

PAW Steendam-Tjuchem

“wie zal dat betalen zoete lieve Gerritje?”

R.L. Brondijk, 25-11-2024





• Reint Brondijk, Zuidhorn
ca. 30 jaar ervaring in vastgoed en financiële sector

- voorzitter energiecoöperatie Zevenster Zonnestroom u.a.
- PAW Nieuwborgen + PAW Schiermonnikoog
- Nij Begun- maatregel 29 inpassing met voorfinancieren
- VHF-aanpak meerdere gemeenten
- opzetten (financiële) fondsen - bijv. Stichting Roemte en Gebiedsfonds Windpark N33/NederBetuwe/Gemeente Groningen)
- trainer/spreker
- o.a Masterclass 'financiering in wijkaanpakken/ proeftuinen'

• info@reintbrondijk.nl 06 1069 6302

Aardbevingdossier - isolatieaanpak

Nij Begun - het maatregel 29 gebied: de gehele provincie Groningen en de Drentse gemeenten Aa en Hunze, Tynaarlo en Noordenveld

Maatregel 29: isolatie subsidie eigenaren grondgebonden woningen

- 1° in het versterkingsgebied, 100% tot een maximum van € 40.000 inclusief btw per woning en inclusief eventuele subsidie op grond van de ISDE;
- 2° met een inkomen tot 140% van het sociaal minimum, 100% tot een maximum van € 40.000 inclusief btw per woning en inclusief eventuele subsidie op grond van de ISDE; of
- 3° in het aangewezen gebied, 50% tot een maximum van € 20.000 inclusief btw per woning en inclusief eventuele subsidie op grond van de ISDE.

Hoofdregel - iets aangepaste regels voor DHZ-ers en VvE's, beleggers en verhuurders

Aardbevingdossier-isolatieaanpak

Uitgangspunt is een Woningplan met:

- a. de uit te voeren isolatie- en ventilatiemaatregelen om te voldoen aan de maatregel 29 standaard voor woningisolatie;
- b. het aantal m² per maatregel en de prijs voor de uitvoering daarvan conform de isolatie- en ventilatiemaatregelencatalogus;
- c. de periode waarbinnen deze maatregelen worden uitgevoerd.

een soort ‘veredelt’ energierapport met als uitgangspunt voldoen aan M29 -‘isolatiestandaard’

- *tegen reële prijzen (prijzen in maatregelen- en prijzencatalogus)*
- *geen triple glas en kozijnen als dat niet noodzakelijk is blijkens Woningplan*

Alles omtrent de regeling is nog niet goed uitgewerkt!!!

Naar verwachting M29 per-2025 beschikbaar

- **terugwerkende kracht vanaf 25 april 2023 en loopt door tot en met 31 december 2035**

Aardbevingdossier-isolatieaanpak

De **M29** standaard voor woningisolatie is afgeleid van de door RVO ontwikkelde standaard voor woningisolatie, zonder onderscheid in voor- en naoorlogswoningen. Deze standaard beschrijft het warmteverlies van een woning als geheel uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar.

Dit betekent dat voor alle woningen de eisen gelden zoals geformuleerd in tabel 1.

Tabel 1: De M29 standaard voor woningisolatie

Woningtype – alle bouwjaren (kWh/m² per jaar)	Standaard compactheid (Als/Ag).	Netto warmtevraag
Eensgezinswoning	<1,00	43
	≥ 1,00	43 + 40*(Als/Ag-1,0)
Meergezinswoning	<1,00	45
	≥ 1,00	45 + 45*(Als/Ag-1,0)

Aardbevingdossier-isolatieaanpak

Energieadvies

Financieel Advies - hulp bij het aanvraagtraject - (nog) niet geregeld hoewel velen zich beseffen dat dit wel nodig kan zijn

* gemeenten zouden dat kunnen organiseren en vergoeden vanuit bijvoorbeeld energiearmoede- en/of NIP-gelden

Verschillende pilotprojecten vanuit o.a. PAW en VHF werken al met geselecteerde en gecertificeerde financieel adviseurs.

Hierbij mag vanuit de AFM inmiddels worden gewerkt met 'verkort' financieel advies (leidraad AFM aug '24) en mag (MinBZK=Financien) inmiddels worden geadviseerd over Warmtefondsen en SVn-producten.

In pilotvorm wordt ook gewerkt met 'light' advies. Uitgangspunt is complete inventarisatie en 'beste' optie voor de inwoner.

subsidies - gratis geld

PAW subsidie maximaal € 8.000 voor verduurzamen (gemeente)

ISDE - deels verwerkt in Maatregel 29 straks (gemeente)

NIP en SpUK - voor lagere inkomens (gemeente)

Subsidieregeling versterking gebouwen € 13.000 (SNN)

Subsidieregeling versterking gebouwen herbeoordeling € 17.000 (SNN)

Waardevermeerderingsregeling max. € 4.000 (SNN)

Immateriële schadevergoeding (IMG)

Vergoeding financieel advies bij versterking (NCG)

.....

