

Renovatiedeal Twente
Intentieovereenkomst
DEFINITIEF d.d. 27 februari 2024

‘Versnelling en opschaling van de gezamenlijke aanpak: iedereen die wil doet mee.’

Gemeente Almelo, kantoorhoudende op het adres Haven Zuidezijde 30 te Almelo, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd en op grond van artikel 171 van de Gemeentewet daartoe gemachtigd door mevrouw M. Overmeen-Bakhuis, wethouder Duurzaamheid, hierna te noemen: *‘de gemeente Almelo’*;

Gemeente Enschede, kantoorhoudende op het adres Hengelosestraat 51 te Enschede, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd en op grond van artikel 171 van de Gemeentewet daartoe gemachtigd door de heer J. Diepemaat, wethouder Wonen, hierna te noemen: *‘de gemeente Enschede’*;

Gemeente Hengelo, kantoorhoudende op het adres Burgmeester van der Dussenplein 1 te Hengelo, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd en op grond van artikel 171 van de Gemeentewet daartoe gemachtigd door de heer C. Bruggink, wethouder Duurzaamheid en Milieu, hierna te noemen: *‘de gemeente Hengelo’*;

Woningstichting Domijn, kantoorhoudende op het adres Hoge Bothofstraat 39 te Enschede, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw W. van Ingen, bestuurder, hierna te noemen: *‘Domijn’*;

Woningstichting De Woonplaats, kantoorhoudende op het adres Wethouder Beversstraat 175 te Enschede, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Wolters, bestuurder, hierna te noemen: *‘De Woonplaats’*;

Woningstichting Ons Huis kantoorhoudende op het adres Eeftinksweg 50 te Enschede, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Y. Winkelhorst, bestuurder, hierna te noemen: *‘Ons Huis’*;

Woningstichting Welbions, kantoorhoudende op het adres Paul Krugerstraat 40 te Hengelo, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer E. Markvoort, bestuurder, hierna te noemen: *‘Welbions’*;

Almelose Woningstichting Beter Wonen, kantoorhoudende op het adres Twentepoort West 7 te Almelo, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw M. Nekkers, bestuurder, hierna te noemen: *‘Beter Wonen’*;

Woningstichting Sint Joseph, kantoorhoudende op het adres Twentelaan 5 te Almelo, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw C. Beumer, bestuurder, hierna te noemen: *‘Sint Joseph’*;

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, kantoorhoudende op het adres Turfmarkt 147 te Den Haag, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer H.

de Jonge, (demişsionair) minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, hierna te noemen: 'BZK';

Hierna gezamenlijk te noemen: 'Partijen'.

Partijen nemen het volgende in overweging:

1. Partijen constateren dat in Twente sprake is van veel energiearmoede. Uit cijfers van TNO valt op te maken dat er tenminste 13.500 huishoudens in Almelo, Enschede en Hengelo een relatief laag inkomen, een woning van slechte energetische kwaliteit en hoge energielasten hebben. Zij hebben vaak behoefte aan aanvullende en gerichte ondersteuning bij het verduurzamen van hun woningen.
2. Partijen zijn zich ervan bewust dat het tempo van verduurzaming de komende jaren moet versnellen om de klimaatdoelstellingen voor 2030 en 2050 te halen.
3. Partijen signaleren dat woningcorporaties, woningeigenaren, huurders, marktpartijen en gemeenten vaak nog onvoldoende zekerheid ervaren over de te verwachten kosten en baten van investeringen in verduurzaming van woningen.
4. Partijen zien de noodzaak en meerwaarde om te komen tot opschaalbare en voorspelbare renovatiestromen, met waar mogelijk met toepassing van biobased materialen. Door een vorm van gezamenlijk aanbesteden kunnen hogere aantallen in de markt worden gezet, meer tempo worden gemaakt en kosten vanwege die opschaling dalen.
5. Partijen zien dat er nog beperkt kennis en ervaring is met de verschillende mogelijkheden van een programmatische en industriële aanpak.
6. Partijen zijn over bovenstaande met elkaar in gesprek getreden en wensen nu een aantal uitgangspunten en afspraken hierover in deze overeenkomst vast te leggen.

Partijen spreken het volgende af:

Door middel van deze overeenkomst, de Renovatiedaal Twente, komen Partijen overeen om eind 2025 een verkenning gereed te hebben hoe te komen tot een gezamenlijke integrale en geïndustrialiseerde aanpak ter bestrijding van energie-armoede in de drie gemeenten. Vanuit de nationale verduurzamingsdoelstellingen voor 2030 en 2050 wordt verkend wat iedere partij wanneer nodig heeft om dit voor elkaar te krijgen. Partijen ondersteunen elkaar hierbij, leren van elkaar en werken samen waar dit kansrijk is.

