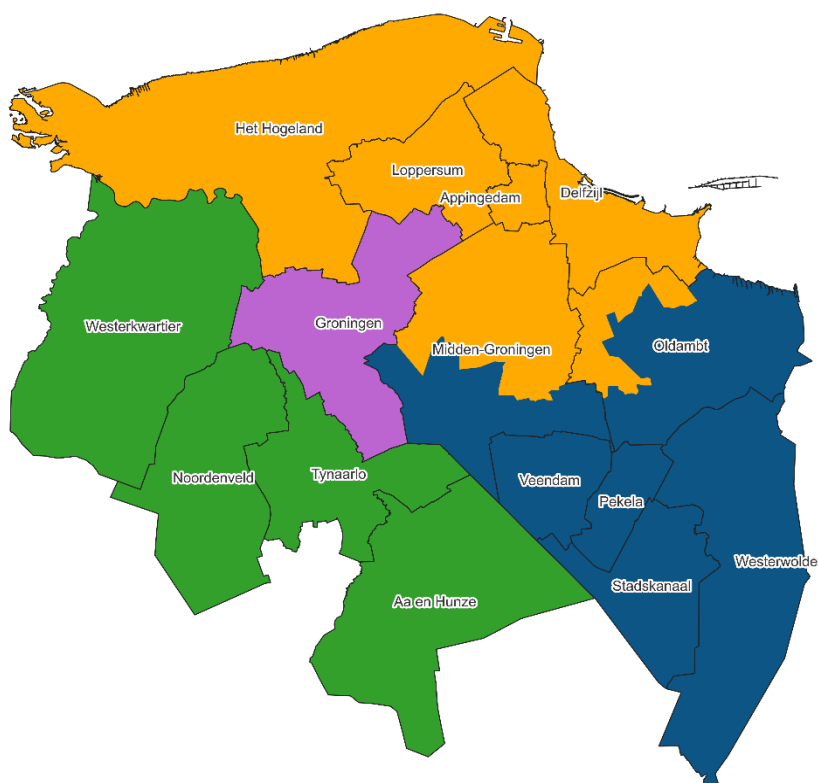


Bijlage 14 Kenmerken per perceel

Doel van deze bijlage: de ontzorger krijgt een indruk van elk perceel en kan op basis hiervan een plan van aanpak maken dat goed aansluit bij de wensen van de gemeenten.



#	Perceel	Gemeenten
1	Oost-Groningen	Westerwolde, Pekela, Veendam, Stadskanaal met het niet-versterkingsgebied van Midden-Groningen en Oldambt
2	Groningen inclusief versterkingsdeel	Gemeente Groningen
3	Versterkingsgemeenten	Het Hogeland, Eemsdelta met het versterkingsgebied van Midden-Groningen en Oldambt
4	Noord-Drenthe + Westerkwartier	Tynaarlo, Aa en Hunze, Noordenveld en Westerkwartier

Perceel “Oost-Groningen”

Korte omschrijving

Het perceel Oost-Groningen bestaat uit de gemeenten Westerwolde, Pekela, Veendam, Stadskanaal en het niet-versterkingsgebied van Midden-Groningen en Oldambt.

Het betreft een regio met kleine stadskernen en daartussen landelijk gebied. In deze kernen is lintbebouwing, maar ook veel grotere en vrijstaande woningen te vinden. In deze kernen zijn er weinig VVE's, maar er is wel veel gespikkeld bezit.

Oost-Groningen is een regio met een zeer hoog percentage energiearmoede en waar veel achterstallig onderhoud is. Voor deze doelgroep is specifieke aandacht gewenst. Ook zijn de VHF-wijken en -buurten relevant in alle Oost-Groninger gemeenten voor deze aanbesteding.

De cijfers

Totaal aantal particuliere woningen	Ca. 57.500
Waarvan VvE's	Ca. 4960 (buiten de scope van dit raamcontract)
Gemeente Pekela	Ca. 3900
Gemeente Westerwolde	Ca. 8200
Gemeente Midden-Groningen	Ca.15.000
Gemeente Oldambt	Ca.11.500
Gemeente Veendam	Ca. 8500
Gemeente Stadskanaal	Ca.10500

Programmering

Onderstaand wordt per gemeente een overzicht gegeven van de wijken, dorpen of buurten waar dit perceel in elk geval graag een aanpak vanuit de ontzorger uit dit raamcontract op wil zien.

Gemeente	Wijk / dorp / postcode	Aantal woningen	(Vanaf) wanneer benaderen?	Extra informatie (bijvoorbeeld: type woningen, type inwoners, etc.)
Oldambt	Alle koopwoningen, muv lopende projecten	11.343	In overleg. Gemeente doet activatie. Op basis van aanmelding bij de website	Landelijk en stedelijk gebied.
Pekela	Hele gemeente	3.900	Wijkacties in overleg, focus op woningen Woz < € 250.000	
Stadskanaal	Hele gemeente	10.498	Wijkacties in overleg.	Eind 2025 starten twee GGA's-VHF in Musselkanaal en Maarsveld, combinatie gewenst.
Veendam	Hele gemeente	8.212	Wijkacties in overleg.	Komende jaren focus op vier wijken: Veendam-Noord (bestaande GGA), Sorghvliet, Centrum en Wildervank. VHF in Noordwest (start eind 2025 – eind 2033) en Sorghvliet (start medio 2026)

Gemeente	Wijk / dorp / postcode	Aantal woningen	(Vanaf) wanneer benaderen?	Extra informatie (bijvoorbeeld: type woningen, type inwoners, etc.)
				– medio 2034) met GGA, combinatie gewenst.
Westerwolde	Hele gemeente	8.163	Wijkacties in overleg	
Midden-Groningen	Woningen in zestien dorpen m.u.v.: • de 1.800 huizen die in aanmerking komen voor het Volkshuisvestingsfonds in Hoogezand, • 51 (PAW Gorecht-Noord), • 65 vve's (945 adressen), • Rijksmonumenten (74), • gemeentelijk monumenten (99), • maar inclusief particulier verhuur (2.316 adressen)	12.410	Wijkacties in overleg	Vanwege % voorkomen energiearmoede is er een voorkeursvolgorde in aanpak dorpen: 1) Hoogezand, 2) Foxhol (440 woningen < 2013), 2) Muntendam (2.143 woningen < 2013) 3) Westerbroek (364 woningen < 2013). Van de 12.410 heeft de NCG al circa 5 woningen geïsoleerd en gaat er nog ca 50 isoleren. Er resteren 12.355 woningen voor de ontzorgder. We verwachten dat voor 2030 50% van de huizen tot de isolatiestandaard is geïsoleerd (6.175 en dus 1.350 huizen/ jaar

Lopende aanpakken zonder werk voor de ontzorgder

In dit overzicht staat welke aanpakken rond de verduurzaming van woningen er al lopen in dit perceel. Hier wordt op dit moment geen werk voorzien voor de ontzorgder. Mogelijk verandert dit in een later stadium op verzoek van de gemeenten.

