

**City Deal**

**Woningabonnement**

*energiebesparing door de markt*

## **CITY DEAL Woningabonnement – energiebesparing door de markt**

### **Partijen :**

1. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer, handelend als bestuursorgaan van de gemeente Deventer, vertegenwoordigd door de wethouder van Milieu en Duurzaamheid, de heer F. Rorink, hierna te noemen: gemeente Deventer;
2. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel, handelend als bestuursorgaan van de provincie Overijssel, vertegenwoordigd door de commissaris van de koning, mevrouw A.Th.B. Bijleveld-Schouten, hierna te noemen: provincie Overijssel;
3. Energiefonds Overijssel I B.V. en Energiefonds Overijssel II B.V., vertegenwoordigd door de directeur, de heer B.J. Blom;
4. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de heer dr. R.H.A. Plasterk;
5. Deventer Kring van Werkgevers, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer K. Heijink;
6. Midden- en Kleinbedrijf Deventer, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer H. Viscaal;
7. VNO/NCW Midden, vertegenwoordigd door de directeur, de heer R. van Gent
8. Bouwend Nederland Regio Oost, vertegenwoordigd door de voorzitter, de heer H. van Norel;
9. UNETO-VNI, vertegenwoordigd door de regiomanager Overijssel, Gelderland & Limburg, de heer B. van Benthem;
10. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede, handelend als bestuursorgaan van de gemeente Ede, vertegenwoordigd door de wethouder duurzaamheid, de heer L.E. Meijer, hierna te noemen: gemeente Ede
11. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede, handelend als bestuursorgaan van de gemeente Enschede, vertegenwoordigd door strategisch adviseur duurzaamheid mevrouw B.J. van Oosten – Bronsgeest, hierna te noemen: gemeente Enschede;
12. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zutphen, handelend als bestuursorgaan van de gemeente Zutphen, vertegenwoordigd door de wethouder duurzaamheid, mevrouw C. Pennings-Hanemaaijer, hierna te noemen: gemeente Zutphen;
13. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem, handelend als bestuursorgaan van de gemeente Lochem, vertegenwoordigd door de wethouder duurzaamheid, mevrouw B.M.Y. van der Linden, hierna te noemen: gemeente Lochem;

14. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda, handelend als bestuursorgaan van de gemeente Breda, vertegenwoordigd door de wethouder duurzaamheid, de heer P.J.L.M. de Beer, hierna te noemen: gemeente Breda.

hierna gezamenlijk te noemen: Partijen;

## Overwegen het volgende:

### Algemene context Agenda Stad

- a. Steden, provincies, ministeries, bedrijfsleven, kennisinstellingen en andere partijen werken aan de totstandkoming van de Agenda Stad. Een agenda die de groei, innovatie en leefbaarheid van steden in samenhang moet versterken om daarmee de concurrentiepositie en het groeipotentieel van Nederlandse steden te vergroten.<sup>1</sup>
- b. De zogenoemde City Deals geven hier handen en voeten aan. City Deals onderscheiden zich door:
  - een aansprekende ambitie te formuleren voor een of meerdere grote maatschappelijke opgaven;
  - agglomeratiekracht te organiseren (schaalvoordeel door samenwerking tussen en/of binnen stedelijke regio's);
  - betrokkenheid van uiteenlopende publieke en private partijen;
  - innovatief en gericht te zijn op doorbraken, door bestaande systemen anders vorm te geven;
  - Europese potentie
- c. Dit betekent dat steden nadrukkelijk vrij zijn hun eigen verduurzamingsconcept toe te passen om zoveel mogelijk lokaal maatwerk te kunnen leveren.
- d. De Agenda Stad richt zich tevens op de Europese Urban Agenda en wil ook zorgen voor verbinding met Europese programma's, fondsen en instituten.

---

<sup>1</sup> Zie: Kamerbrief over de voortgang van de Agenda Stad, TK 3t 757, nr. 73

### Context City Deal Woningabonnement – energiebesparing door de markt

- a. Op initiatief van verschillende marktpartijen is in de gemeente Deventer op beperkte schaal ervaring opgedaan met een constructie van verduurzaming door de markt, waarbij de consument niet zelf hoeft te financieren maar een maandelijkse vergoeding betaalt - het Woningabonnement.
- b. Partijen schalen dit experiment op naar de Overijsselse aanpak. Doel van de overheidsinzet (gemeente en provincie) in de beginfase is het borgen van de kwaliteit, deze vastleggen in standaarden, en daarmee de weg effenen voor verdere opschaling. Van belang is de mogelijkheden en effecten bij die opschaling goed in beeld te brengen, ook om de markt voor middelgrote en kleinere aanbieders toegankelijk te maken. Inzet is van het begin af aan dat het model 'vrije toetreding' mogelijk moet maken. Dit is een belangrijke voorwaarde voor de inzet van de overheden. Uiteindelijk is het de bedoeling dat ook andere consortia in staat worden gesteld om met het woningabonnement als financieringsmodel woningen te gaan renoveren, gebruik makend van de opgezette structuur.
- c. Op meerdere plaatsen wordt gewerkt aan vergelijkbare initiatieven. Meerdere gemeenten zijn actief bij gelijksoortige concepten betrokken of hebben interesse om op een later tijdstip aan te sluiten.
- d. Partijen zoeken naar manieren om de verduurzaming van bestaande particuliere woningen te versnellen. Met versnellen bedoelen we het opschalen van lokale, regionale, landelijke en Europese inspanningen op het gebied van energiebesparing. Dit zorgt voor een aanvullende impuls waarmee we particuliere woningeigenaren kunnen verleiden tot het verduurzamen van de eigen woning. Er wordt gewerkt aan een financieringsarrangement dat de consument de mogelijkheid biedt de eigen woning te verduurzamen zonder in één keer te hoeven financieren.  
De aanpak kenmerkt zich door de consument centraal te stellen, lokaal en kleinschalig te starten, successen te delen en te werken aan een gezamenlijke aanpak. De kracht zit in de 'couleur lokale' van de betreffende gemeente. De reikwijdte zit in de potentie tot opschalen. Niet de schaalgrootte staat centraal, maar de kwaliteit van de dienst die wordt geleverd. De maandelijkse kosten van het arrangement staan in verhouding tot de besparing op de maandelijkse energielasten over de lange termijn en de directe comfortverbetering.