Het streven is om de helft van het aantal huishoudens in energiearmoede in de drie steden, te weten 7.000 huishoudens, de woningen in 2030 te hebben verduurzaamd tot het volgende niveau:

1. Isolatiestandaard;
2. Herstel van de bouwkundige staat van de schil van de woning;
3. Aardgasvrij(ready).

Effect van de aanpak is dat de energielasten van de huishoudens worden teruggebracht.

De haalbaarheid (o.a. aantallen, niveau en betaalbaarheid) is onderdeel van de verkenning. Bij het niet of onvoldoende behalen van de doelstellingen, kan onderbouwd worden welke

oorzaken hieraan ten grondslag liggen, zodat hier op geanticipeerd kan worden bij het vervolg richting 2050¹.

Beoogde aantallen en eerste stappen

De 7.000 woningen betreffen woningen van huurders en particuliere eigenaren:

- De verduurzaming van de huurwoningen ligt bij de corporaties en wordt ingevuld door de realisatie van de Nationale Prestatie Afspraken (waaronder het uitfaseren van EFG-labels tot en met 2028) en de eigen verduurzamingsplannen/ambities van het overige bezit waarmee ook huishoudens in energiearmoede bereikt worden (in totaal betreft dit in ieder geval de bijna 4.000 woningen met een EFG-label).

Gemeente	Aantal corporatiewoningen met EFG-label
Almelo	1.130
Hengelo	975
Enschede	1.800
Totaal	3.905

- De verduurzaming van het particuliere deel van de opgave ligt bij de particuliere eigenaren zelf. De gemeenten nemen bij particuliere eigenaren, specifiek de huishoudens met energie-armoede, een ontzorgende rol op zich. Dit doen zij door het collectief opzetten en opschalen van een ontzorgingsaanbod voor de verduurzamingsaanpak. Hierbij wordt uitgegaan van een streven van 3.000 woningen die op deze wijze tot bovengenoemd niveau verduurzaamd worden.

De eerste stap om hiertoe te komen is een gezamenlijke verkenning vanuit ieders eigen opgave, prioritering en planning. Dit wordt met elkaar gedeeld en waar mogelijk op elkaar afgestemd. Uiteindelijk willen Partijen komen tot een programmatische opzet van voorbereiding en uitvoering van de verduurzaming van bestaande woningen van corporaties, van particuliere woningen (primair die van eigenaar-bewoners) en die van VvE's. Onderdeel hiervan zijn o.a. het vormgeven van de klantreis en het proces voor financiering en het opbouwen van ervaring met de benodigde investeringen en technische maatregelen. Deze gezamenlijke verkenning geldt voor de periode tot en met 2025. In de loop van 2025 besluiten Partijen over een gezamenlijk vervolg.

Vormgeving samenwerking

1. Partijen hebben begin Q1 2024 een gezamenlijke overlegstructuur opgezet. Voor deze startfase tot en met 2025 kiezen Partijen voor een overlegstructuur waarin de betrokken opdrachtgevende partijen (een afvaardiging van de betrokken woningcorporaties en de drie gemeenten) centraal staan en waarin ook BZK vaste deelnemer is.
2. In Q1 2024 bepalen Partijen samen enkele pilotprojecten en geven daarbij aan wat de samenhang hiervan is met ieders eigen aanpak.
3. In de verkenningsperiode wordt onderzocht hoe de (formele) samenwerking wordt uitgebreid met andere relevante partijen zoals de Provincie Overijssel, marktpartijen,

¹ De Almeloze woningcorporaties onderschrijven de aanpak, maar maken een voorbehoud op het behalen van de aantallen en het niveau van de te verduurzamen woningen voor hun gemeente in 2030.

financiële instellingen, netbeheerders en het onderwijsveld. De gemeenten zijn hierin initiatiefnemend.

4. De planningen voor de woningcorporaties liggen voor de komende twee jaar vast. Afstemming van de gemeentelijke wijkaanpakken en de huidige planning van de woningcorporaties vindt plaats in de gezamenlijke overlegstructuur. De wijkaanpakken van gemeenten en de planning/prioritering van de woningcorporaties komen in deze aanlooperperiode niet per definitie overeen.
5. Partijen wensen te leren van de samenwerking en het vertalen van de leerervaringen naar nieuw op te zetten renovatiestromen in de vervolgfase na 2025.