Aanpak	Gemeente	Looptijd	Locatie / doelgroep	Uitvoerder
Energieket	Alle gemeenten	Tot juli 2026	Alle huiseigenaren	REL
Jouwbespaarcoach, advies en ontzorging tot de uitvoering	Alle gemeenten	Tot 1 juli 2025	Particuliere woningeigenaren	Jouwbespaarcoach.com
PAW Gorecht-Noord en Volkshuisvestingsfonds Midden-Groningen (advies en begeleiding)	Midden-Groningen	Tot 2031	Ca. 1851 van de 4.700 huizen in de Hoogezandse buurten Gorecht-Noord, Gorecht-West, Spoorstraat-Kieldiep, Het Noorderpark zijn uitgesloten	Gemeente Midden-Groningen (i.s.m. REL, Bureau voor Verduurzaming en Energieploeg)
Oldambt Verwarmt	Oldambt	Tot 2035	Alle inwoners, inclusief huurders. Gericht op activatie	Gemeente Oldambt
Collectieve inkoopactie voor isolatie	Stadskanaal	1-06-2025	Particuliere eigenaren, label C t/m G (NIP)	REL, gemeente Stadskanaal

Aanpak	Gemeente	Looptijd	Locatie / doelgroep	Uitvoerder
Goud Westerwolde	Westerwolde	Tot 2035	Alle duurzaamheids-initiatieven	Goud bespaarteam – trekker is gemeente

Lopende aanpakken met werk voor de ontzorgers

In dit overzicht staat welke aanpakken of initiatieven rond de verduurzaming van woningen er al lopen in dit perceel en waar wél werk wordt voorzien voor de ontzorgers.

Aanpak	Gemeente	Looptijd	Locatie / doelgroep	Uitvoerder
Zuiderpark. Werkgroep vanuit Wijkvereniging Zuiderpark Hoogezand.	Midden-Groningen	N.v.t.	Zuiderpark. Activiteiten: woningopname (wat zijn de meest voorkomende woningen en welke maatregelen passen daarbij), voorlichting isolatie en elektrisch verwarmen en een aanbod van een leverancier	Gemeente met lokaal initiatief
Woldwijck. Buurtinitiatief, samen met Platform Woldwijck, onderdeel van wijkvisie Woldwijck.	Midden-Groningen	N.v.t.	Woldwijck. Activiteiten: Wijkactie met Jouwbespaarcoach en klimaatadaptatie	Gemeente met lokaal initiatief
Vosholen. Werkgroep stichting Wijkcommissie “De Vossenstreek”.	Midden-Groningen	N.v.t.	Vosholen. Activiteiten: buurtanalyse, woningopname, voorlichting over elektrisch verwarmen	Gemeente met lokaal initiatief
Westerbroek. Werkgroep vanuit dorpsvereniging Westerbroek.	Midden-Groningen	N.v.t.	Westerbroek. Activiteiten: voorlichting isolatie en elektrisch verwarmen	Gemeente met lokaal initiatief
Kiel-Windeweer. Werkgroep vanuit de Kielster Energie coöperatie en dorpsbewoners.	Midden-Groningen	N.v.t.	Kiel-Windeweer. Activiteiten: Pilotproject Energietransitie Kiel-Windeweer, technisch onderzoek energievraag/-aanbod, draagvlak onderzoek, onderzoek naar een energiegemeenschap	Gemeente met lokaal initiatief
Duurswold (6 dorpen rondom Schildmeer). Werkgroep vanuit dorpsverenigingen en energiecoöperaties (Duurzaam Duurswold en coöperatie Steendam).	Midden-Groningen	N.v.t.	Duurswold Activiteiten: Pilotproject Energietransitie bottom-up. Technisch onderzoek energievraag/-aanbod, onderzoek naar een energiegemeenschap.	Gemeente met lokaal initiatief

Aanpak	Gemeente	Looptijd	Locatie / doelgroep	Uitvoerder
Zuidbroek. Samenwerking tussen Duurzaam Menterwolde (oprichter van) en Energie cooperatie Sunbrouk	Midden-Groningen	N.v.t.	Zuidbroek Activiteiten: brede voorlichting aan bewoners over verduurzaming	Gemeente met lokaal initiatief
GGA/VHF Noord-West	Veendam	Tot eind 2033	Veendam Noord (buurt noord-west) / energiearmoede	Gemeente Veendam, Commissie Huurzaken, Woningcorporatie Acantus, Welzijnsorganisatie deBasis Veendam, RWLP
GGA/VHF Sorghvliet	Veendam	Start medio 2026	Veendam Sorghvliet / brede doelgroep	Onbekend
GGA/VHF Musselkanaal	Stadskanaal	Tot 2030	Start project voorzien zomer 2025. Gecombineerde aanpak woningverbetering en toekomstbestendig maken woningvoorraad.	Gemeente Stadskanaal, Lefier, Welstad, Regiodeal Oost-Groningen 2.0
GGA/VHF Maarsveld	Stadskanaal	Tot 2030	Start project voorzien zomer 2025. Gecombineerde aanpak woningverbetering en toekomstbestendig maken woningvoorraad.	Gemeente Stadskanaal, Lefier, Welstad, Regiodeal Oost-Groningen 2.0

Overige kaders en randvoorwaarden

In alle percelen zijn de voorwaarden uit het Programma van Eisen van toepassing. Aanvullend gelden in dit perceel de volgende eisen:

