Themabijeenkomst Raadsavond

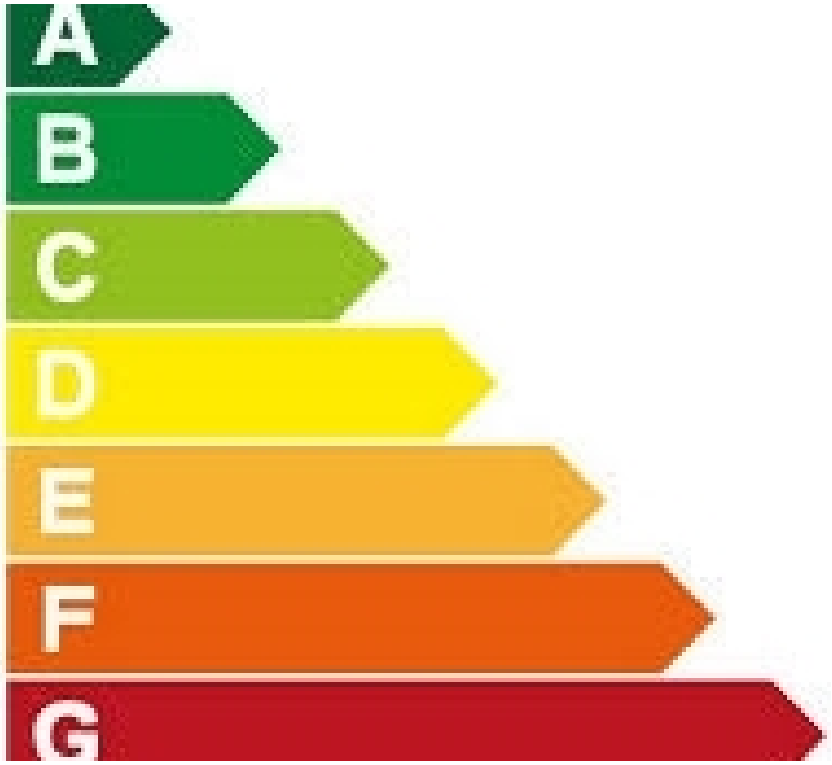
27 oktober 2025

Gerard Hoogerwerf – MW
Paula Sangers – WPMH
Teis Bekken - WPMH

WOONPARTNERS MIDDEN-HOLLAND

Mozaïek Wonen

Verduurzaming



- Waar corporaties nu staan in verduurzaming
- Welke uitdagingen wij zien richting CO2 neutraal
- Veelbelovende ontwikkelingen op het gebied van duurzaamheid?
- Welke rol we van de gemeente verwachten
- Het participatieproces
- De sociale kant van de transitie, waaronder de vraag hoe financieel kwetsbare groepen hieraan mee kunnen doen

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Nationale prestatieafspraken 2025-2035

Afspraken over de woningcorporatiesector

Beschikbaarheid

- Ambitieuze afspraken voor een forse versnelling van de realisatie van nieuwe sociale huurwoningen en middenhuurwoningen.
- Vanaf 2029 worden er 30.000 sociale huurwoningen per jaar bijgebouwd.
- Gezamenlijk sturen op voldoende programmering van nieuwe woningen, versnellen van de realisatie van al lopende projecten en het aanpassen van programmering door middel van uitruil en verdichting.

Betaalbaarheid

- Huurmatiging: huurverhoging van 4,5% in 2025.
- Vanaf 2026 wordt de standaard voor de maximale jaarlijkse huursomstijging een driejaarsgemiddelde van de inflatie.
- Passend toewijzen: huurgrens voor huurwoningen met een A+-label of hoger wordt met 25 euro verhoogd.

Leefbaarheid

- Aandacht voor de kwaliteit van de woning en de leefomgeving.
- Aanpak vocht- en schimmel-problematiek heeft prioriteit.
- Alle gemeenten en corporaties leveren hun aandeel in het huisvesten van aandachtsgroepen.

Duurzaamheid

- Aandacht voor het verhogen van het wooncomfort en het verlagen van de energiekosten.
- In 2028 geen E-, F- en G-labels meer.
- Isolatie van sociale huurwoningen heeft prioriteit.
- Naar verwachting heeft in 2034 70% tot 75% van de corporatievoorraad een A-label of beter.



