Verzoek voor Financiering sociale verhuur hybride warmtepompen en zonnepanelen in Wijnjewoude

Bij deze wil WEN een verzoek indienen voor reservering van maximaal € 797.500, - voor huurders van Elkien voor het huren van een hybride warmtepomp en evt. zonnepanelen bij WEN.
Zie de toelichting hieronder.

Verhuur hybride warmtepomp zonder winstoogmerk verlagen energiekosten huurders

De afgelopen jaren zijn er veel mensen actief geweest met het besparen van energie. Positief voor het klimaat, maar zeker ook voor je portemonnee. In Wijnjewoude werken we hier als proeftuin aardgasvrije wijken (PAW), met elkaar hard aan mee, en met resultaat. Bewustzijn, gedrag en investering in isolatie en nieuwe verwarmingssystemen dragen hieraan bij. Met behulp van de stimuleringsregeling vanuit de PAW zijn naast vele isolerende maatregelen en zonnepanelen, inmiddels 70 van de 900 adressen van het gas af en meer dan 80 adressen waarvan wij weten, hebben een hybride warmtepomp geïnstalleerd.
Helaas constateren wij wel een tweedeling in de doelgroep, namelijk mensen die zelf mogelijkheden hebben om te investeren, veelal woningeigenaren, en mensen die minder mogelijkheden hebben, veelal huurders. Woningeigenaren kunnen zelf investeren en als ze hiervoor niet de financiële middelen hebben, aantrekkelijk lenen. Voor mensen met een verzamelinkomen minder dan € 60.000 zelfs tegen 0% bij het bij het Nationaal Warmtefonds
Het Nationaal Warmtefonds biedt verantwoorde en betaalbare financiering voor de verduurzaming van huizen en gebouwen van eigenaar-bewoners. En er zijn vanuit de overheid meer faciliteiten met aantrekkelijke voorwaarden, zoals de verzilverregeling. Voor huurders zijn deze mogelijkheden er niet. Zij zijn voor investeringen in energiebesparende maatregelingen afhankelijk van hun verhuurder. Woningbouwcorporaties hebben een duurzaamheidsopdracht, maar dat is een complexe operatie, waardoor er voor de meeste huurders op korte termijn niets gaat veranderen.
De verhalen van deze huurders zijn ernstig. Een paar voorbeelden: Een gezin met 2 kinderen die een petroleumkacheltje in de kamer hebben, omdat ze de energierekening niet meer kunnen betalen. Een alleenstaande vrouw met een bijstandsuitkering die zichzelf 2 winters in de kou heeft gezet met haar reuma en de thermostaat overdag op 17 graden. Een jongeman die al 2 jaar lang de stekker uit de cv-ketel heeft omdat hij de gaskosten niet kan betalen. Schrijnende verhalen wat we inmiddels 'energiearmoede' noemen.

In Wijnjewoude hebben huurders in samenwerking met WEN naar een oplossing gezocht. De vraag hierbij luidde, *" Als je geen geld hebt om een voor jou voordelige oplossing te realiseren, kun je dan (hybride) warmtepompen en zonnepanelen huren? "*
Bij de grootste woningcorporatie Elkien bleek dat, ondanks een stevige lobby bij de bestuurder en manager, vooralsnog niet mogelijk. WEN heeft gezocht naar andere oplossingen in de markt en komt tot de conclusie dat er geen standaardoplossingen zijn voor deze doelgroep. Mensen met een in verhouding laag inkomen zijn voor marktpartijen commercieel niet aantrekkelijk. De huurbedragen worden dan, met alle marges die in de zakelijke markt berekend worden voor de zonnepanelen en de warmtepomp, hoger dan de te realiseren besparing.
Eneco biedt nu wel een huurmogelijkheid, maar los van het feit dat het hier gaat om een beperkt experiment, zijn de prijzen van dien aard dat het voor mensen met lage inkomens en huurders niet interessant is. Het zal hen onvoldoende financieel voordeel opleveren.

De oplossing: Sociale verhuur zonder winstoogmerk.

Daar waar woningcorporaties en de markt het dus niet oplossen voor mensen met lage inkomens, wil WEN het voor huurders wel mogelijk maken te investeren in verduurzaming van hun woning. Om zo de energiekosten te verlagen. Daarvoor wil WEN sociale verhuur (dus zonder winstoogmerk) van hybride warmtepompen en zonnepanelen realiseren, onder de naam WEN Verhuur.