1. Ten aanzien van activering willen gemeenten de regie houden. Het opzetten van wijkaanpakken vanuit de ontzorger dient altijd in overleg en afstemming met de gemeenten te gaan.
2. Binnen het perceel wil de regio één ontzorger hebben, om de communicatie en planning goed te kunnen regelen.
3. Er zijn al verschillende partijen actief in de regio voor de ontzorging rondom isoleren en verduurzamen van woningen. Van de opdrachtnemer wordt verwacht dat met deze partijen wordt samengewerkt en kennis wordt gedeeld.
4. Ook in dit perceel zitten adressen in het versterkingsdossier. Zo zijn er in Harkstede, Kolham en Froombosch, maar ook in Hoogezand versterkingen nodig, terwijl deze dus formeel niet tot het versterkingsgebied worden gerekend. Deze gebieden zijn geclusterd (perceel Oost-Groningen) met gemeenten en gebieden die helemaal geen versterkingsopgave kennen (Stadskanaal en Westerwolde)

Perceel “Gemeente Groningen”

Korte omschrijving

Het perceel Groningen-stad bestaat uit de gemeente Groningen, waaronder ook deel versterkingsgebied dat binnen de gemeentegrenzen ligt. Het perceel bestaat dus uit een grote stadskern, met verschillende kleinere kernen daaromheen. In dit perceel zullen twee opdrachtnemers worden gekozen vanuit deze raamovereenkomst.

De cijfers

Totaal aantal particuliere woningen	Ca.80.800
Waarvan 100%-subsidie (versterkingsgebied inclusief Beijum Oost)	Ca.8.600
Waarvan 100%-subsidie (<140%-minima)	Ca.1.400
Typologie	
Waarvan VvE's	Ca.34.050 (buiten de scope van dit raamcontract)
Bouwjaar voor 1945	Ca.11.800
Monumenten	Ca.1.600 (buiten de scope van dit raamcontract)
Karakteristieke gebouwen	Ca. 45.000
Woonwagens of -boten	Ca. 675

Programmering

In het perceel Groningen zal worden gewerkt met twee opdrachtnemers. Met beide opdrachtnemers wordt de werkwijze en samenwerking tussen gemeente en opdrachtnemer vormgegeven in de eerste projecten. Voor iedere opdrachtnemer een project in stedelijk gebied en een in het landelijk gebied.

Uitgangspunt is voor elke opdrachtnemer een evenwichtig en vergelijkbaar programma in omvang en inhoud. Streven is met de eerste projecten ervaring op te doen en de samenwerking te optimaliseren zodat de gemeente samen met de opdrachtnemers zo snel mogelijk kan opschalen en de werkwijze kan toepassen in andere wijken, buurten en dorpen. De totale opgave voor M29 vinden jullie in de tabel hierboven.

Het programma waar we mee willen starten is het laaghangend fruit: een projectmatige aanpak in het 100% vergoeding gebied: Beijum Oost en de dorpen. Omvang circa 1000 woningen. *Naar ons idee is deze omvang een mooie start en goede basis voor het vormgeven van een gezamenlijke uitvoeringsorganisatie.* We schalen zo snel mogelijk op met andere projecten in Beijum en Lewenborg.

Gemeente	Wijk / dorp / postcode	Aantal woningen	(Vanaf) wanneer benaderen?	Extra informatie (bijvoorbeeld: type woningen, type inwoners, etc.)
Groningen	Beijum-oost (100% gebied)	1000	z.s.m	Bouwperiode 1975- 1985 Mix woningtypen; veel rijwoningen met lessenaar/ zadeldak; laagbouw appartementen.
	Dorpen (100% gebied)			Gevarieerde woningsamenstelling; zowel in typologie als bouwjaar

Gemeente	Wijk / dorp / postcode	Aantal woningen	(Vanaf) wanneer benaderen?	Extra informatie (bijvoorbeeld: type woningen, type inwoners, etc.)
				Deze woningen worden verdeeld over beide opdrachtnemers en vormen het eerste project voor beide partijen.
Groningen	Beijum-west (50% gebied) Lewenborg (50% gebied)	3000	z.s.m. (na vormgeving samenwerking gemeente & opdrachtnemers)	Bouwperiode 1970- 1985 Mix woningtypen; veel rijwoningen met lessenaar/ zadeldak; laagbouw appartementen.

Lopende aanpakken zonder werk voor de ontzorger

In dit overzicht staat welke aanpakken rond de verduurzaming van woningen er al lopen in dit perceel. Hier wordt op dit moment geen werk voorzien voor de ontzorger. Mogelijk verandert dit in een later stadium op verzoek van de gemeenten.

Aanpak	Looptijd	Locatie / doelgroep	Uitvoerder
Projectmatige aanpak in 1x naar de isolatiestandaard van circa 3000 woningen waarin M29 subsidie gecombineerd wordt met het VHF.	Komende 10 jaar	Wijken Paddepoel, Selwerd, Vinkhuizen	Samenwerking tussen gemeente en 2 aannemers
VVE HelpDesk: Advisering en ondersteuning	Doorlopend	Hele gemeente	Gemeente

Lopende aanpakken met werk voor de ontzorger

In dit overzicht staat welke aanpakken of initiatieven rond de verduurzaming van woningen er al lopen in dit perceel en waar wél werk wordt voorzien voor de ontzorger.

Aanpak	Looptijd	Locatie / doelgroep	Uitvoerder
Website Duurzaam Groningen: Op de website Duurzaam Groningen kunnen bewoners van een grondgebonden woning met een woningwaarde tot de NHG grens zelf het initiatief nemen om de ontzorgende partij te benaderen.	Doorlopend	Grondgebonden woning met een woningwaarde tot de NHG grens (De wijken Paddepoel, Selwerd en Vinkhuizen worden hiervan uitgezonderd omdat hier een projectmatige aanpak met 2 aannemers in uitvoering is: combi van M29 en het Volkshuisvestingsfonds)	Opdrachtnemer

Overige kaders en randvoorwaarden

In alle percelen zijn de voorwaarden uit het Programma van Eisen van toepassing. Aanvullend gelden in dit perceel de volgende eisen:

1. De gemeente Groningen heeft een eigen uitvoeringsorganisatie voor de realisatie van het programma Isolatie ingericht waarin de benodigde expertise, projectleiders, de vve desk

en een bedrijfsbureau zijn ondergebracht. Dit uitvoeringsprogramma is opdrachtgever, voert de regie en is de samenwerkingspartner op alle isolatieaanpakken binnen de gemeente; dus ook voor opdrachtnemer.