e. De kern wordt gevormd door:

- maatwerk
- keuzevrijheid voor de consument
- combinatie van energiebesparing en energie-opwek
- publiek-private financiering
- hefboomeffect in de financiering op basis van risicodragend overheidskapitaal of -garanties
- keurmerk
- (energie)prestatiegarantie op de maatregelen voor de hele looptijd
- inzet van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt waar mogelijk
- zo mogelijk inzet van lokale en regionale bedrijven

f. De uitvoering beslaat drie onderdelen: de financiering, de energieprestatie garantie (EPG) en afspraken over economische groei en werkgelegenheid:

- In de praktijk ervaring opdoen met publieke geldstromen om die meer risicodragend in te kunnen zetten en de voorwaarden van verschillende overheden beter op elkaar af te stemmen. Hierbij rekening houden met de gebruikte constructie gebonden aan de woning, alternatieven ervoor, de wijze van financieren, de rol van netbeheerders, energieleveranciers, ESCo's e.d.
- Met het bijeenbrengen van garantiemiddelen van overheden voor de opstartfase (lokaal en provinciaal) een maximale financiële hefboom realiseren en zorgen dat het gaat lopen.
- Aanbieders van innovatieve financieringsvormen zoals het Woningabonnement geven een (energie)prestatie garantie op de maatregelen af over de hele looptijd van het contract.
- Een keurmerk zorgt voor de objectieve borging van de zekerheden voor consumenten, aanbieders, financiers en overheden.
- De invoering van het Woningabonnement en de innovatieve aanpak geven ruimte voor extra banen. Dit zijn waar mogelijk banen voor mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt.

- g. Het concept van verduurzaming zonder in een keer te financieren (zoals het Woningabonnement) bevat een aantal aantrekkelijke elementen:
- ✓ Energiebesparing in de gebouwde omgeving voor particuliere eigenaren is een belangrijk thema, maar is tegelijk weerbarstig. Eigenaren hebben veelal geen inzicht in de technische mogelijkheden, het aanbod is versnipperd en over het algemeen is er geen garantie dat producten ook doen wat producenten zeggen dat ze doen. Bovendien worden er sterk variërende adviezen gegeven. Eigenaren moeten grote risico's aangaan op een terrein waar zij onbekend zijn.
  - ✓ Dus is er versnelling nodig, onder meer met een stevige input vanuit het Energieakkoord. Het Woningabonnement is vernieuwend en kansrijk en zorgt voor zekerheid dat de energierekening inderdaad naar beneden gaat met het bedrag dat wordt beloofd. Het richt zich ook op de twijfelaars en achterblijvers, die wel interesse hebben, maar zelf niet tot actie overgaan.
  - ✓ Een tweede obstakel voor energiebesparing is dat particulieren een investering vooraf moeten doen. Schaarse eigen middelen moeten worden aangewend voor energiebesparing of (nieuwe) schulden worden aangaan. Bij het Woningabonnement is dat niet nodig, in plaats hiervan wordt een vast bedrag via bijvoorbeeld een abonnement betaald, met garanties op prestaties en woonlasten. Door de maatregelen te fixeren op de bestaande energierekening stijgen de woonlasten voor de consument niet.
  - ✓ Het concept zou aangevuld kunnen worden met de mogelijkheid om het contract over te dragen bij verhuizing. Een dergelijke objectgebonden financieringsoplossing kan een belangrijke barrière oplossen voor het besluit om te investeren in het huis.
  - ✓ Inzet is het concept uit te breiden met andere toepassingen zoals combinatie met zorgvoorzieningen, energiebesparingsmaatregelen voor het MKB e.d. In Apeldoorn en op een aantal plaatsen in Overijssel worden inmiddels pilots van het MKB-energieabonnement uitgevoerd. Een werkgroep draagt zorg voor verdere opschaling. Het concept kan bovendien onderdeel zijn van een bredere aanpak van de particuliere woningvoorraad, vooral met de maatregelen die al zijn afgesproken in het Energieakkoord en met andere initiatieven.
  - ✓ Er is inmiddels een aanvraag voor financiering bij het Energiefonds Overijssel gehonoreerd die 'beleidsarm' is getoetst op haalbaarheid, rendement en risico. Er is daarmee ervaring opgedaan met een bancaire toetsing op een marktinitiatief.
  - ✓ De markt bepaalt de komende tijd of het concept economisch haalbaar is of niet. Dit zorgt er ook voor dat overheden hun rol de komende jaren heroverwegen. Als de markt het oppakt, kan de overheid stappen terug doen. Dit is wat we met publiek-

private samenwerking bedoelen. Daarom is een brede inzet vanuit het lokale, regionale en landelijke bedrijfsleven van groot belang.