Aanpak Partijen

Partijen spreken af de volgende inspanningen op zich te nemen:

1. De gemeenten zijn elk verantwoordelijk voor het inrichten van hun aanpak om primair particuliere huishoudens met energie-armoede een ontzorgingsaanbod te kunnen doen. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:
 - ⊖ De gemeenten coördineren de ontzorgingsaanpak gericht op eigenaren van particuliere woningen en voorzien in de begeleiding van particuliere woningeigenaren gedurende het hele proces om te komen tot verduurzamingsmaatregelen. Waar mogelijk worden subsidies en financiering direct verrekend met door eigenaren te maken kosten.
 - Gemeenten sluiten bij het bepalen van de pilotprojecten aan op de planning van de corporaties in die wijken.
 - Gemeenten geven bij het aanwijzen van de wijken, allereerst voor de pilotprojecten, duidelijkheid aan particuliere woningeigenaren over de invulling van de wijkgerichte aanpak, de transitie en de benodigde investeringen.
 - Gemeenten organiseren 'een beweging' in de aangewezen buurt door woningeigenaren rechtstreeks en via de infrastructuur van het sociaal domein en wijkaanpak te benaderen en te ondersteunen. Het ontzorgingsaanbod aan particuliere woningeigenaren bestaat uit een maatregelenpakket waarin de planning, het proces, de technische ingrepen en de financiële gevolgen zijn opgenomen. Onderdeel van het ontzorgingsaanbod is een menukaart van financieringsmogelijkheden van onder andere het Warmtefonds en beschikbare subsidies en ondersteuning bij het aanvragen van deze regelingen.
 - Gemeenten stemmen met netbeheerders de fysieke aanpak af op deze programmatische aanpak. Gemeenten betrekken hier de woningcorporaties bij.
2. De woningcorporaties richten zich, waar dit kansrijk is, voor hun bezit op het gezamenlijk komen tot programmatische *Verbouwstromen* die leiden tot continuïteit, opschaling en versnelling in de fysieke aanpak, en vertalen deze naar een programmatische aanpak, waarbij:
 - De woningcorporaties conform de Nationale Prestatieafspraken de woningen met een EFG-label t/m 2028 (circa 4.000 woningen) uitfaseren.
 - De woningcorporaties verduurzamen jaarlijks meer woningen dan alleen de EFG-labels. Zo worden gelijk met de aanpak van woningen met EFG-labels in complexen ook de woningen met een beter label verduurzaamd en worden

andere complexen aan de hand van hun technische levensduur aangepakt. Deze aantallen worden door de corporaties jaarlijks opgenomen in de eigen begroting.

- De woningcorporaties starten met het bundelen van hun vraag en het gezamenlijk verkennen van de kansrijke mogelijkheden om renovaties samen op te pakken in een programma dat op dit moment *Verbouwstromen* genoemd wordt. Dit gebeurt in Twents verband (WoONTwente, de vereniging van 16 woningcorporaties). Dit moet leiden tot meer voorspelbaarheid, opschaling, snelheid en kostenbeheersing, bijvoorbeeld via gezamenlijk aanbesteden.
3. BZK ondersteunt de gemeenten en woningcorporaties bij de aanpak vanuit haar expertise en netwerk. Dit komt tot uiting in de volgende activiteiten:
- BZK verkent de mogelijkheden van collectieve aanvragen en neemt initiatieven om te komen tot vereenvoudiging van financierings- en subsidiemogelijkheden, zoals:
 - BZK biedt gemeenten via het Nationaal Isolatieprogramma financiële middelen voor de vormgeving van de lokale aanpak ter ontzorging van kwetsbare huishoudens bij het verduurzamen van hun woning. BZK stelt daarvoor ook subsidie voor (isolatie)maatregelen beschikbaar.
 - BZK stimuleert particuliere woningeigenaren met de Investeringssubsidie duurzame energie en energiebesparing (ISDE) om de woning te verduurzamen met energiebesparende technieken, warmtepompen en isolatiemaatregelen.
 - BZK biedt laagdrempelige financiering aan via het Warmtefonds.
 - BZK heeft de subsidieregeling Meerjarige Experimenten Effectieve Renovatiestromen (MEER) opengesteld. Dit is een bijdrage voor grootschalige, langjarige renovatieprogramma's met een hoog verduurzamingsniveau die woningeigenaren, waaronder woningcorporaties, en aanbieders gezamenlijk opzetten en uitvoeren. Hiermee worden samenwerkingsverbanden om op grote schaal vergaande verduurzaming van woningen te realiseren gestimuleerd.
 - BZK is op landelijk niveau gesprekspartner voor diverse partijen zoals kennisinstellingen, financiële instellingen en bouwpartijen, en gebruikt haar netwerk om relevante partijen te betrekken bij de uitvoering van deze renovatiedeal Twente.
4. Het programma Verbouwstromen biedt Partijen ondersteuning aan de programma-organisatie bij het ontwikkelen van opschaalbare, betaalbare en voorspelbare renovatiestromen. Dit gebeurt in de rol van onafhankelijke procesondersteuner en overkoepelende kennisverbinder. Voorbeelden van bijdragen van Verbouwstromen zijn:
- Het ondersteunen van het proces om te komen tot samenwerking tussen Partijen, als basis voor een renovatieprogramma en concretisering van de uitwerking ervan.
 - Het inbrengen van expertise en technische kennis om te komen tot een technische aanpak.
 - Het organiseren van stromen en het monitoren van het leerproces om te komen tot snelheid en opschaalbaarheid.