Hiervoor is een pilot gestart, waar 4 inwoners, huurders bij Elkien, op hebben ingetekend. Zij hebben, bij verhuurder Elkien met sterke lobby van WEN, een ZAV (zelf aangebrachte voorziening) aangevraagd en toegekend gekregen. Op basis daarvan konden zij een huuroverkomst met WEN afsluiten en zijn de hybride warmtepompen in en de zonnepanelen op hun huis geïnstalleerd. Deze bewoners verlagen hun maandlasten met € 40 tot € 100 en zijn erg blij met de warmte via hun hybride warmtepomp.

WEN zou dit graag mogelijk willen maken voor alle huurders in Wijnjewoude. Wanneer daarvoor kansen zijn en het helpt de pilot in Wijnjewoude succesvol te laten zijn, wil WEN faciliteren, dat de pilot opgeschaald wordt

naar alle inwoners van de gemeente Opsterland, andere woningcorporaties en andere belangstellenden, bijv. via andere lokale energiecoöperaties binnen gemeente Opsterland.

WEN verhuurt op aanvraag van de huurder een hybride warmtepomp met desgewenst 6 zonnepanelen, zodat de energiekosten voor de huurder substantieel lager worden. De voorwaarden voor de huurder en de afspraken met de verhuurder, zoals ontwikkeld voor de pilot zijn voor geïnteresseerden beschikbaar.

Huidige stand van zaken.

- Na het isoleren van een woning geeft een hybride warmtepomp een duurzame energiebesparing en structurele verlaging van de energiekosten.
- Bewoners die een eigen woning hebben en over de financiële middelen beschikken schaffen een (hybride)warmtepomp aan en realiseren een aanzienlijke verlaging van hun energiekosten. Huurders met minder financiële armslag (in ieder geval mensen met een minimum inkomen) hebben deze mogelijkheid niet. Daardoor hebben ze, naast een laag inkomen, structureel hogere energielasten.
- Bedrijven als Feenstra, Energiewacht en Breman verhuren cv-ketels, maar geen hybride warmtepompen.
- De belangrijkste woningcorporatie in Wijnjewoude lijkt pas in actie te komen, als de huidige cv-ketels afgeschreven zijn. Vanuit het oogpunt van de verhuurder een financieel gezien logische keus, voor de huurder onwenselijk. Het is aannemelijk, dat elders in het land hetzelfde speelt.
- WEN gebruikt een methodiek, die de individuele bewoner meer mogelijkheden en regie geeft om stappen te zetten om zijn leven positief te beïnvloeden, de capability approach. Dat betekent dat de regie bij de bewoner blijft en WEN de inwoners van Wijnjewoude faciliteert in het creëren van besparingsmogelijkheden. Een (hybride)warmtepomp installeren en zonnepanelen op het dak leggen zou een mooie kans kunnen zijn. Dan gaan de woonlasten omlaag! De keuze is aan de huurder of de huuroptie past bij hen persoonlijk, bij hun woning en hun leefsituatie.

Een aantal thema's zijn we verder aan het uitwerken, waaronder de voorfinanciering voor de hybride warmtepompen en zonnepanelen. Daarvoor doen we o.a. door onderstaand verzoek.

Verzoek voor Financiering sociale verhuur hybride warmtepompen en zonnepanelen in Wijnjewoude.

Om het verhuurbedrijf te financieren zal WEN Verhuur externe financiering aan moeten trekken tegen een lage rente om de huurmogelijkheid aantrekkelijk te houden. Hier zou een taak voor de gemeente kunnen liggen om via de SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) geld uit te lenen aan WEN Verhuur tegen aantrekkelijke voorwaarden. WEN Verhuur hoopt daarmee huurders met een verzamelinkomen tot € 60.000 een huuroveréénkomst zonder rentelasten aan te kunnen bieden. Het Nationaal Warmtefonds wil desgevraagd overwegen om de inkomenstoets voor ons project te verzorgen.

We verwachten dat er voor komende winterperiode maximaal 50 huurders zich aanmelden om te onderzoeken of huren bij WEN voor hen interessant is. De gemiddelde kosten per woning zijn voor een hybride warmtepomp en 6 zonnepanelen € 5500,- Dit is excl. ISDE-subsidie die WEN Verhuur na installatie ontvangt. En de meeste bewoners hebben hun stimuleringsbijdrage van € 1500 en € 1000 om de aanschafkosten en daarmee de huurkosten te verlagen. Het gaat om maximaal 145 woningen van Elkien. Dus maximaal € 797.500.