- h. Een aantal gemeenten werkt samen. Deventer, Enschede, Zutphen, Haarlem, Lochem, Nijkerk, Breda, Lelystad en Ede hebben allen ervaring opgedaan met concepten voor verduurzaming van bestaande woningbouw en vormen van *energy service companies* (ESCo's). Deze concepten gaan uit van uiteenlopende vormen van stimulering, subsidiëring en financiering van door bewoners te nemen maatregelen. De gemeenten lopen allen tegen (meest financiële en wettelijke) belemmeringen aan die opschaling in de weg staan. Een grote belemmering daarbij is dat veel mensen qua inkomen of vermogen niet voldoen aan de bestaande regels voor het verkrijgen van een geldlening. In veel gevallen is er sprake van consumenten die desondanks zonder problemen de maandelijkse woonlast kunnen opbrengen. Het gemeenschappelijke belang van de gemeenten is juist voor deze (grote) groep een oplossing te vinden. Voorwaarde daarbij is dat ter voorkoming van overkreditering de woningabonnementen (of andere initiatieven) dienen te voldoen aan de wet- en regelgeving over consumptief krediet (Wet op het financieel toezicht en de gedragscode consumptief krediet). Dit is gebaseerd op het door het Nibud vastgestelde minimumbedrag voor levensonderhoud per huishoudtype.
- i. Deventer en andere Overijsselse gemeenten starten binnen de 'proeftuin Overijssel' een experiment volgens de zogenaamde Overijsselse aanpak. Onderzocht wordt of er belemmeringen zijn om het op deze schaal uit te kunnen voeren. Deze proeftuin is bedoeld om het concept grondig te testen, vooral op uitvoerbaarheid en op aantrekkelijkheid voor de consument. Binnen de provincie Gelderland en Brabant werken gemeenten met de betreffende provincie aan de ontwikkeling van vergelijkbare concepten.
- j. Aan concepten als het Woningabonnement kleven nog een aantal kwesties:
- Institutioneel: passen dergelijke constructies binnen de bestaande wetgeving? Zo niet, wat is er mogelijk om het mogelijk te maken? En wat zijn dan de voor- en nadelen? En zijn er alternatieven? Aandachtspunt hierbij: is er sprake van kredietverstrekking aan de consument? En is bescherming van de consument en de aantrekkelijkheid van het product voor de consument voldoende?
  - Wat is er nodig om de financiering te regelen? Er is immers altijd een voorfinanciering nodig die later wordt terugbetaald via bijvoorbeeld een abonnement. Wat is de rol van de overheid hierin, zowel op korte termijn (startfase) als naar een



reguliere situatie met een marktmodel? Het model moet immers zonder overheidssteun kunnen bestaan.

- k. Partijen gaan in de praktijk ervaring opdoen en doen dit:
- Vanuit het bestaande projectteam Woningabonnement waarin de afgelopen jaren veel expertise is opgedaan en de haalbaarheid van oplossingen is getoetst;
  - Zelfstandig, onder meer via bestaande trajecten rond gebouwgebonden financiering;
  - Als testcase van een kansrijk publiek-privaat consortium, dat een impuls kan geven aan de uitvoering van het 'Energieakkoord voor duurzame groei' (2013);
  - Vanuit de proeftuin Overijssel waarin samengewerkt wordt met meerdere partners (ondernemers, financiers, netbeheerder, private initiatieven, maatschappelijke organisaties, gemeenten).
- l. De gemeenten willen graag hun ervaring en expertise bundelen en delen en werken aan een gezamenlijke conceptontwikkeling om hierin verandering te brengen. Door scherp te aan te brengen, door een gerichte lobby en door gezamenlijk op te trekken willen de gemeenten het verschil maken.
- m. Voorts neemt de belangstelling ook bij andere gemeenten en ook provincies toe om invulling te geven aan de mogelijkheid om consumenten naast bestaande en nieuwe leningsfaciliteiten de mogelijkheid te bieden door niet in een keer te hoeven financieren maar maandelijks te betalen toch maatregelen te treffen (en de perceptie van split-incentive op te lossen die consumenten ervaren). De gemeenten Haarlem, Lelystad, en Nijkerk tekenen hierbij een adhesieverklaring voor deze City Deal.
- n. Versnelling van het verduurzamen van bestaande particuliere woningen is gewenst. Daartoe zijn en worden verschillende instrumenten ingezet. In eerste instantie opschalen van het lokale Deventer Woningabonnement naar regionale Overijsselse aanpak op het gebied van energiebesparing kan een betekenisvolle aanvullende impuls geven om particuliere woningeigenaren te bewegen tot het verduurzamen van de eigen woning.
- o. Met het oog op verdere opschaling is verdiepend inzicht gewenst in de werking van het model van het Woningabonnement en andere bij gemeenten ontwikkelde vormen van betalen met de energierekening, met aandacht voor de positie van de woonconsument en voor de rolverdeling tussen de partijen.

## Komen het volgende overeen:

Een City Deal Woningabonnement / energiebesparing in de markt als een doe- en leerplatform voor het ontwikkelen en beproeven van nieuwe modellen voor verduurzamen van de particuliere woningvoorraad en het signaleren en oplossen van belemmeringen die zich in praktijk voordoen bij het betalen van verduurzaming uit de energierekening.

### **1. Doel**

- a. Partijen willen via deze City Deal een aanzienlijke bijdrage leveren aan de reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot en de opwekking van duurzame energie.
- b. Partijen werken nieuwe (financiële) instrumenten uit die het particuliere woningeigenaren makkelijker maken te investeren in duurzame maatregelen in hun woning. Een voorbeeld daarvan is het Woningabonnement. Hierbij wordt de particuliere woningeigenaren een gevarieerd 'op maat gesneden' en overzichtelijk aanbod van te nemen duurzame maatregelen aangeboden. Daarbij gaan de woningeigenaren een contract aan om de gewenste duurzaamheids-maatregelen door te voeren, zonder aanvullend op de periodieke energierekening in een keer te hoeven financieren. Het contractbedrag wordt gespreid per maand (dus woonlastenneutraal) betaald en zonder gebruik te maken van subsidies.

## 2. Afspraken

### Specifieke inzet en acties van partijen

Hieronder volgen de eerste concrete acties die partijen in gang zetten in het kader van deze City Deal. Deze opsomming is niet uitputtend.