Het landelijke programma Verbouwstromen vervult geen structurele plek in de overlegstructuur.

Relevante stakeholders zoals de marktpartijen, de Provincie Overijssel, kennis- en financiële instellingen zijn bij de inhoudelijke totstandkoming van deze overeenkomst betrokken. Zij steunen het voornemen om te komen tot opschaling en samenwerking. Vanuit de samenwerking met gemeenten en/of corporaties worden zij tijdig betrokken bij de verdere uitwerking.

Fasering en vervolg samenwerking

In de periode tot en met 2025, bepalen Partijen in onderling overleg wie voor onderstaande onderdelen de trekkersrol op zich neemt:

1. Het betrekken van andere relevante partijen zoals marktpartijen om vanuit hun expertise een technisch haalbaar aanbod te ontwikkelen voor een opschaalbare aanpak van de verduurzaming. Dit bestaat enerzijds uit het komen tot een *Verbouwstroom* in de samenwerking tussen de woningcorporaties en anderzijds het parallel of in navolging hiervan toewerken naar een *Verbouwstroom* voor een gezamenlijke aanpak van particulier bezit en het bezit van de woningcorporaties. In deze samenwerking met marktpartijen wordt rekening gehouden met de regelgeving op het vlak van aanbesteding en de invulling van het toekomstige opdrachtgeverschap.
2. Het betrekken van de financiële instellingen bij het vinden van effectieve financieringsvormen voor de particuliere woningeigenaren, in combinatie met de beschikbare subsidie- en financieringsvormen.
3. Het betrekken van de Provincie Overijssel, die een rol heeft in het ondersteunen van in de keten betrokken partijen door het versterken van de samenwerking op met name het overstijgende niveau.

In de fasering wordt het volgende onderscheid gemaakt:

1. Fase pilot 2024 en 2025, zijnde de looptijd van deze overeenkomst: gemeenten en woningcorporaties werken in de aanlooperperiode van twee jaar gezamenlijk op lokaal niveau één pilotgebied per gemeente uit ('voorbeeldstraten') met als uitgangspunt minimaal 30 particuliere woningen per pilotgebied. Hierbij is een aantal mijlpalen te onderscheiden:
 - Gemeenten en woningcorporaties bepalen aan de hand van de planning van de woningcorporaties waar de pilots mogelijk zijn en waar mogelijkheden zijn om tot een gezamenlijke voorbeeldstraat te komen. Partijen starten klein, per gemeente, om hier samen van te leren en daarna eventueel op te schalen. Er wordt toegewerkt naar een oplevering uiterlijk medio 2025.
 - Woningcorporaties zetten onderling gezamenlijk een *Verbouwstroom* op. Hiervoor is de eigen opgave die volgt uit de Nationale Prestatieafspraken leidend.
 - Woningcorporaties delen in deze fase o.a. hun kennis en ervaring met de klantreis van de huurder in dit proces, zodat gemeenten dit kunnen toepassen in de uitwerking van de klantreis van de particuliere eigenaar.
 - Gemeenten werken in deze periode de eerder genoemde aanpak voor particuliere woningeigenaren verder uit in een eigen *Verbouwstroom*.

- ⊖ Gemeenten en woningcorporaties leren welk proces het meest effectief is en komen tot een goede, gedragen procesaanpak, welke de basis vormt voor de aanpak na 2025. Beide *Verbouwstromen* worden verder uitgewerkt in een planning gericht op de periode 2026-2030.
 - Gemeenten en woningcorporaties kijken samen of en zo ja, waar de MEER-subsidie dit gezamenlijke doel kan ondersteunen en of een gezamenlijke aanvraag haalbaar is. Uitgangspunt hierbij is dat kwaliteit boven snelheid gaat.
2. Op basis van evaluatie van de eerste ervaringen wordt uiterlijk in Q4 2025 besloten tot:
- a. Het komen tot één gezamenlijke *Verbouwstroom*, de fase van gezamenlijke opschaling die minimaal 5 jaar duurt (2026 t/m 2030), waarvoor als onderlegger een (bredere) Samenwerkingsovereenkomst gericht op het realiseren van een gezamenlijk renovatieprogramma wordt opgesteld, waarbij deze Intentieovereenkomst als uitgangspunt dient, of
 - b. Het komen tot een andere invulling.

Partijen zijn zich ervan bewust dat in geval van optie b. de opgaven voor 2030 en 2050 dan in een andere vorm gehaald moeten worden.

Is getekend op 20 maart 2024,

Gemeenten,

....
....
....

Woningcorporaties,

...
...
...
...

Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

....