We gaan binnenkort langs de deuren om concreter te inventariseren welke huurders dit zouden willen. Dat verwachten we na 1 juni helder te hebben. Een voorlopige schatting is dat er maximaal 50 huishoudens graag zouden willen huren bij WEN voor komende winter 2024/2025. Dat betekent dat er dit jaar € 275.000 aan voorfinanciering nodig kan zijn. We vragen natuurlijk pas de beschikbaarheid over het geld als er definitief geplaatst wordt.

Onderaan deze bladzijde een persoonlijk rekenvoorbeeld.

Ons verzoek is of de gemeente voor de doelgroep minimuminkomen tot 120/ 140% tegen 0% rente kan lenen aan WEN verhuur. En voor de anderen die daar veelal net boven zitten tegen een laag rentepercentage.

Nadere informatie

Tina Hulst Bespaarcoach WEN
Pieter de Kroon Voorzitter WEN bestuur

Rekenvoorbeeld:
De kern van alles is of voor de huurder de kosten van huur opwegen tegen de realistisch te verwachten besparingen. WEN heeft hiervoor een rekenmodel ontwikkeld, dat de toestand van de woning, status van de gerealiseerde isolatie, inclusief glas, het huidige verwarmingssysteem, de persoonlijke leefsituatie, het huidige en een inschatting van toekomstig gas en elektra verbruik als uitgangspunt heeft.
Dit resulteert altijd in een op maat gemaakte berekening. WEN wil deze methode graag toetsen en vergelijken met de werkelijkheid na installatie.

Een voorbeeld:
Alleenstaande ouder (4 persoons huishouden) kan haar energierekening ternauwernood betalen en weet dat ze in de wintermaanden schuld opbouwt bij de energiemaatschappij. Gasverbruik per jaar is 1700 m3.
Zij heeft een cv-ketel van Elkien van 2016. Daar kan een Remeha Elga add-on van 6kw aan verbonden worden.
Kosten €6500,- ISDE subsidie is € 2700. Betrokkene zet haar WEN waardebon van € 2500
(€ 1500 plus € 1000 = € 2500) in en dan zijn de kosten nog € 1800.
Bij 0% administratiekosten en 0% rente gaat ze € 15,00 per maand aan huur betalen.
Haar huidige stroomverbruik zit op 3700 kwh. Om de stroom van de hybride op te vangen wil ze graag 6 zonnepanelen huren voor 18,61 per maand, waarmee ze de stroom van de hybride warmtepomp opvangt.

Huurbedrag hybride			**Besparing hybride**				
Investering	€	6.500,00	Minder gas	€	1.246,28	860	(m2)
af: ISDE	€	2.700,00	Meer elektriciteit	€	742,12	1855	(KwH)
af: Stimuleringsbijdrage	€	2.000,00	Besparing per jaar	€	504,15		
Te financieren:	€	1.800,00	Huur per jaar	€	180,00		
Rente + aflossing hoeveel jaar?							
Maandbedrag	€	10,00					
Onvoorzien	€	5,00	Netto besparing per jaar	€	324,15		
Huurbedrag per maand	€	15,00	Netto besparing per maand	€	27,01		

Zonnepanelen			**Zonnepanelen**				
Investering	€	3.400,00	Minder elektriciteit	€	816,00	2040	(KwH)
af: Stimuleringsbijdrage	€	500,00	Huur per jaar	€	223,33		
Te financieren:	€	2.900,00	*Saldering??*				
Rente + aflossing hoeveel jaar							
Maandbedrag		€ 16,11					
Onvoorzien	€	2,50	Netto besparing per jaar	€	592,67		
Huurbedrag per maand	€	18,61	Netto besparing per maand	€	49,39		

Hybride plus zonnepanelen			**Hybride plus zonnepanelen**				
			Netto besparing per jaar	€	916,82	3549	(KwH)
Huurbedrag per maand	€	33,61	Netto besparing per maand	€	76,40		

Ze bespaart direct € 76 per maand aan energiekosten!
Als zij haar WEN stimuleringsregeling niet had, dan zou haar besparing per maand nog € 62 per maand zijn.