*De gemeente Deventer draagt aan deze City Deal bij door:*

- a. Beschikbaarstellen van risicodragend kapitaal voor de verdere ontwikkeling en concretisering van het concept Woningabonnement;
- b. Deze City Deal te trekken en mee te denken bij het vinden van oplossingen binnen bestaand beleid en regelgeving;
- c. In samenwerking met de bestaande projectgroep Woningabonnement (gemeente Deventer, WDW Ontwikkeland beheer, Sallcon, Provincie Overijssel, Rentree) – kennis en expertise inbrengen voor het oprichten van een stichting, het opstellen van een Keurmerk, het (indien nodig) inrichten van een financiële entiteit en het voorzien in een (energie)prestatiegarantie op de maatregelen voor de gehele looptijd;
- d. Samen met de initiatiefnemers - kennis en expertise verbinden met de andere partijen die deelnemen aan de proeftuin Overijssel, de landelijke City Deal en Europese slimme stedennetwerken en daarmee de regionale, landelijke en Europese opschaling te faciliteren van het Woningabonnement.

*De provincie Overijssel draagt aan deze City Deal bij door:*

- a. Dit concept van Woningabonnement onderdeel te maken van de (breder) Overijsselse Aanpak voor verduurzaming van de koopwoningvoorraad;
- b. De ontwikkeling van de activiteiten binnen de proeftuin Overijssel te stimuleren, waarbij de ambitie is 600 Woningabonnementen te realiseren binnen de eigen provincie;
- c. Een actieve bijdrage te leveren aan kennisdeling van de opgedane ervaringen in de richting van andere overheden.

*De Deventer Kring van Werkgevers en het MKB Deventer dragen aan deze City Deal bij door:*

- a. Het vergroten van het lokale draagvlak voor het Woningabonnement.
- b. Te bevorderen dat meerdere lokale en regionale aanbieders toetreden.

*Energiefonds Overijssel draagt aan deze City Deal bij door:*

- a. Samen met de Overijsselse partners te zoeken naar de vormgeving van het organisatie-model voor het Woningabonnement, en de voorwaarden voor dit concept uit te werken;
- b. Het meedenken in het vinden van oplossingen binnen bestaand beleid en regelgeving, waaronder vernieuwende financiële arrangementen, om zo sneller tot verdere opschaling te komen;
- c. Financieringsmiddelen beschikbaar te stellen tot een bedrag van € 6.000.000 om met een hefboomeffect de verdere opschaling naar 600 woningen binnen de proeftuin Overijssel te faciliteren

*De Rijksoverheid draagt aan deze City Deal bij door:*

- a. Samen met gemeente Deventer (en provincie Overijssel) en in samenwerking met VNO/NCW te bepleiten dat de lessen uit het Deventer Woningabonnement worden meegenomen in het kader van het Energieakkoord voor duurzame groei (2013), waarbij gekeken wordt naar mogelijkheden om vanuit de markt integrale aanbiedingen te doen aan woningeigenaren.
- b. Bereid te zijn om een inhoudelijke bijdrage te leveren aan onderzoek/verkenningen naar de positie van de woonconsument en de governance rond het model.
- c. Kennisuitwisseling/schakelsessies te initiëren waarin synergie wordt beoogd tussen het Deventer Woningabonnement, initiatieven vanuit deelnemende gemeenten en met andere initiatieven betreffende de particuliere woningvoorraad (Netbeheerders, VVE-beheer, Funderingsfonds, e.a.).
- d. Bevindingen uit de proeftuin onder de aandacht te brengen in het kader van de Urban Agenda en Pact van Amsterdam.

*Bouwend Nederland en Uneto VNI dragen aan deze City Deal bij door:*

- a. Het identificeren van en aandacht vragen voor marktkansen en belemmeringen voor de innovatie en concept-ontwikkeling van verduurzaming van de bestaande woningvoorraad.
- b. Te bevorderen dat haar leden een bijdrage leveren aan de versnelling van de verduurzaming van woningen.
- c. Bijdrage te leveren in de Overijsselse proeftuin in de vorm van deelname aan de Stuurgroep Overijsselse Aanpak door kennis te delen met partijen in de keten (waaronder gemeenten) over de mogelijkheden om sneller tot realisatie te komen.
- d. Te bevorderen van kennisdeling uit deze trajecten en zorg dragen voor kennisopbouw van uitvoerende, financierende en adviserende partijen.

*VNO/NCW draagt aan deze City Deal bij door:*

- a. VNO-NCW Midden zal dit initiatief onder haar leden en netwerk onder de aandacht brengen en bedrijven stimuleren mee te doen, zodat een sterk en gevarieerd aanbod kan worden gerealiseerd.
- b. VNO-NCW Midden zal actief betrokken zijn, waardoor o.a. knelpunten kunnen worden gesignaleerd, tijdig wordt gekeken op welke wijze deze kunnen worden geslecht en bij succes te komen tot provinciale en uiteindelijk landelijke opschaling.
- c. VNO-NCW (landelijk) zal dit project specifiek volgen en als testcase zien van een kansrijk publiek-privaat consortium, dat een impuls kan zijn voor de uitvoering van het 'Energieakkoord voor duurzame groei' (2013).
- d. VNO-NCW (landelijk) zal met betrokken partijen bezien hoe die ervaringen van dit initiatief kunnen worden gebruikt om te komen tot een soortgelijke publiek-privaat consortium om midden- en kleinbedrijven technisch en financieel te ontlasten. Met name het realiseren van de koppeling met regionale of landelijke regelingen voor het verlagen van initiële opstartrisico's is onderwerp van gesprek. Daar waar mogelijk zullen partijen het initiatief dat al is gestart onder de naam 'MKB Energieabonnement' versterken.

*De gemeenten Enschede, Ede, Zutphen, Lochem en Breda dragen aan deze City Deal bij door:*

- a. Zich te verbinden aan de verdere ontwikkeling van concepten waarbij de consument niet zelf vooraf hoeft te financieren maar dit kan spreiden in termijnen. Dat kan over andere vormen gaan dan het in de tekst beschreven Woningabonnement.
- b. Kennis en expertise bijeen te brengen over hun lokale aanpak en de verdere project- en procesontwikkeling te faciliteren.