.....

Bomen en bos; ziet u het nog?



naast subsidies

Financiële leeninstrumenten

De mogelijkheden in
gemeente Midden-
Groningen



Nationaal Warmtefonds

1

Energiebespaarlening persoonlijke lening (consumptief)

- rente ca. 4% looptijd max. 20 jr.
- max. € 28.000
- geen leeftijdsgrens

2

Energiebespaarlening zonder rente (0%)

- max. € 28.000
- tot maximaal € 60.000 verzamelinkomen

3

Energiebespaarlening (combinatielening) € 10.000,- zonder maandlasten

- bij onvoldoende leencapaciteit
- Na 5 jr. toetsing

4

Energiebespaar Hypotheek (EBH)

- max. € 25.000
- toetsing na 3, 6 9 en 15 jr.
- alleen voor tevoren aangemelde wijkaanpakken en proeftuinen
- Financieel Advies verplicht - kosten gemeente

Gemeente Midden-Groningen

Gemeente MG heeft verschillende laag-rentende leningen voor energiezuinige en levensloopbestendige maatregelen - Uitvoering en beheer via SVn



Stimuleringslening (annuïteit)

€ 2.500 - € 10.000 als persoonlijke lening - looptijd 15 jr

€ 10.001-€ 50.000 als hypothecaire lening - looptijd 30 jr.

Rente 1,8%



Verzilverlening (voor 57+ met overwaarde op basis 80% WOZ)

€ 2.500 - € 50.000 als hypothecaire lening - looptijd 75 jr (tot verkoop/overlijden)

Rente 1,7% - **geen maandlasten** - geen inkomenstoets

Meer info op website SNN - uitvoerende partij voor gemeente MG

Gemeente Midden-Groningen - PAW

PAW - Stimuleringslening (annuïteit) rente 0%



Stimuleringslening (annuïteit)

€ 2.500 - € 15.000 als persoonlijke lening - looptijd 15 jr

Ook voor huurders (met toestemming verhuurder)

Meer info op website SNN - uitvoerende partij voor gemeente MG

Bomen en bos - snapt u het nog?



Financieel Advies - startgesprek gratis

Tarief daarna van € 500 tot € 2.750

Coördinatie en begeleiding Reint Brondijk info@reintbrondijk.nl. tel. 06 1069 6302

Hypotheek Advies: Betrouwbaar en No Nonsens

Jouw belang staat voorop!



Jouw belang staat voorop



BRONDIJK
SPREKEND IN WONEN & DUURZAAMHEID

Praktijk

- Alleenstaande man 81 jr
- inkomen AOW ca. € 18.750
- geen hypotheek
- spaarbuffer € 15.000
- woning WOZ € 275.000

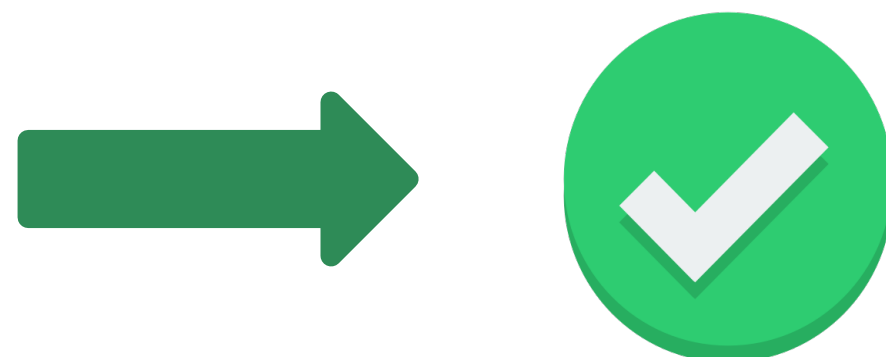
“DUURT MIEN TIED WEL OET”

Vloerisolatie + Badkamer + Traplift + Glas+Kozijnen

Totaal € 35.000

Subsidie: Nij Begun € 3.000 (vloer) + ISDE glas/kozijnen € 2.000

Oplossing lening: Verzilverlening voor € 35.000 - subsidie later eventueel gebruiken voor aflossen



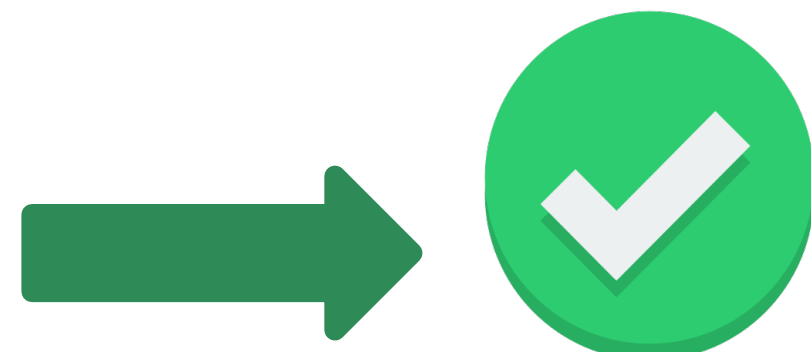
Praktijk

- echtpaar m 81jr / v 79 jr
- inkomen pensioen en AOW ca. € 33.000,-
- geen hypotheek
- woning WOZ € 325.000
- op basis van WMO traplift aangevraagd
- na inventarisatie blijkt behoefte veel groter, namelijk
 - isoleren, HR++ glas+kozijnen, zonnepanelen
totaal € 55.000