2. Inrichting van proces en communicatie in samenspraak.
3. Uitgangspunt is dat de aanpak ertoe leidt dat elke woning in één keer naar de Standaard voor woningisolatie gebracht wordt.
4. Het streven is om bio based materialen toe te passen waar mogelijk.
5. We trekken waar mogelijk samen op met lokale energie-initiatieven.
6. Goed om te weten: Beijum-oost valt onder de 100% vergoeding van het versterkingsgebied echter is de versterkingsopgave hier licht/ minimaal. In de dorpen is dit anders en vraagt om aandacht.
7. In het overgrote deel van de gemeente hebben inwoners recht op een subsidiebijdrage van 50% maar kan een deel van de inwoners met een inkomen < 140%, aanspraak maken op 100% subsidiebijdrage. Hier moet opdrachtnemer alert op zijn.

Perceel “Versterkingsgemeenten”

Korte schets

Wij vertegenwoordigen het perceel **Versterkingsgemeenten**. Dit omvat de gehele gemeente Eemsdelta, de gehele gemeente Het Hogeland, 11 dorpen¹ in Midden-Groningen en 3 dorpen² in Oldambt. In Eemsdelta en dit deel van Midden-Groningen en Oldambt hebben alle woning-eigenaren recht op 100% subsidie via Nij Begun; in Het Hogeland valt een groot deel in de 50%-categorie. Ons perceel wordt gekenmerkt door uitgestrekte buitengebieden en kleine kernen, met een woningvoorraad bestaande uit vrijstaande huizen, karakteristieke panden, monumenten en boerderijen.

De dorpen en steden in dit perceel behoren tot de gebieden die het zwaarst zijn getroffen door de gevolgen van de **gaswinning**. De werkvoorraad van zowel het IMG (Instituut Mijnbouw Groningen) als de NCG (Nationaal Coördinator Groningen) ligt ook grotendeels in onze gemeenten. Tot nu toe lag de nadruk vooral op schadeafhandeling, versterking en sloop-nieuwbouw. Isolatie is geen primair doel geweest. Steeds vaker wordt evenwel woningisolatie geïntegreerd in de versterkingswerkzaamheden, vooral bij ingrijpende versterking (maatregel 28). De NCG bereidt zich nu ook voor op het isoleren van woningen met lichte versterking, beperkte schade of zelfs zonder schade. Hiervoor zal maatregel 29 worden ingezet, onder regie van de NCG.

Cijfers

Het in kaart brengen van de cijfers voor deze aanbesteding was niet eenvoudig. Vooral de werkvoorraad van de NCG laat zich lastig herleiden tot de vraag: *welke woningen zijn al geïsoleerd, en welke nog niet?* Die vraag wordt nog complexer wanneer we daarbinnen onderscheid willen maken naar bouwjaar, eigendomssituatie, VvE's en monumenten. Voor deze aanbesteding willen wij desondanks zoveel mogelijk duidelijkheid bieden over de omvang van twee doelgroepen:

1. **Alle particuliere woningeigenaren die aanspraak kunnen maken op totaalontzorging.** Zij kunnen zelf via het portaal van Nij Begun een ontzorger aanvragen. Deze woningbezitter woont in een huis dat voor 2013 is gebouwd, behoort niet tot de werkvoorraad waar de NCG al voldoende geïsoleerd heeft of nog gaat isoleren, mag een particulier verhuurder zijn, maar geen monumentenstatus kennen of onderdeel zijn van een VvE, want daar zijn speciale adviseurs en ontzorgers voor.
2. De particuliere woningeigenaren binnen de groep hierboven, die wij tot aan 2035 **actief ontzorging** willen gaan aanbieden, waarbij we ook aangeven welk deel wij in de eerste contractperiode tot aan 2030 door de totaalontzorgers ‘afgehandeld’ willen zien; wat wil zeggen dat het huis tot de isolatiestandaard is geïsoleerd.

Hoewel het niet mogelijk bleek om de cijfers tot in detail volgens deze indeling te specificeren, geven de tabellen op de volgende pagina's naar ons inzicht een representatief en realistisch beeld van de potentiële werkvoorraad voor de ontzorgers.

¹ Hellum, Lageland, Luddeweer, Noordbroek, Overschild, Schildwolde, Siddeburen, Slochteren, Steendam, Tjuchem en Woudbloem

² Nieuw Scheemda, 't Waar en Nieuwolda

	Totale particuliere woningvoorraad binnen perceel	Doelgroep die M29-totaalontzorging kan aanvragen via portaal	Doelgroep die wij tot 2035 proactief ontzorging willen aanbieden (en welk deel voor 2030 afgehandeld moet zijn)
Eemsdelta	≈16.250	≈8.000	6.000 (3.000)
Het Hogeland	≈17.250	≈10.000 ¹	7.500 (4.000)
Midden-Groningen	≈3.750	≈2.750	2.250 (2.250)
Oldambt	≈700	≈500	100 (100)
	Inclusief alle bouwjaren, particuliere NCG-woningvoorraad, VvE's, monumenten, particuliere verhuur	Bouwjaar voor 2013, exclusief de door NCG geïsoleerde en te isoleren (M28, M29) particuliere werkvoorraad, inclusief particuliere verhuur, maar exclusief monumenten en VvE's	
¹ Exclusief labels A en B			

	Woningbezitters met inkomen tot 140% sociaal minimum, binnen perceel	Woningen behorende bij een VvE in particulier bezit, binnen perceel	Rijks- en gemeentelijke monumenten met woonfunctie, binnen perceel
Eemsdelta	≈500	1.075	425 ¹
Het Hogeland	≈600	300 (30 VvE's)	≈300
Midden-Groningen	≈75	165 (12 VvE's)	125
Oldambt	≈25	50	
	Inclusief alle bouwjaren, NCG-woningvoorraad, vve's, monumenten, particuliere verhuur	Inclusief alle bouwjaren, NCG-woningvoorraad, monumenten, particuliere verhuur	Inclusief alle bouwjaren, NCG-woningvoorraad, VvE's, particuliere verhuur
¹ Alle, ook niet-woonfuncties			