### **3. Slotbepalingen**

#### *3.1 Mededinging en aanbesteding*

De toepassing en uitwerking van deze City Deal en/of daaruit voortvloeiende maatregelen mogen niet strijdig zijn met Europese en/of nationale mededingings- en aanbestedingsregels.

#### *3.2 Evaluatie*

1. Partijen evalueren jaarlijks de uitvoering en werking van deze City Deal.
2. Een verslag van de evaluatie wordt opgemaakt door een commissie, bestaande uit drie door de partijen te benoemen leden.
3. Indien de meningen binnen de commissie over de evaluatie of de uitkomsten daarvan verschillen, worden de verschillende meningen in het verslag vermeld.
4. De commissie biedt haar verslag telkens uiterlijk op 1 maart aan partijen aan.

#### *3.3 Toetredingsregeling*

1. Om zo veel mogelijk partners in de gelegenheid te stellen te participeren in deze City Deal, kunnen partijen gedurende de looptijd van deze City Deal toetreden. Een toetredende partij dient de verplichtingen die voor haar uit deze City Deal voortvloeien te aanvaarden.
2. Een toetredende partij maakt haar verzoek tot toetreding schriftelijk bekend aan een of meerdere van de partners. Zodra alle partners schriftelijk hebben ingestemd met het verzoek tot toetreding, ontvangt de toetredende partij de status van partij van deze City Deal en gelden voor die partij de voor haar uit deze City Deal voortvloeiende rechten en verplichtingen.
3. Het verzoek tot toetreding en de verklaring tot instemming worden als bijlage aan deze City Deal gehecht.

#### *3.4 Periodiek overleg*

Alle in deze City Deal genoemde afspraken worden zo snel mogelijk ter hand genomen. Over de voortgang van de City Deal voeren partijen periodiek overleg.

### 3.5 *Inspanningsverplichting en mogelijkheid tot afdwingen*

Partijen komen overeen dat ze zich tot het uiterste inspannen om de doelstellingen te behalen en de afspraken na te komen. Bij mogelijke vertraging, obstakels of gewijzigde omstandigheden hebben zij zo snel mogelijk overleg hoe de afspraken dan wel kunnen worden nagekomen. De City Deal is niet in rechte afdwingbaar.

### 3.6 *Ongeldigheid*

Indien een bepaling van deze City Deal in enige mate als nietig, vernietigbaar, ongeldig, onwettig of anderszins als niet-bindend moet worden beschouwd, wordt die bepaling, voor zover nodig, uit deze City Deal verwijderd en vervangen door een bepaling die wel bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel mogelijk benadert. Het overige deel van de City Deal blijft in een dergelijke situatie ongewijzigd.

### 3.7 *Monitoring van resultaten.*

De deelnemende partijen maken met elkaar nadere afspraken over de wijze waarop deze publiek-private samenwerking procesmatig wordt begeleid. De deelnemende partijen maken met elkaar nadere afspraken over de wijze en frequentie van monitoring van behaalde resultaten (bijvoorbeeld via praktijkonderzoeken, ex-ante en ex-post evaluaties, visitaties) om van gedeelde ervaringen te leren en gemaakte afspraken eventueel bij te stellen.

### 3.8 *Inwerkingtreding en looptijd*

1. Deze City Deal treedt in werking met ingang van de dag na ondertekening door alle partijen en eindigt op 1 februari 2020.
2. Partijen treden 1 jaar voor laatstgenoemde datum in overleg over eventuele voortzetting van deze City Deal.

### *3.9 Bijlagen*

De volgende bij deze City Deal behorende bijlagen maken integraal onderdeel uit van deze City Deal:

1. Adhesieverklaring gemeenten Haarlem, Nijkerk en Lelystad;
2. Context en achtergronden bij deze City Deal "Energiebesparing door de markt".

Ingeval van strijdigheid tussen het bepaalde in een bijlage en de City Deal prevaleert de City Deal.

### *3.10 Toepasselijk recht*

Op deze City Deal is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

### *3.11 Citeertitel*

Deze City Deal kan worden aangehaald als: City Deal Woningabonnement / Energiebesparing door de markt.



**Aldus overeengekomen en ondertekend op 6 februari 2017 te Deventer,**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,  
De heer F. Rorink, wethouder

Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel,  
Mevrouw A.Th.B. Bijleveld-Schouten, commissaris van de koning

Energiefonds Overijssel I B.V. en Energiefonds Overijssel II B.V.,  
De heer B.J. Blom, directeur

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
De heer dr. R.H.A. Plasterk

Deventer Kring van Werkgevers,  
De heer K. Heijink, voorzitter

Midden en Kleinbedrijf Deventer,  
De heer H. Viscaal, voorzitter

VNO/NCW,  
De heer R. van Gent, directeur VNO/NCW Midden

Bouwend Nederland Regio Oost,  
De heer H. van Norel, voorzitter

UNETO-VNI,  
De heer B. van Benthem, regiomanager Overijssel, Gelderland & Limburg

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ede,  
De heer L.E. Meijer, wethouder

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Enschede,  
Mevrouw B.J. van Oosten – Bronsgeest, strategisch adviseur duurzaamheid

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zutphen,  
Mevrouw C. Pennings-Hanemaaijer, wethouder

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem,  
Mevrouw B.M.Y. van der Linden, wethouder

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Breda,  
De heer P.J.L.M. de Beer, wethouder



## **Bijlagen**

1. Adhesieverklaring gemeenten Haarlem, Nijkerk en Lelystad
2. Context en achtergronden bij deze City Deal Woningabonnement - energiebesparing door de markt

## **Bijlage 1 Adhesieverklaring gemeenten Haarlem, Nijkerk en Lelystad.**

### **Adhesieverklaring**

Deze City Deal Woningabonnement - energiebesparing door de markt - beoogt een bijdrage te leveren aan de reductie van CO<sub>2</sub>-uitstoot en de opwekking van duurzame energie. Partijen werken nieuwe financiële instrumenten uit die het particuliere woningeigenaren makkelijker maken te investeren in duurzame maatregelen in hun woning. Een voorbeeld daarvan is het Woningabonnement. Hierbij wordt de particuliere woningeigenaren een gevarieerd 'op maat gesneden' en overzichtelijk aanbod van te nemen duurzame maatregelen aangeboden. Daarbij gaan de woningeigenaren een contract aan om de gewenste duurzaamheidsmaatregelen door te voeren, zonder aanvullend op de periodieke energierekening in een keer te hoeven financieren, maar spreiden per maand (dus woonlastenneutraal) en zonder gebruik te maken van subsidies.