Aan deze afspraken committeren zich naast het Rijk: Aedes, VNG

volkshuisvestingnederland.nl

Nationale Prestatieafspraken (2025-2035)

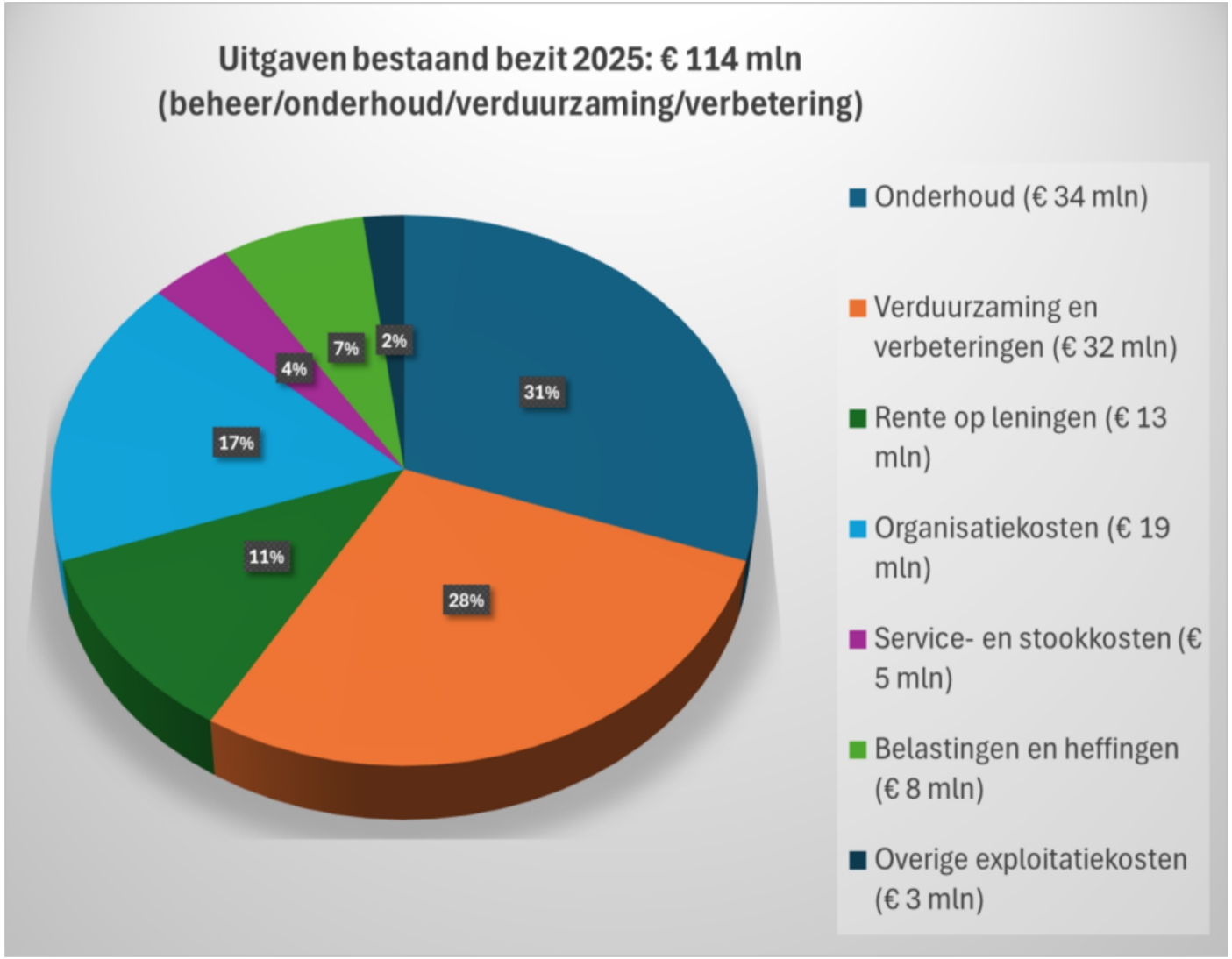
Uitfaseren E-, F- en G label woningen

- Corporaties gaan al hun woningen met een E-, F-, of G label tot en met 2028 versneld verduurzamen.
- Dit sluit aan op het doel om in 2030 675.000 woningen vergaand te isoleren en om 450.000 bestaande corporatiewoningen aardgasvrij te maken.
- Uitzondering: monumenten en de voor sloop aangemerkte woningen.

Wat doen we

Projectmatige aanpak verduurzaming, waarbij

- Uitfaseren EFG
- Dubbel glas wordt aangebracht (HR++)
- Gevel, dak en vloerisolatie wordt aangebracht/verbeterd
- Ventilatie wordt verbeterd (voorkomen van vochtproblemen)
- LED verlichting algemene ruimte
- Nu en in de toekomst maximaal investeren



Inzicht Mozaïek Wonen

Wat doen we



Poldermolendreef

- 64 appartementen
- Nieuwe kozijnen, HR++ glas
- Gevelisolatie
- Vloerisolatie
- Nieuwe badkamer, keuken en toilet

Transitie gereed

Wat doen we

Turfsingel e.o.