	Particuliere verhuur, binnen perceel	NCG-werkvoorraad. Particulier. Versterkt; niet geïsoleerd, binnen perceel	NCG-werkvoorraad. Particulier. Nog te versterken én isoleren (M28, M29), binnen perceel
Eemsdelta	2.650		≈4.000
Het Hogeland	1.900		≈700
Midden-Groningen	450	≈1.675	≈300
Oldambt	75		
	Inclusief alle bouwjaren, NCG-woningvoorraad, VvE's, monumenten, particuliere verhuur	Inclusief alle bouwjaren, VvE's, monumenten, particuliere verhuur	Inclusief alle bouwjaren, VvE's, monumenten, particuliere verhuur

Prioriteiten

Binnen dit perceel ligt onze hoogste prioriteit bij het verkrijgen van grip op de exacte opgave—tot op het niveau dat de NCG aanduidt als ‘portfoliomanagement’. Dus naast de juiste aantallen ook de eventuele versterkingshistorie, de isolatieopgave per woning (en onder wiens regie) en bij behorende subsidiemogelijkheden. Het is voor professionals al complex om volledig zicht te krijgen op wat er per woning is gedaan of nog moet gebeuren; bewoners mogen daarvan geen last ondervinden. Zij mogen niet van het kastje naar de muur worden gestuurd. We verwachten van de ontzorger dat deze per huishouden kan achterhalen én beheren wat er al is uitgevoerd (en door wie), en waar een bewoner recht op heeft in termen van advies, ondersteuning en/ of subsidies. Het programmabureau van de regio is – met de NCG - verantwoordelijk voor de data van dit portfoliomanagement; de ontzorger is verantwoordelijk voor het foutloos integreren in zijn klantproces.

Daarbij is het van belang dat de ontzorger zich snel vertrouwd maakt met de werkwijze van de betrokken professionele organisaties, zodat er in het versterkingsgebied zoveel mogelijk vanuit de ‘één overheid’-gedachte wordt gewerkt. Dat betekent ook: kennisnemen van alle lopende projecten—zowel waar de ontzorger zelf bij betrokken is als waar dat niet het geval is. Daarnaast zoeken we een ontzorger die actief contact legt met lokale energie-initiatieven, om samen te verkennen hoe zij gebruik kunnen maken van de mogelijkheden voor totaalontzorging. Gemeenten faciliteren deze kennismakingen.

Het eerste jaar—gelijk aan de fase waarin de postcodegebieden gefaseerd opengesteld worden—gebruiken we samen om de werkprocessen goed in te regelen. Dit geldt voor de reguliere instroom via het portaal én voor het mobiliseren van bewoners in buurten waar al beweging is. In alle gemeenten geldt: huishoudens met een laag inkomen en woningen met slechte energielabels hebben onze hoogste prioriteit. Tegelijkertijd benaderen we deze huishoudens (veelal op straatniveau) pas, zodra alle partijen het gevoel hebben dat de aanpakken en werkprocessen echt op orde zijn.

Proposities

In het versterkingsgebied ontvangen de meeste particuliere woningeigenaren 100% subsidie tot maximaal € 40.000. Omdat er meestal geen eigen bijdrage nodig is en volledige ontzorging mogelijk is, zoeken we een directe, tijdgebonden aanpak. Waar een ontzorger normaliter op aanvraag een woningplan aanbiedt, waaruit de bewoner kan kiezen denken wij dat het effectiever is om bewoners tegemoet te treden in de trant van “Wanneer kunnen wij uw huis duurzaam ‘op norm’ (naar de isolatiestandaard) brengen? Wij komen over zes maanden langs in de straat”, of “U kunt dit jaar een moment kiezen; volgend jaar zijn we elders actief.” Zo creëren we een gezonde druk, die bewoners aanzet tot actie én dienstbaar is en ons helpt om deze doelgroep met prioriteit te ondersteunen. De propositie voor minderdraagkrachtige huishoudens moet daarnaast vooral uit vertrouwen en aandacht bestaan. In het deel waar bewoners 50% subsidie krijgen, vormt de eigen bijdrage vaak een drempel. Hier zetten we in op verleiding: we maken het aanbod aantrekkelijk, combineren subsidies en laagdrempelige financiering, nemen regelwerk uit handen en bieden ruimte om stapsgewijs richting de isolatiestandaard te gaan. Met deze gerichte aanpak – gezonde druk waar het kan, verleiding waar het moet – activeren we bewoners op een manier die past bij hun situatie.

Werkverdeling bij twee ontzorgers

Indien er twee ontzorgers voor dit perceel geselecteerd worden, ontvangt de inschrijver met de hoogste score de volledige instroom van bewoners die zich rechtstreeks via het portaal aanmelden. Daarnaast behouden gemeenten de mogelijkheid om op projectniveau een keuze te maken voor de meest geschikte ontzorger, afhankelijk van de doelgroep, het type buurt of de aard van het project. Deze keuze baseren we op eerder opgedane ervaringen én een korte mini-competitie, waarin beide ontzorgers hun aanpak mogen presenteren. Binnen deze werkwijze is

het onze insteek dat we toewerken naar een 50/50 werkverdeling. Op dit moment garanderen wij dat iedere geselecteerde ontzorgder kan rekenen op minimaal één derde van de totale werkvoorraad die wij uiterlijk in 2030 gerealiseerd willen hebben.

Uitgesloten projecten en buurten

Elke gemeente heeft zijn eigen motivatie om bepaalde projecten en buurten (vooral nog) uit te sluiten van de opdracht. Bewoners kunnen via het portaal wél ontzorging aanvragen, maar aanbieden zullen we het niet. Dat kan in een later stadium veranderen.

