Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Raadsvergadering d.d.	:	14 maart 2024
Afdeling	:	Maatschappij en Ruimte
Portefeuillehouder	:	Wethouder M.M. Kuijken
Onderwerp	:	Verduurzamingsfonds sociale huurwoningen woningcorporaties
Betreffend onderdeel programmabegroting	:	Taakveld 8 "Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing"

Samenvatting
In 2022 hebben Woningbelang en WSZ de sociale huurwoningen van Vestia in de gemeente overgenomen. Om deze overname mede mogelijk te maken heeft de gemeente een verduurzamingsfonds met daarin € 1 mio. beschikbaar gesteld. De middelen uit dit fonds dragen bij aan de verduurzamingsopgave van de woningvoorraad in Bergeijk. In dit geval hebben de huurders hier rechtstreeks profijt van. De woningcorporaties dienen nu een voorstel in om het bedrag te besteden aan verduurzamingsmaatregelen bij de voormalige Vestiawoningen.

Inleiding
Op 30 september 2021 heeft de raad besloten om met een financiële bijdrage ondersteuning te bieden aan de woningcorporaties Woningbelang en WSZ voor overname van de woningen van Vestia. Op deze manier blijven deze woningen behouden voor de sociale huurvoorraad en kan worden voorzien in de behoefte aan betaalbare huurwoningen in Bergeijk. Hiervoor heeft de gemeente een bijdrage van in totaal € 1,5 mio. beschikbaar gesteld waarvan € 1 mio. is gestort het verduurzamingsfonds sociale huurwoningen. In januari 2022 zijn de Vestiawoningen daadwerkelijk overgedragen aan de corporaties. Woningbelang en WSZ hebben nu een verzoek ingediend voor gebruik van de middelen in het verduurzamingsfonds. Hierbij worden deze middelen besteed t.b.v. verduurzamingsmaatregelen bij een aantal van de voormalige Vestiawoningen.

Advies
1. Goedkeuren van het door Woningbelang en WSZ ingediende voorstel voor besteding van het verduurzamingsfonds t.b.v. verduurzaming van de voormalige Vestiawoningen waarmee uitvoering wordt gegeven aan het raadsbesluit ‘Ondersteuning overname woningbezit Vestia, d.d. 30 september 2021.
2. Instemmen met het onttrekken van € 1 mio. uit de Bestemmingsreserve ‘Verduurzamingsfonds sociale huurwoningen’ ten behoeve van verduurzaming van de voormalige Vestiawoningen door Woningbelang en WSZ.

Beoogd effect
Met de middelen van dit verduurzamingsfonds wordt een impuls gegeven aan de verduurzaming van sociale huurwoningen die zo ook bijdragen aan de totale ambities van verduurzaming van de totale woningvoorraad. Het complete programma verduurzaming met bijbehorende investeringen door de corporaties en gemeente is aanzienlijk omvangrijker. De inzet van het verduurzamingsfonds is één van de maatregelen die hiertoe bijdraagt.

Argumenten
1.1 De overname van de Vestia-woningen wordt hiermee ondersteund
Voor de overname van de Vestiawoningen was een aanzienlijk financieel verschil (ca. € 24 mio.) tussen de verkoopprijs van Vestia en de maximaal redelijke prijs die de corporaties konden betalen voor de exploitatie van sociale huur. Met de inzet van deze middelen (€ 1 mio.) wordt bijgedragen aan de overbrugging van het verschil.

1.2 De middelen uit het verduurzamingsfonds worden verdeeld naar rato van het woningbezit
Bij het instellen van de gemeentelijke bijdragen kan de overname tot stand komen. Hierbij maken Woningbelang en De Zaligheden afspraken over het verdelen van de middelen naar het rato van het over te nemen woningbezit. Woningbelang heeft 360 woningen in Bergeijk overgenomen en WSZ 86 woningen in Luyksgestel.

1.3 De corporaties hebben in hun voorstel concrete verduurzamingsprojecten opgenomen
De woningcorporaties Woningbelang en WSZ hebben een omvangrijke verduurzamingsopgave voor hun (sociale) huurwoningen. Ze investeren nu en de komende jaren met investeringsprogramma in verduurzaming van hun woningen welke effect hebben op energie- en kostenbesparingen voor hun huurder. Voor de voormalige Vestiawoningen heeft Woningbelang gekozen voor het plaatsen van HR++ ketels ter vervanging van de oude AGPO ketels en het plaatsen van zonnepanelen (De totale investeringen hiervoor zijn al fors hoger dan het deel van ca. € 807K uit het verduurzamingsfonds). WSZ zet de middelen in t.b.v. volledige renovatie van 8 sociale huurwoningen aan de Burg. Magneestraat in Luyksgestel. Deze investering bedraagt al zeker € 0,8 mio, en is dus ook fors hoger dan het deel van ca. € 193K uit het verduurzamingsfonds. E.e.a. word nader toegelicht in het voorstel van de corporaties zoals opgenomen in bijlage 3.

2.1 Financiële verantwoording corporaties door indienen facturen
De door de corporaties bestede middelen van in totaal € 1 mio. worden verantwoord door in te dienen facturen van de verduurzamingsmaatregelen bij de gemeente

2.2. Corporaties willen snel aan de slag met verduurzaming
Door inzet van de middelen uit het verduurzamingsfonds kunnen de corporaties nu de voorgestelde verduurzamingsmaatregelen gaan uitvoeren.

Kanttekeningen
1.1. Inzet middelen zijn niet voor alle voormalige Vestiawoningen
De middelen van € 1 mio. zijn niet voldoende voor verduurzaming van alle voormalige Vestiawoningen. Ze leveren wel een aanzienlijke bijdrage. De investeringsprogramma's duurzaamheid van de corporaties zijn echter veel omvangrijker en worden jaarlijks afgestemd bij de prestatieafspraken.

Financiën
Op 30 september 2021 heeft de raad besloten (raadsbesluit 'Ondersteuning overname woningbezit Vestia) om met een financiële bijdrage ondersteuning te bieden aan de woningcorporaties Woningbelang en WSZ voor overname van de woningen van Vestia. Hiervoor is een Bestemmingsreserve 'Verduurzamingsfonds sociale huurwoningen' ingesteld. In deze BR is € 1mio. gestort. De corporaties zullen de kosten, die aan de gestelde eisen voldoen, bij de gemeente indienen met onderliggende stukken.

Maatschappelijk verantwoord inkopen
Er is geen sprake van een inkoop/aanbesteding naar aanleiding van dit voorstel.

Daarnaast is het toegestaan om een toegelaten instelling(woningcorporatie) ten behoeve van DAEB-activiteiten (sociale huurwoningen) financieel te ondersteunen. Dit wordt niet aangemerkt als staatssteun

Raadsvoorstel

Gemeente Bergeijk

Communicatie
N.v.t.

Uitvoering
Het inzetten van de middelen uit het verduurzamingsfonds is de uitvoering van het in 2021 genomen raadsbesluit ‘Ondersteuning overname woningbezit Vestia’. De woningcorporaties Woningbelang en WSZ gaan deze middelen nu inzetten voor verduurzaming voor een deel van deze woningen.

Bijlagen
1. Voorstel woningcorporaties verduurzamingsfonds

Advies Raadscommissie
ABZ heeft in haar vergadering d.d. 20 februari 2024 geadviseerd om het stuk door te geleiden naar de raadsvergadering van 14 maart 2024.

Burgemeester en wethouders van Bergeijk,

A.J.M. Ewalds	A. Callewaert – de Groot
Gemeentesecretaris	Burgemeester