Oplossing opties:

- Nij Begun-Maatregel 29 € 20.000 subsidie (incl. ISDE)
- NWF € 10.000 + Stimuleringslening SVn € 15.000 (0%) + € 10.000 (1,8%)
- Verzilverlening € 37.500 (incl. kosten)
- Met eigen geld € 7.000 (terug uit subsidies?) + NWF € 28.000 (0% rente)



Praktijk

- Alleenstaande vrouw 55 jr, depri/gescheiden/algehele malaise/achterstallig onderhoud/tuin
- inkomen: uitkering
- hypotheek: € 175.000
- woning WOZ € 170.000

Geen “toekomstperspectief”

Volledige isolatie + dakkapel + algeheel achterstallig aanpak

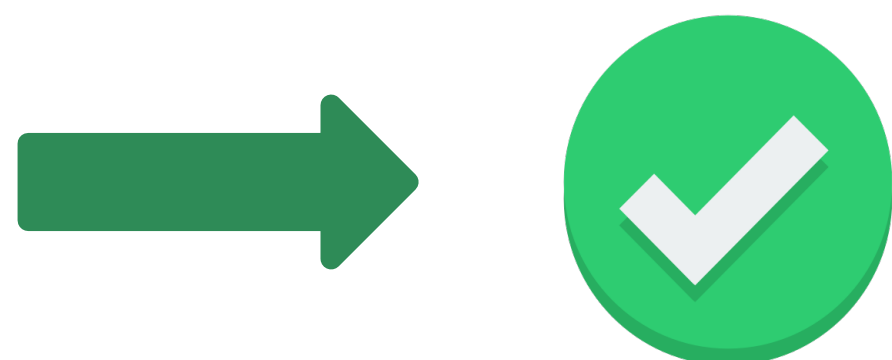
Totaal benodigde investering € 50.000

Oplossing:

Subsidie: Nij Begun - M29 € 25.000 + € 8.000 PAW

Lening: EnergieBespaarHypotheek voor € 25.000 - **geen rente+aflossing**

Buurt helpt tuin opknappen



Praktijk

- man 50 jr / vrouw 48 jr
- inkomen € 34.000,- / € 16.000
- hypotheek € 163.000
- spaarbuffer € 10.000
- woning WOZ € 225.000
- Verduurzamingswens € 28.000 + eigen wensen € 15.000
totaal € 43.000

Oplossing opties:

- Nij Begun-Maatregel 29 € 28.000 subsidie (incl. ISDE)
- Stimuleringslening SVn € 15.000 (0%)



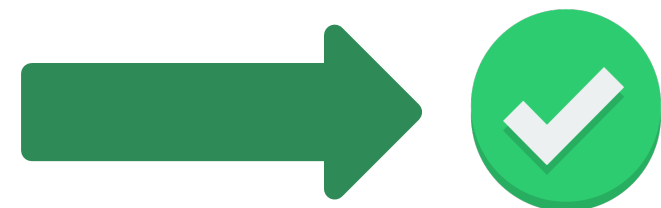
Praktijk

- man 74 jr / vrouw 74 jr
- inkomen AOW ca. € 27.500 + lijfrente die stopt in 2026 € 10.000
- ABNAMRO hypotheek € 75.000 aflossingsvrij
- Spaarbuffer € 10.000
- woning WOZ € 325.000
- Verduurzamingswens € 12.000



Oplossing volgens gemeente/energieloket:

- € 2.000 spaargeld + € 10.000 energiebespaarlening/combinatielening NWF (met BKR melding)



Maar is dat wel de beste oplossing?

Bij een goede volledige inventarisatie was 'de einddatum lijfrente' aan de orde gekomen

- Overwaardehypotheek ABNAMRO eerst regelen, daarna de NWF-lening van € 10.000



Disclaimer

We hebben deze mogelijkheden met zorg voor u op een rij gezet, maar kunnen niet garanderen dat de informatie juist of volledig is. We verwijzen daarvoor altijd door naar de organisatie die de subsidie of lening verstrekt.

De mogelijkheden veranderen regelmatig. We kunnen niet garanderen dat op het moment dat jullie actief aan de slag gaan/zijn, deze mogelijkheden (onder dezelfde voorwaarden) nog beschikbaar zijn.



Disclaimer





BRONDIJK
SPREKEND IN WONEN & DUURZAAMHEID