Gemeente	Projecten
Eemsdelta	- In de gemeente Eemsdelta zijn diverse proeftuinen aardgasvrije wijken (PAW's), waar aansluiting mee gezocht kan worden: PAW Zonnedorpen, PAW Aardgasvrije Wierdedorpen, PAW Nieuwborgen, PAW Loppersum. We houden ze voorlopig uit de opdracht, omdat we eerst moeten bepalen of en hoe we totaalontzorging daar integreren willen. - In de postcodes 9901, 9902 (Appingedam), 9915 ('t Zandt), 993, 9934 (Delfzijl), 9936 (Farmsum) en 9987 (Zijldijk) is een project vanuit het Volkshuisvestingsfonds; ook hiervoor geldt dat het opnemen van deze gebieden op dit moment te voorbarig is.
Het Hogeland	- In Oosternieland gaan diverse partijen, waaronder NCG, versterken én verduurzamen. Dit is een zogeheten startgebied. - Binnen het project Hogelandster Isolatieplan (HIP) worden in 2025 al 1.000 energieadviezen door Energieploeg verstrekt en wordt voorzien in ontzorging. - We ontwikkelen momenteel ook een gebiedsgerichte opschalingsaanpak, 'de dorpenaanpak', waar meerdere gemeenten op aan kunnen haken. Mogelijk kan de ontzorgende partij hierop aansluiten.
Midden-Groningen	- Vooral nog houden we PAW Steendam-Tjuchem uit de opdracht, omdat het dorp eerst zelf moet beslissen hoe zij de ontzorging organiseren wil. - In Slochteren-Noord gaan de woningcorporatie en NCG versterken én verduurzamen. Wij weten nog niet welke ruimte daarbinnen ontstaat voor een ontzorgder.
Oldambt	- In 't Waar en Nieuw Scheemda gaan diverse partijen, waaronder NCG, versterken én verduurzamen. Dit is een zogeheten startgebied. - PAW Nieuwborgen. Deze houden we voorlopig uit de opdracht, omdat we eerst moeten bepalen of en hoe we totaalontzorging daar integreren willen. - Huishoudens die worden ondersteund vanuit het project Oldambt Verwarmt

Ingesloten projecten en buurten

De projecten en buurten, die opgesomd zijn in de navolgende tabel maken wél onderdeel uit van de opdracht.

Gemeente	Projecten
Eemsdelta	- Met het gemeente brede project 'Warm wonen' wordt in 2025 al voorgesorteerd op de isolatieaanpak van Nij Begun. Met advies en ontzorging en volledige vergoeding voor minderdraagkrachtige huishoudens.
Het Hogeland	- De ontzorgder bouwt voort op de resultaten en met het netwerk van het Hogelandster Isolatieplan.
Midden-Groningen	- In meerdere dorpen zijn energie-initiatieven actief waar samenwerking mee gezocht kan worden: - Lageland (Werkgroep Lagelandster Energie coöperatie). - Slochteren (Werkgroep Energietransitie Slochteren; onderdeel dorpsvisie Slochteren). - Duurswold, 6 dorpen rondom het Schildmeer (Werkgroep dorpsverenigingen en energiecoöperaties (Duurzaam Duurswold en coöperatie Steendam). - Noordbroek. Samenwerking tussen Dorpsadviesraad (DAR) en Broukster Energie (Breneco).

Specifieke aandachtspunten

Gemeente	Aandachtspunten
Midden-Groningen	- In Slochteren-Noord, Noordbroek en Siddeburen constateert TNO het hoogste percentage energiearmoede. - De meeste huizen in de kern van Overschild zijn al geïsoleerd door NCG (o.a. sloop/nieuwbouw). Aanbod totaalontzorging blijft nodig voor ca. 130 adressen, maar bewoners zijn zelfredzaam (ca. 25%). Mogelijke beperkte inzet totaalontzorgder. Dit zal snel getoetst moeten worden. - In buurtschap 't Veen maken bewoners zich zorgen over funderingsproblematiek. Vraagt om aandacht en mogelijk extra ondersteuning vanuit het professionele netwerk.

Overige kaders en randvoorwaarden

Voor alle percelen gelden de eisen zoals opgenomen in het Programma van Eisen. Voor dit perceel - de Versterkingsgemeenten - gelden aanvullend de volgende specifieke randvoorwaarden:

1. Samenwerking met NCG en IMG. In dit gebied zijn de NCG en het IMG cruciale partners. De aanpak van de ontzorgder moet naadloos aansluiten op hun werkwijze en planning. Bewoners verwachten een samenhangende aanpak; als één overheid. Dat vraagt om goede afstemming, vooral wanneer de ontzorgder werkzaam is in een buurt waar NCG actief is. Om overlast in de openbare ruimte (zoals aannemersverkeer) te beperken, is afstemming essentieel. Gemeenten hanteren hiervoor het BLVC-instrument (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). Wij vragen in het Plan van Aanpak een voorstel hoe u hiermee omgaat en hoe u de samenwerking met NCG, IMG en hun aannemers organiseert.
2. Maatwerk en zorgvuldigheid in het Versterkingsgebied. De context van het Versterkingsgebied vraagt om maatwerk, zorgvuldigheid en samenwerking. Wij zoeken nadrukkelijk geen uitvoeringspartij die 'eigenstandig' opereert, maar een echte samenwerkingspartner. De ontzorgder beschikt over kennis van versterkingsprocessen, waarin bewoners zich afvragen: *Wanneer ben ik aan de beurt?, Wanneer is de hele buurt klaar?, Is mijn huis wel veilig beoordeeld?* Ook herinrichtingsvragen spelen een rol, zoals: *Wat gebeurt er in onze straat of buurt als de versterking is afgerond?* En *Zit het verduurzamingstraject die plannen niet in de weg?* Daarnaast is er aandacht nodig voor

leefbaarheid en veiligheid: *Kan ik tijdens de uitvoering van de verduurzaming in mijn huis blijven wonen? En Kunnen mijn kinderen nog veilig buitenspelen?* Deze vragen vormen de dagelijkse werkelijkheid van bewoners, en vragen om een aanpak die daar recht aan doet. We verwachten dat deze grondhouding zichtbaar en concreet terugkomt in het Plan van Aanpak.

3. Meerdere betrokken gemeentelijke afdelingen. Afstemming vindt altijd plaats met meerdere gemeentelijke teams: Duurzaamheid, Energie én Gevolgen Aardbevingen. Ook kan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) betrokken zijn. Wij verwachten dat u hier in uw samenwerking en procesaanpak rekening mee houdt.
4. Van losse maatregel naar totale aanpak. In dit perceel ontvangen de meeste particuliere woningeigenaren 100% vergoeding. Wij verwachten dat de ontzorgers bewoners begeleidt naar integrale woningisolatie conform de isolatiestandaard, en niet alleen focust op losse maatregelen. Dit geldt nadrukkelijk ook voor bewoners met een inkomen tot 140% van het sociaal minimum. We zien in het Plan van Aanpak graag terug hoe u uitvoering en financieringsstromen bundelt en slim plant (denk aan tijdvakken en/ of projectmatige benadering).
5. Kleine kernen en divers woningaanbod. Het perceel bestaat grotendeels uit buitengebied en kleinschalige dorpen, met een zeer gevarieerd woningbestand. Wij zoeken een ontzorgers die ervaring heeft met dit type gebied en deze verscheidenheid aan woningen.