- 192 appartementen/egw
- Nieuwe kozijnen, HR++ glas
- Gevelisolatie
- Vloerisolatie
- Dakisolatie
- Ventilatie (Co2 gestuurd)
- Toiletten

Transitie gereed



Wat doen we

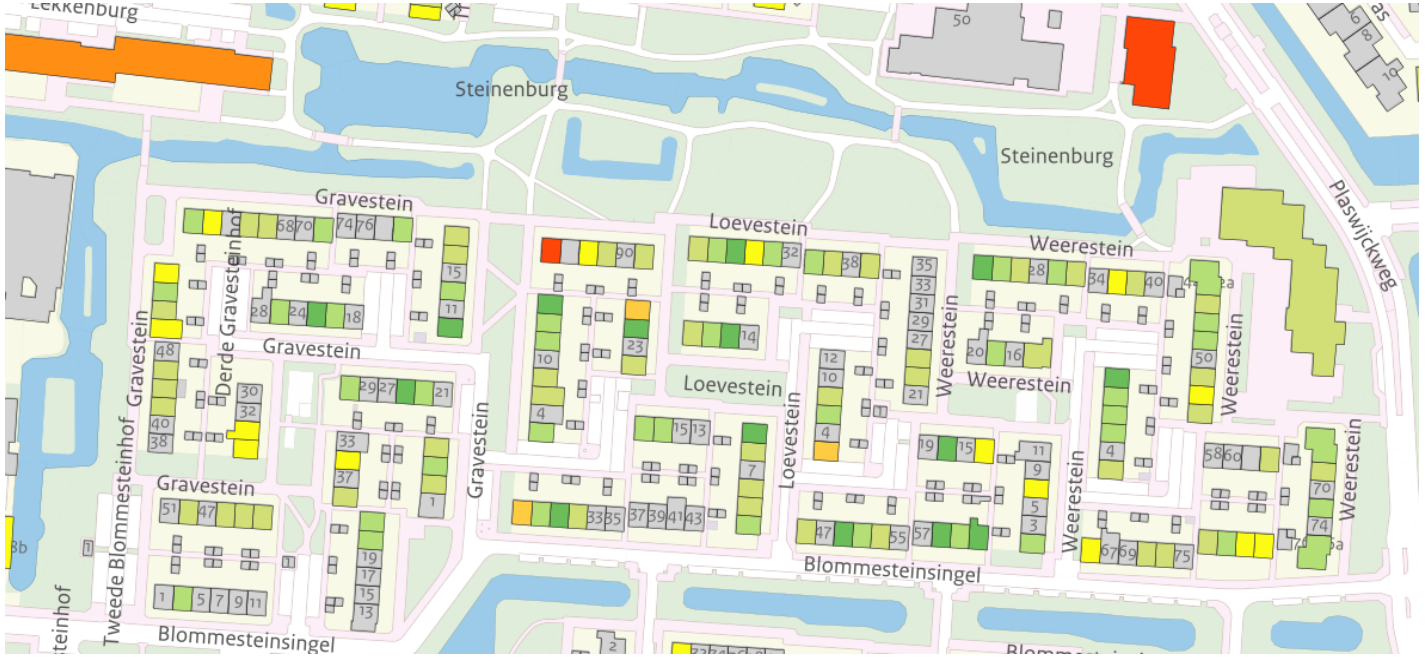


Leckenborch

- 214 appartementen voor senioren
- Nieuwe kozijnen, HR++ glas
- Gevelisolatie
- Ventilatie vervangen (CO2-gestuurd)
- Vleermuiskasten

Uitdaging EFG: gespikkeld bezit

85% C of beter



- Beperkt aantal corporatiewoningen EFG 'slechts' 6% (circa 600 van de 10.000) (stad Gouda ca. 23% EFG)
  - Ca. 2800 A label of beter
  - Ca. 2400 B label
  - Ca. 3300 C label
  - Ca 800 D label
- De circa 600 EFG labels zijn doorgaans geen volledige blokken (verschillende eigenaren en verschillende labels)
- Sturen op label-aanpak is daardoor vaak niet kostenefficiënt, maatwerk
- WPMH: Projectmatige aanpak EFG t/m 2028: voor 32 nog ‘maatwerkaanpak’ uit te werken

Nationale Prestatieafspraken (2025-2035)

