurzamingsplan waarin in ieder geval is opgenomen:
f een getekende offerte of offertes van een bouwbedrijf of bouwbedrijven die de verduurzamingsmaatregelen van het renovatieproject zullen gaan uitvoeren voor alle woningen binnen het samenwerkingsverband;*

h. intentieverklaringen van de woningeigenaren binnen het samenwerkingsverband dat zij het renovatieproject zullen uitvoeren;

Het is nog erg onduidelijk wat bij het verzoek tot subsidievaststelling moet worden aangetoond en meegestuurd. Zowel de regeling als de toelichting zijn daar niet helder in en lijken nog op twee gedachten te hinken:

- o Een door de woningeigenaar (voor akkoord) ondertekende offerte staat – behoudens eventuele ontbindende voorwaarden - in de praktijk praktisch synoniem aan daadwerkelijke realisatie. Als ondertekende offertes moeten worden meegestuurd, is dat dus ruimschoots meer dan ‘alleen controleren op het proces dat leidt tot een verduurzamingsplan’ en gaat het toch richting controle op daadwerkelijke uitvoering.
- o En als ondertekende offertes moeten worden meegestuurd (11.3.f), waar zijn de intentieverklaringen dan nog voor nodig (11.3.h)?

Regeling

Subsidieregeling Artikel 1, definitie Verduurzamingsplan

een planmatige beschrijving van de collectieve en ondersteunende activiteiten, inclusief planning en de kosten daarvan, die een samenwerkingsverband zal verrichten met het oog op verduurzaming van de woningen naar tenminste de isolatiestandaard;

Deze definitie, die uitgaat van een beschrijving van ondersteunende activiteiten, lijkt niet in overeenstemming met hoe het woord Verduurzamingsplan in de rest van de regeling wordt gebruikt. In deze definitie lijkt het te worden gebruikt voor het totaal aan subsidiabele activiteiten. In de rest van de regeling wordt de gedachte gewekt dat het Verduurzamingsplan een beschrijving is van de te nemen verduurzamingsmaatregelen en planning voor realisatie daarvan; oftewel juist het resultaat/uitkomst van de collectieve en ondersteunende activiteiten waarvoor de subsidie kan worden verleend.

Subsidieregeling Artikel 5.3 Subsidieactiviteiten en voorwaarden

De tekst in de regeling is niet helemaal helder over wie de offerte dan zou moeten hebben ondertekend. Uit de Toelichting blijkt dat de woningeigenaren die moeten hebben ondertekend. Als dat de bedoeling is, is het handig dat hier te verduidelijken. Echter, zoals hierboven reeds beschreven, lijkt in Toelichting toch ook nog op twee gedachten te worden gehinkt en is er mogelijk aanleiding om hier nog iets aan te passen.

Ten aanzien van de particuliere koopwoningen zal het, afhankelijk van type inwoners en woningtype, mogelijk erg moeilijk worden om binnen twee jaar minimaal 30 ondertekende offertes te krijgen voor een gelijksoortige aanpak voor volledige isolatie tot de standaard. Niet alleen vanwege de afwegingen t.a.v. de (fysieke) impact van (het voorbereiden en uitvoeren van) de verduurzamingsingrepen in relatie tot de timing van iemands levensfase, maar ook omdat met het ondertekenen van een offerte elke woningeigenaar voor zich een financiële verplichting aangaat en dat kan hij alleen maar doen als de financiering is zekergesteld. Het oplossen van financieringsvraagstukken vraagt in de huidige systeem nog altijd om een individuele aanpak en de uitkomst daarvan is erg situationeel en tijdgebonden.

Hoewel geen absolute oplossing voor geschetst probleem, zou het waarschijnlijk nuttig zijn als de woningen die onderdeel worden van een SPOR-project, op zijn minst ook in aanmerking kunnen komen voor de Energiebespaarhypotheek van het Warmtefonds, zoals die ook beschikbaar is voor wijkaanpakken. En uiteindelijk natuurlijk de gebouwgebonden financieringsoplossing waar BZK aan werkt.

Bovenstaande observaties brengen tevens (nogmaals) in beeld dat

- in de subsidieregeling wellicht nog overwogen kan worden om onderscheid te maken tussen
 - o geakkordeerde verduurzamingsplannen en geakkordeerde offertes
 - o geakkordeerde offertes voor realisatie van het totaalpakket tot de standaard en geakkordeerde offertes voor realisatie van een of enkele stappen als onderdeel van een totaalpakket tot de standaard
 - o type akkoordering van verhuurders en type akkoordering van particuliere woningeigenaren
- het voor het effect van de regeling nuttig kan zijn om - naast hetgeen reeds is beschreven - óók de optie toe te staan dat de aanbiedende marktzijde penvoerder zou kunnen zijn en de procesbegeleiding (laten) organiseren.
 - o Immers: zij kunnen hiermee worden uitgedaagd om op voorhand in te schatten bij welke woningtypen op dit moment interessante, aantrekkelijke, haalbare pakketten zijn samen te stellen en daar de vraagzijde bij organiseren. Dit als tegenhanger van starten met enthousiaste woningeigenaren in buurten met woningen waar gedurende het latere proces mogelijk blijkt dat volledige pakketten tot de standaard nog ingewikkeld, kostbaar en moeilijk te financieren zijn.
 - o Bovendien kunnen samenwerkingsverbanden waar deze partijen een actieve rol hebben zich blijven doorontwikkelen richting volgende woningen, ook na de SPOR.

Bovenstaande opmerkingen relateren uiteraard ook aan artikel 11 Aanvraag tot subsidievaststelling

Subsidieregeling Artikel 11.4

Als niet aan alle subsidievereisten is voldaan, kan een aanvraag voor vaststelling van een deel van de subsidie worden ingediend. Hoewel het artikel zelf niet spreekt over een maximum, blijkt uit de toelichting dat dit bedrag ten hoogste het verkregen voorschot is, maar ook minder kan zijn. Specifiek voor samenwerkingsverbanden van particuliere woningeigenaren is dit een groot risico. Juist in moeilijke projecten zal de ingehuurde procesondersteuner veel tijd hebben gestopt. Als het mislukt, zullen woningeigenaren wellicht sowieso teleurgesteld zijn en lopen dan ook nog het risico dat ze een op voorhand onbekend deel van de kosten van de ingehuurde procesondersteuner zelf moeten betalen, waarvan bovendien 64 uur is besteed aan deelname in het programma van Verbouwstromen. Durft de penvoerder dat risico te nemen? Specifiek voor het wetslagen van samenwerkingsverbanden van particuliere woningeigenaren is hiervoor aandacht wenselijk. Een en ander uiteraard in balans met de zwaarte van de subsidievereisten (zie eerdere opmerkingen).