Perceel “Noord-Drenthe en Westerkwartier”

Korte omschrijving

Het perceel Noord-Drenthe en Westerkwartier bestaat uit de gemeenten Westerkwartier, Noordenveld, Tynaarlo en Aa en Hunze. Het betreft een regio met veel platteland, vrijstaande woningen en boerderijen en verschillende kleine kernen. Deze gemeenten bevinden zich niet in het versterkingsgebied. Dat betekent dat voor het grootste deel van de woningen 50% voor de isolatie- en ventilatiemaatregelen subsidiabel is.

De cijfers (woningen tot en met 2005)

Totaal aantal particuliere woningen	Ca 46.000
Waarvan VvE's	Ca. 2330 (buiten de scope van dit raamcontract)
Waarvan doelgroep <140% WML	Ca. 1600 (uitgesloten van deze opdracht)
Gemeente Tynaarlo	Ca.9400
Gemeente Aa en Hunze	Ca.7740
Gemeente Noordenveld	Ca.9200
Gemeente Westerkwartier	Ca.15.700

Programmering

In deze tabel komt een overzicht van de wijken, dorpen of buurten waar dit perceel mogelijk graag een aanpak vanuit de ontzorgers uit dit raamcontract op wil zien. Verzoek aan ontzorgers om te komen met een plan van aanpak waarin gelijkmatige verdeling van gemeenten binnen het perceel wordt gewaarborgd.

Gemeente	Wijk / dorp / postcode	Aantal woningen	(Vanaf) wanneer benaderen?	Extra informatie (bijvoorbeeld: type woningen, type inwoners, etc.)
Noordenveld	Norg (9331)	1600	2025	Oosterduinen niet benaderen (zijn recreatiewoningen)
Noordenveld	Roden (9301)	4000	2025/2026	Overleggen welke wijken we gaan starten.
Noordenveld	Nieuw Roden	400	2025/2026	Betrekken van Dorpsbelangen
Noordenveld	Peize	2000	2026 en later	Overleggen hoe we dit gaan aanpakken, in 1 wijk gebeurt er al heel veel. In Peize zelf is een groep inwoners zeer actief. Deze betrekken bij de aanpak.
Noordenveld	Een en Een West	300	2026 en later	
Noordenveld	Overige kernen	3000	2026 en later	Overleggen welke kernen we als eerste gaan oppakken.
Tynaarlo	Zuidlaren (9471)	2366	2025	Overleggen over selectie wijken binnen postcode en welke zijn uitgesloten. Bewonersinitiatief aanwezig.
Tynaarlo	Vries (9481)	1461	2026	Overleggen over selectie wijken binnen postcode en welke zijn uitgesloten. Bewonersinitiatief aanwezig in specifieke wijk.
Tynaarlo	Paterswolde (9765)	1389	2026	Overleggen over selectie wijken binnen postcode en welke zijn uitgesloten.

Gemeente	Wijk / dorp / postcode	Aantal woningen	(Vanaf) wanneer benaderen?	Extra informatie (bijvoorbeeld: type woningen, type inwoners, etc.)
				Bewonersinitiatief aanwezig in specifieke wijk.
Tynaarlo	Zuides / Schuilingsoord (9765)	1339	2026	Overleggen over selectie wijken binnen postcode en welke zijn uitgesloten.
Tynaarlo	Eelde (9761)	2520	2027	Overleggen over selectie wijken binnen postcode en welke zijn uitgesloten. Bewonersinitiatief aanwezig in specifieke wijk.
Aa en Hunze	Annen (9468)	1532	2025	Overleggen over selectie wijken binnen postcode en welke zijn uitgesloten.
Aa en Hunze	Rolde (9451)	1786	2026	Overleggen over selectie wijken binnen postcode en welke zijn uitgesloten. Lokaal initiatief aanwezig.
Aa en Hunze	Gieten (9461)	2180	2026	Overleggen over selectie wijken binnen postcode en welke zijn uitgesloten. Al bestaande aanpak i.k.v. VHF.
Aa en Hunze	Gasselte (9462)	669	2027	Overleggen over selectie wijken binnen postcode en welke zijn uitgesloten. Lokaal initiatief aanwezig.
Aa en Hunze	Eext (9463)	526	2027	Overleggen over selectie wijken binnen postcode en welke zijn uitgesloten. Lokaal initiatief aanwezig.
Westerkwartier	Pieterzijl	89	2025	Wens om hier actief te worden, dit dorp prioriteit te geven vanwege gevolgen aardgaswinning
Westerkwartier	Grootegast	936	2025	Gemiddeld lagere inkomens en groter aandeel ouderen
Westerkwartier	Opende	767	2026, of eerder indien mogelijk	Diverse woningen, groot buitengebied, gemiddeld lager inkomen.
Westerkwartier	Ezinge	261	2025	Gemiddeld lager inkomen, enigszins belevingsproblematiek
Westerkwartier	Grijpskerk	867	2026-2027	Dorp met nog weinig activiteit
Westerkwartier	De Wilp	528	2026-2027	Dorp met nog weinig activiteit

Lopende aanpakken zonder werk voor de ontzorgers

In dit overzicht staat welke aanpakken rond de verduurzaming van woningen er al lopen in dit perceel. Omdat lopende initiatieven en aanpakken al actief zijn, zal de ontzorgers hier niet primair werkzaamheden verrichten. Afhankelijk van het specifieke initiatief kan in overleg met gemeente worden gekeken in hoeverre ondersteuning van de ontzorgers binnen deze aanpakken benodigd dan wel gewenst is.