Een aantal regionaal en nationaal werkzame partijen onderschrijven het belang van deze City Deal en werken aan drie elementen die daarbij centraal staan:

1. Versnelling van het verduurzamen van bestaande particuliere woningen is gewenst. Daartoe zijn en worden verschillende instrumenten ingezet. In eerste aanleg opschalen van het lokale Deventer Woningabonnement naar regionale Overijsselse aanpak op het gebied van energiebesparing kan een betekenisvolle aanvullende impuls geven om particuliere woningeigenaren te bewegen tot het verduurzamen van de eigen woning.
2. Met het oog op verdere opschaling is verdiepend inzicht gewenst in de werking van het model van het Woningabonnement en andere bij gemeenten ontwikkelde vormen van betalen met de energierekening, met aandacht voor de positie van de woonconsument en voor de rolverdeling tussen de partijen.
3. Voorts is kennisuitwisseling tussen verschillende onderscheiden initiatieven voor de aanpak van de bestaande particuliere woningvoorraad in het kader van het Energieakkoord en een mogelijk vervolg daarop wenselijk.

**Aldus ondertekend op 6 februari 2017 te Deventer,**

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lelystad,  
de wethouder Werk & Inkomen, Stads- en wijkbeheer en Sport, de heer J.M. van den Heu-  
vel

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nijkerk,  
de wethouder duurzaamheid, de heer W.H. van Veelen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem,  
de wethouder duurzaamheid, mevrouw C.Y. Sikkema

## **Bijlage 2 Context en achtergronden bij deze City Deal Woningabonnement - energiebesparing door de markt**

### ***Achtergrond City Deal Woningabonnement - energiebesparing door de markt***

De basis voor het Woningabonnement in Deventer is gelegd met de zogenoemde Blok voor blok aanpak van het Rijk. Met deze publiek-private samenwerking is veel ervaring opgedaan. De aanpak stuitte op aanzienlijke belemmeringen. Vanuit deze ervaringen is i.s.m. WDW Ontwikkeland Beheer een werkend concept gemaakt. Twintig inwoners van Deventer ruilden hun energierekening in voor een Woningabonnement. Op dit moment wordt het initiatief binnen Overijssel (proeftuin) verder uitgedragen en doorontwikkeld.

Voor de consument is het Woningabonnement een aanvulling op de bestaande mogelijkheden (zelf betalen of lenen). Hiermee wordt de keuzevrijheid voor de consument vergroot. Bovendien zorgt de focus op renderende maatregelen binnen het budget van de bestaande energierekening er voor dat de kans op "overcreditering" (de consument gaan te grote financiële verplichtingen aan) klein is. De keuze om extra maatregelen te nemen (met hogere kosten) is vrijwillig. Belangrijk punt hierbij is om dit binnen de proeftuin te monitoren.

#### **Het Woningabonnement is vernieuwend en kansrijk; de energieprestatiegarantie zorgt ervoor dat het energieverbruik naar beneden gaat met het bedrag dat wordt beloofd.**

Energiebesparing in de gebouwde omgeving voor particuliere eigenaren is een belangrijk thema, maar is tegelijk weerbarstig. Eigenaren hebben veelal geen inzicht in de technische mogelijkheden, het aanbod is versnipperd en over het algemeen is er geen garantie dat producten ook doen wat producenten zeggen dat ze doen. Bovendien worden er sterk variërende adviezen gegeven. Eigenaren moeten grote risico's aangaan op een terrein waar zij onbekend zijn. Dus is er versnelling nodig, onder meer met een stevige input vanuit het Energieakkoord. Het Woningabonnement is vernieuwend en kansrijk en zorgt voor zekerheid dat de energierekening inderdaad naar beneden gaat met het bedrag dat wordt beloofd. Het richt zich ook op de twijfelaars en achterblijvers, die wel interesse hebben, maar zelf niet tot actie overgaan.

#### **Via het Woningabonnement wordt een vast bedrag via bijvoorbeeld een abonnement betaald, met garanties op prestaties en woonlasten**

Een tweede obstakel voor energiebesparing is dat particulieren een investering vooraf moeten doen. Schaarre eigen middelen moeten worden aangewend voor energiebesparing of (nieuwe) schulden moeten worden aangaan. Bij het Woningabonnement is dat niet nodig, in plaats hiervan wordt een vast bedrag via bijvoorbeeld een abonnement betaald, met garanties op prestaties en woonlasten. Door de maatregelen te fixeren op de bestaande energierekening stijgen de woonlasten voor de consument niet.

#### **Mogelijkheid om het Woningabonnement over te dragen bij verhuizing**

Het concept zou aangevuld kunnen worden met de mogelijkheid om het contract over te dragen bij verhuizing. Een dergelijke objectgebonden financieringsoplossing kan een belangrijke barrière oplossen voor het besluit om te investeren in het huis.



**Het Woningabonnement is uit te breiden met ander toepassingen, zoals zorgvoorzieningen en energiebesparingsmaatregelen voor het MKB**

Inzet is het concept uit te breiden met andere toepassingen zoals combinatie met zorgvoorzieningen, energiebesparingsmaatregelen voor het MKB e.d. In Apeldoorn en op een aantal plaatsen in Overijssel worden inmiddels reeds pilots van het MKB-energieabonnement uitgevoerd. Via een werkgroep wordt voor verdere opschaling zorggedragen. Het concept kan bovendien onderdeel zijn van een bredere aanpak van de particuliere woningvoorraad, vooral met de maatregelen die al zijn afgesproken in het Energieakkoord en met andere initiatieven.