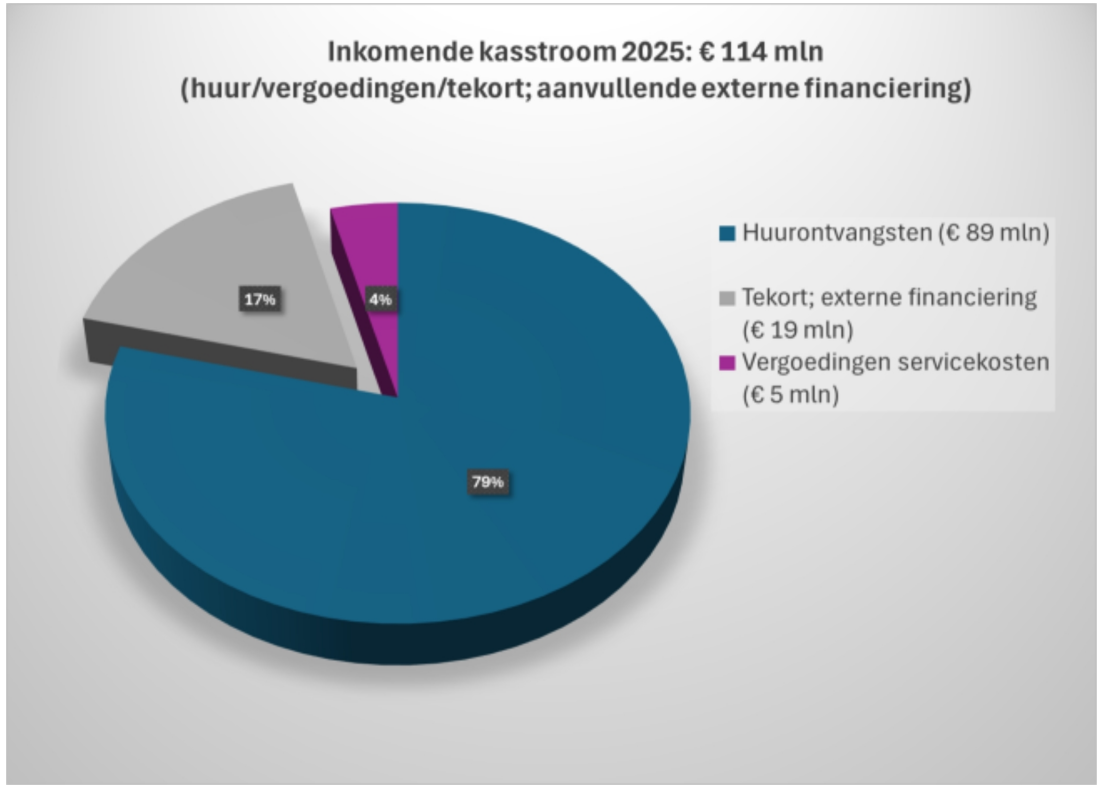
Aardgasvrij

- 450.000 aardgasvrije huurwoningen in 2034 (uiterlijk in 2027 uitgewerkte gemeentelijke plannen)
- Aardgasvrije woningvoorraad in 2050

Ambitie gemeente Gouda

- Aardgasvrije woningvoorraad in 2040
- Laatste berichten: koersen op all-electric. Voor woningcorporaties leidend tot relatief hoge investeringskosten

Dilemma: verduurzaming is niet betaalbaar



- Corporaties kunnen slechts een deel van de verduurzamingsopgave betalen met de reguliere inkomsten en trekken voor een deel voor dat doel ook leningen aan.
- 2040 niet haalbaar, momenteel 2050 ook niet.

(voorbeeld uit begroting Mozaïek Wonen)

Uitdaging: Flora & Fauna

Flora- en faunavergunningen vergen in sommige gevallen veel tijd. Rond het plassengebied zijn bijzondere soorten vleermuizen (bijvoorbeeld de laatvlieger) aanwezig. Dit leidt tot vertraging.





Uitdaging: Capaciteit

Zowel de interne capaciteit van het personeel als de capaciteit van marktpartijen om de werkzaamheden uit te voeren is krap.

Veelbelovende ontwikkelingen

- Innovatie in techniek
- Met (de portemonnee van) minst draagkrachtige bewoners innovatieve (niet-bewezen) technieken toepassen?

Rol gemeente

- Samen optrekken in wijken, grote projecten ‘samen optrekken’
- Duidelijkheid in warmte-oplossingen

Participatieproces

- Betrekken huurders op het juiste moment.
- *WPMH : aanpak Waddinxveen*
- *Bewonersinitiatieven (Achterwillens & Kort-Haarlem)*
- GIP



Voordat een project plaatsvindt → inventariseren woonbeleving

Oriëntatiefase → betrekken bewonerscommissie of klankbordgroep

Ontwerpfase → bewonersavonden en technische opnames bij bewoners

Uitvoeringsfase → sociale begeleiding

Participatie isolatieprojecten

Financieel kwetsbare groepen

- Wij doen dit voor onze huurders die vaak tot de financieel kwetsbare groepen behoren;
- In Burgen en Lusten werken we aan een aantrekkelijk aanbod voor kopers in gespikkeld bezit om mee te doen aan de verduurzaming;

Nationale Prestatieafspraken (2025-2035)

Financiële prikkels verduurzamen

- Om huurders van deze verduurzaming te laten profiteren is afgesproken dat zij geen huurverhoging krijgen na isolatiemaatregelen die leiden tot een beter energielabel.

Vragen?