Aanpak	Gemeente	Looptijd	Locatie / doelgroep	Uitvoerder
Drents Energieloket, (aanspreekpunt, advies en activering)	Alle Drentse gemeenten		Alle inwoners Drenthe	Drents Energieloket
Vrijwillige energiecoaches: advies voor koopeigenaren	Tynaarlo	doorlopend		Energie coöperatie Drentse Aa (in afstemming met de gemeente)
Vrijwillige energiecoaches (gericht op energiearmoede)	Tynaarlo	Tot eind 2026		Energie coöperatie Drentse Aa i.s.m. gemeenten en woningcorporaties en huurdersverenigingen
Adviseurs in eigen dienst, geen EPA	Westerkwartier	Uiterlijk tot sept'26	Hele gemeente	Gemeente zelf
Energieloket	Westerkwartier	Tot okt'25 daarna verlenging	Hele gemeente	Rel
Communicatiecampagne Doen Wat Kan	Westerkwartier		Hele gemeente	Gemeente

Lopende aanpakken met werk voor de ontzorgers

In dit overzicht staat welke aanpakken of initiatieven rond de verduurzaming van woningen er al lopen in dit perceel en waar wél werk wordt voorzien voor de ontzorgers.

Voor dit perceel dient altijd in overleg eerst te worden gekeken waar de ontzorgers in lopende aanpakken kan ondersteunen. De hoeveelheid en inhoud van het werk dient vooraf te worden afgestemd voordat ontzorgers zelfstandig aan de slag gaat in deze gebieden.

Aanpak	Gemeente	Looptijd	Locatie / doelgroep	Uitvoerder
Fixteam Drenthe (aanbrengen kleine energiebesparende maatregelen)	Alle Drentse gemeenten	Eind 2026	Huur en koopwoningen met (kans op) energiearmoede	Provincie Drenthe
Vrijwillige energiecoaches	Aa en Hunze	Doorlopend		
Dorpsuitvoeringsplan Gasteren	Aa en Hunze		Dorp Gasteren	Gemeente + lokaal initiatief
Dorpsuitvoeringsplan Balloo	Aa en Hunze		Dorp Balloo	Lokaal initiatief + gemeente
Lokale energie-initiatieven	Aa en Hunze	Doorlopend	In bijna alle dorpen/gebieden in de gemeente	Lokaal initiatief – hier dient rekening mee gehouden te worden door ontzorgers
Wijkaanpak met energiecoöperatie, energiecoaches	Noordenveld		9 wijken	ECN/Gemeente
4-5 onafhankelijke EP-adviseurs	Noordenveld		9 wijken	Zuinig Wonen

Aanpak	Gemeente	Looptijd	Locatie / doelgroep	Uitvoerder
Energiek, advies en ontzorging tot de uitvoering	Noordenveld		7 wijken	Gemeenten
Lokale energie initiatieven in Eelde, Zuidlaren, Vries, Midlaren, Zeegse	Tynaarlo	doorlopend	Dorpen: - Eelde - Zuidlaren - Vries (de Fledders) - Midlaren Zeegse	Lokaal initiatief – <i>Overleg tussen gemeente en initiatief over samenwerking met Ontzorgers (moet nog plaatsvinden)</i>
Uitvoeringsplan de Fledders (Vries)	Tynaarlo	Opstellen in 2025	Dorp: Vries, wijk de Fledders	Gemeente, i.s.m. initiatief Buurteam de Fledders
PAW MOL-dorpen	Westerkwartier	Tot 2030	Midwolde, Oostwold en Lettelbert	Gemeente + bewonersgroep
Buurtinitiatief, collectieve inkoopacties	Westerkwartier		Aduard	Buurkracht
Bewonersinitiatief, woning verduurzaming, bronnet en toekomstige subsidie	Westerkwartier		Garnwerd	Gemeente, Grek en bewonersgroep
Bewonersinitiatief	Westerkwartier		Saaksum	
Uitbreiding Warmtenet	Westerkwartier	2026-2035	Marum	Gemeente
Verkenning bronnet	Westerkwartier, Noordenveld		Leek, Nietap	Gemeente

Overige kaders en randvoorwaarden

In alle percelen zijn de voorwaarden uit het Programma van Eisen van toepassing. Aanvullend gelden in dit perceel de volgende eisen:

1. Het Drents Energieloket is een herkenbare organisatie voor bewoners en fungeert als eerste aanspreekpunt. De ontzorgers wordt gevraagd hiermee nauw samen te werken. We zien hiervoor graag een voorstel in het Plan van Aanpak.
2. Gevraagd wordt om te kijken hoe het Drents Energieloket kan ondersteunen of voorzien in het financieel advies. We zien hiervoor graag een voorstel in het Plan van Aanpak.
3. De gemeente Westerkwartier maakt gebruik van het Regionaal Energieloket (REL), de aanbesteding loopt op 1 oktober 2025 af. Het kan zijn dat een andere partij dan het energieloket overneemt. Vanuit de ontzorgers dient er sowieso samenwerking met deze partij plaats te vinden.
4. Specifieke aandacht voor de 140%-groep en de groep energiearmoede. Het benaderen van deze doelgroepen is altijd in afstemming met het Sociaal Domein van de gemeente. Voor deze doelgroep creëert gemeente daarom mogelijk zelf een aanpak. De gemeenten hebben hiermee regie over de aanpak, maar staat open voor samenwerking met en suggesties van ontzorgers. Het is toegestaan om als ontzorgers met een voorstel te komen.
5. De gemeente Westerkwartier werkt aan een aanvullende aanpak voor de doelgroep tussen 140 en 200% WML. Woningeigenaren uit deze doelgroep kunnen een aanvullende subsidie vanuit de gemeente krijgen. Deze regeling wordt de komende periode verder

uitgewerkt. De gemeente gaat graag in gesprek om gezamenlijk te kijken hoe deze regeling in de aanpak kan worden meegenomen.

6. Naast de benoemde initiatieven zijn in de gemeenten meerdere energiecoöperaties en bewonersgroepen actief. Deze partijen moeten van te voren worden benaderd wanneer er een dorpsgerichte actie plaatsvindt. Benodigde informatie kan worden overhandigd door gemeenten.
7. In het plan van aanpak dient de ontzorgder aandacht te besteden hoe zij omgaat met natuur-inclusief isoleren en het rekening houden met het soortenmanagementplan (SMP).
 - a. Westerkwartier is provincie Groningen, welke een specifieke aanpak heeft voor de benadering van het SMP.
 - b. Noordenveld en Aa en Hunze ontwikkelen zelfstandig een SMP. Tynaarlo heeft gekozen om eerst een Pre-SMP op te stellen. Deze drentse gemeenten hebben te maken met de richtlijnen van de provincie Drenthe.
8. De ontzorgder wordt verplicht om de genomen stappen uit de ontzorging per adres met de gemeenten te delen.