**Aanvraag voor financiering ligt bij Energiefonds Overijssel**

Er is inmiddels een aanvraag voor financiering bij het Energiefonds Overijssel in behandeling die "beleidsarm" wordt getoetst op haalbaarheid, rendement en risico. Er wordt ervaring opgedaan met een bancaire toetsing op een marktinitiatief.

**Publiek-private samenwerking**

Het concept gaat er vanuit dat de markt de komende tijd bepaalt of het concept economisch haalbaar is of niet. Dit zorgt er ook voor dat in de komende jaren de overheden hun rol heroverwegen. Als de markt het oppakt, kan de overheid stappen terug doen. Dit is wat we met publiek-private samenwerking bedoelen.

De deelnemende gemeenten (Deventer, Enschede, Zutphen, Ede, Nijkerk, Haarlem, Breda, Lelystad en Lochem) hebben allen ervaring opgedaan met concepten voor verduurzaming van bestaande woningbouw. Daarbij wordt gewerkt met uiteenlopende vormen van stimulering, subsidiering en financiering van door bewoners te nemen maatregelen. De gemeenten lopen allen tegen (meest financiële en wettelijke) belemmeringen aan die opschaling in de weg staan. De gemeenten willen graag hun ervaring en expertise bundelen om hierin verandering te brengen. Door scherpere aanpak te brengen, gerichte lobby, gezamenlijk op te trekken willen de gemeenten het verschil maken.

De overige partners zijn cruciaal om de verbinding te leggen tussen lokale initiatieven en regionale, landelijke en Europese opschaling. Ook zijn ze cruciaal bij het wegnemen van de belemmeringen. Dit geldt ook voor andere (niet in de City Deal opgenomen partners maar die wel relevant zijn voor de verdere opschaling (de provincies waarin de steden liggen, de provinciale en landelijke investeringsfondsen, netbeheerders, Europese organisaties).

Naast Energiefonds Overijssel zijn er op dit moment (nog) geen financiers bij de City Deal betrokken. Dit heeft te maken met de grote diversiteit aan soorten financiers (banken, beleggers, pensioenfondsen, private investeerders) met uiteenlopende condities. Bij de financiering van verduurzamingsmaatregelen voor particulieren heb je per definitie te maken met

investeringen (er moet iets aangeschaft worden), consumentenkrediet (kan de klant het betalen) en nieuwe vormen van business (innovatie op de duurzaamheidsmarkt). Dit maakt het lastig. Een punt om nader met elkaar uit te zoeken is of maatregelen in de financiële sector die nu als beperkend worden ervaren wellicht anders ingevuld kunnen worden of dat er meer nodig is. In elk geval is ruimte nodig voor creatieve oplossingen om de gewenste versnelling van verduurzaming en opwek mogelijk te maken.

Binnen de deelnemende gemeenten zijn meerdere ondernemers actief die op een vernieuwende wijze vorm willen geven aan de in deze City Deal beoogde rol voor het bedrijfsleven. De verschillende ondernemers en consortia van aanbieders willen dit aanbod een krachtige impuls geven. Dit geldt ook voor het lokale bedrijfsleven in Deventer dat via MKB Deventer en de Deventer Kring van Werkgevers deze City Deal zullen ondertekenen.

In Europees verband zijn er meerdere partnerschappen waar het Woningabonnement een rol speelt (zie hierna onder EU Urban Agenda). Deze City Deal biedt de kans om een stevige verbinding met Europese programma's tot stand te brengen.

Bij dit alles is het nodig om:

- Verbindingen te leggen op rijksniveau en met Europa
- Belemmeringen in (toepassing van) regelgeving in beeld te brengen en met de partners na te gaan welke oplossing daarin mogelijk en gewenst is.
- Te laten zien dat dit initiatief voor de gewenste versnelling en opschaling kan zorgen. Daarbij de opgedane ervaringen in de Proeftuin Overijssel als vertrekpunt nemend.

### ***Proeftuin Overijssel***

Overijssel is in het kader van het Energieakkoord aangewezen als proeftuin. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties steunt Deventer bij de uitvoeringsvraagstukken die gepaard gaan met het slagvaardig en beheersbaar opschalen van het Woningabonnement in de regio. Zie daarvoor de Intentieverklaring Overijsselse Aanpak 2.1 | 2016-2020.

De basis van de uitvoeringsvraagstukken is goed voorbereid, zodat de verdere opschaling slagvaardig kan worden opgepakt: ·

- De gemeenteraad van Deventer heeft een risicodragend startkapitaal van € 400.000 beschikbaar gesteld om de eerste opschaling mogelijk te maken. Hiermee zijn inmiddels

onder meer de eerste 20 woningabonnementen afgesloten en is de basis gelegd voor een verdere hefboom om vreemd vermogen aan te trekken.

- Er is kennis en ervaring opgedaan op het gebied van het businessmodel door private partijen (Van Wijnen, Sallcon, Rentree, ASN bank) Energiefonds Overijssel, gemeente Deventer en provincie Overijssel.
- Onderzoek naar de voorwaarden om binnen normale bancaire voorwaarden risicodragend vermogen vanuit Energiefonds Overijssel beschikbaar te stellen voor de verdere opschaling in Overijssel loopt. Bedoeling is het totale investeringsvermogen verder op te hogen en hiermee in 2016 een aanvang te maken met het afsluiten van 600 woningabonnementen.
- Er wordt gewerkt aan de statuten voor het oprichten van een stichting waarin:
  - Het gedachtengoed en de maatschappelijke relevantie is gewaarborgd;
  - De voorwaarden van de energiebespaargarantie van de maatregelen zijn geborgd (zowel voor consumenten als aanbieders);
  - De zekerheden van overheden wat private financiers betreft zijn verankerd.
  - Een keurmerk voor de energiebespaargarantie wordt opgesteld in samenwerking met het keurmerkinstituut BV.

Bij de eerste fase is gebleken dat de ontwikkeling zo nieuw en innovatief is, dat andere partijen aangetoond willen zien dat het ook daadwerkelijk werkt ("bewijslast"). Die bewijslast wordt ontleend aan de eerste fase in Deventer en de verbinding met andere ervaringen in de proeftuin Overijssel.

### ***Aanpak City Deal Woningabonnement – Energiebesparing door de markt***

Aansluitend aan het initiatief in Deventer, parallel aan de proeftuin Overijssel, en op basis van de inbreng van private partijen en deelnemende gemeenten, kiezen we voor de volgende aanpak:

- 1.** De innovatieve aanpak via het principe een Energie Service Contract (ESCo) toepassen in een particulier-publiek-private samenwerking: verduurzamen van woningen door particuliere eigenaren zonder noodzaak van aanvullende investeringen buiten de energierekening en binnen een aanbod dat keuzevrijheid biedt.
- 2.** Overheden brengen in de aanvangsfase gegarandeerd kapitaal (vergelijkbaar met eigen vermogen) bijeen. Dit zet private financiers aan om aanvullende financiering te ver-

strekken. Door dit hefboomeffect wordt volume gegenereerd. Lokale en provinciale investeringsfondsen, landelijke fondsen van banken en institutionele beleggers en Europese middelen uit het European Fund of Structural Investment kunnen samen met privaat kapitaal als risicodragend vermogen worden ingezet.

3. Aanbieders geven voor de duur van het contract met een individuele eigenaar een garantie op de (technische) prestatie van de energiematregelen. Die garantie wordt ingebed in een keurmerk en is (mede) gebaseerd op de uitgangspunten van de Europese Energieprestatiegarantie.
4. Met de uitvoering van het Woningabonnement wordt een aantal nieuwe banen gecreëerd. Hierbij worden zoveel mogelijk mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt ingezet. Sturing vindt plaats vanuit lokale afspraken.
5. Door innovatie rondom wonen en financieren ontstaan er nieuwe bedrijvenketens en nieuwe markten. We stimuleren dit door partijen met elkaar te verbinden en waar mogelijk belemmeringen weg te nemen.

### ***De Europese Urban Agenda***

Deze City Deal draagt voor de langere termijn concreet bij aan horizontale verankering van het stedenbeleid ("urban mainstreaming") in het Europees Fondsenprogramma.

Het gaat bij de ontwikkeling van het Woningabonnement om een compact, integraal en stedelijk model vanuit de quadruple helix: overheden, bedrijfsleven, (bancaire)instellingen, maatschappelijke organisaties, inwoners. De lokale overheid initieert en regisseert. De stad fungeert hierbij als locatie Living Lab die zich door samenwerking met andere steden in Overijssel, de regio, landelijk en in Europa steeds meer ontwikkelt tot broedplaats voor landelijk en Europees beleid.

Hierbij is de ontwikkeling van slimme stedenpartnerschappen van groot belang. Wisselende partnerschappen (afhankelijk van het te bereiken doel) met private partijen zijn de basis van nieuwe innovatieve ontwikkelingen.

Een aantal voorbeelden van samenwerking op Europees gebied waar het Woningabonnement nu al bij betrokken is:

- ✓ Kennisuitwisseling met verschillende netwerken zoals Urbiscoop (verduurzaming bestaande woningbouw tussen steden en overheden in Benelux, Noord-Frankrijk,

Noordrijn-Westfalen). In 2013 is hiertoe o.l.v. het Secretariaat Generaal Benelux door die partijen een Memorandum of Understanding ondertekend. In het kader van dit samenwerkingsverband is Deventer voorzitter van de werkgroep financiering. Het doel van deze werkgroep is afspraken te maken met Europese organisaties. SG Benelux wil dit partnerschap maximaal voor deze City Deal inzetten.

- ✓ Netwerksamenwerking in het kader van Elena (energietransitie), Efro (innovatie en energie), JPI (Joint Program Initiative Urban Europe - stedelijke innovatie), CityInvest (kennisnetwerk van EU steden rondom private en publieke vormen van ESCO's);
- ✓ Participatie van steden in de ons omringende landen in verschillende vormen van netwerksamenwerking op het gebied van stedelijke transformatie en energietransitie (o.m. met Eco-faire in Noord-Frankrijk);
- ✓ Samenwerking in de Benelux op het gebied van Smartcities. Een initiatief van het Beneluxparlement om een stedennetwerk op te bouwen.
- ✓ Samenwerking met de partners in het Horizon2020 project "City Invest" waarin 27 Europese ESCO-initiatieven zijn opgenomen en Climate Alliance Europe die dit project faciliteert.

Daarnaast heeft inmiddels door de Europese Investeringsbank honorering van een ELENA-bijdrage plaatsgevonden (binnen een aanvraag van de provincie Overijssel) voor de proceskosten van de ontwikkeling van het Woningabonnement.

Deze ontwikkelingen zijn autonoom en vinden nu al plaats. Deze City Deal richt zich op Europees gebied vervolgens specifiek op:

- Agenderen van het vraagstuk woninggebonden financiering richting Europese Investerings Bank (EIB);
- Bevorderen van de inzet van gelden van het European Fund of Structural Investment voor dit doel;
- Stimuleren van actieve deelname aan Europese onderzoeksprogramma's en fondsen.
- Voor de relatie met de Europese organisaties en daarbij het toegang verkrijgen tot reguliere financiering via de Europese Investeringsbank is een slimme combinatie nodig van bestaande (steden)partnerschappen, nadrukkelijke support vanuit het Nederlandse bedrijfsleven en de invloed van het Secretariaat Generaal Benelux.