

Memo

Datum : 03-06-2025
Aan : Raadsleden en fractievoorgaers
Van : Wethouder Bouwkamp
Betreft : Toezegging 1711

In de raadskamer van 21-05-2025, heb ik toegezegd om nadere toelichting te geven de (on)mogelijkheden van samenwerking met de woningbouwcorporaties over de isolatie van woningen die dat nodig hebben. Met dit memo geef ik invulling aan deze toezegging.

Doorlopend gesprek corporaties en gemeente Arnhem

Gemeente Arnhem en de corporaties zijn jaarlijks, in het kader van de prestatieafspraken, in overleg over verduurzaming en het isoleren van huurwoningen. Onze inzet daarbij is onder andere hoe de gemeente Arnhem kan bijdragen aan het versnellen van woningisolatie, zodat huurders sneller een energiezuinige woning hebben en we energiearmoede aanpakken.

Tijdens een periodiek overleg in verband met prestatieafspraken is op 26-05-2025 bovenstaande vraag weer besproken met de drie grootste corporaties. De reacties zijn verwerkt in onderstaande teksten.

Nationale Prestatieafspraken NPA

De basis voor de Arnhemse prestatieafspraken ligt in de Nationale Prestatieafspraken. Hierin staat onder andere opgenomen:

Woningcorporaties blijven onverminderd inzet plegen om uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector te laten verdwijnen, met uitzondering van monumenten en de voor sloop aangemerkte woningen. Deze opgave is bij complexmatige verduurzaming onder voorbehoud van instemming van 70% van de huurders en eventuele VvE.

Corporaties vragen voor het isoleren van deze woningen geen huurverhoging.

Hoe plannen en organiseren corporaties onderhouds- en verduurzamingsprojecten?

Verduurzaming en isolatie van woningen wordt vooruit gepland in de meerjaren onderhoudsbegroting en een meerjaren investeringsbegroting. Bij geplande onderhoudsprojecten kunnen ook kleine of enkele isolerende maatregelen uitgevoerd worden. Als er meer isolatiemaatregelen of verduurzaming nodig zijn wordt dit veelal samen met planmatig onderhoud gecombineerd tot een verduurzamingsproject. Corporaties kiezen voor deze werkwijze zodat de opgave niet te groot is en dat de verduurzaming van de huurwoningen 'achter aan de rij' te lang op zich laat wachten. En dus deze huurders nog langer moeten wachten op een meer energie zuinige woning.

Voor een verduurzamingsproject is instemming van de huurder nodig. Het gaat vaak om een complex van meerdere woningen, dan is instemming van 70% van de huurders nodig om het project uit te voeren. Het technische voorbereiden en voorlichten en begeleiden van de huurders

voor zulke projecten vraagt een zorgvuldig proces. Corporaties geven aan dat de gemiddelde voorbereidingstijd 2 jaar is.

Daarnaast geven ze aan benodigde uitgaven en investeringen (gelijkmatig) te spreiden over de tijd zodat ook de uitgaven gelijkmatig zijn en aansluiten op de inkomstenbron: de huurinkomsten. Voor een deel van de uitgaven gaan corporaties leningen aan. De uitvoering wordt ook gespreid zodat het een gelijkmatige belasting van de organisatie geeft op onder andere projectleiding, communicatie en sociale begeleiding. Zo blijft de aanpak haalbaar én beheersbaar, zowel financieel als organisatorisch.

Wat investeren de grotere Arnhemse corporaties in verduurzaming van hun huurwoningen?

Uiterlijk in 2028 zorgen corporaties ervoor dat, volgens de Nationale Prestatie Afspraken, de E,F,G labels weggewerkt zijn. In Arnhem betreft dit circa 1800 woningen (in 4 jaar). Daarnaast investeren corporaties regulier in woningen (bijvoorbeeld renovatie of planmatig onderhoud) waar ook verduurzaming een onderdeel van is. Een corporatie investeert bij een groot verduurzamingsproject al snel €45.000 á 50.000 euro in een woning (prijspeil 2024).

Kan een isolatiefonds corporaties helpen versnellen?

Corporaties geven aan dat financiële aspecten meewegen in de keuze voor isoleren van huurwoningen. Maar ook andere aspecten wegen mee:

- het tempo en planning van werkzaamheden
- gelijkmatige belasting van organisatie en beschikbaarheid van technisch (inhuur) personeel
- technische aspecten (combineren met onderhoud en bijvoorbeeld aanwezigheid asbest)
- de benodigde (sociale) voorbereiding van projecten en de medewerking van de huurders

Corporaties geven aan dat in hun ogen een isolatiefonds vanuit de gemeente het tempo van het isoleren van huurwoningen niet zal versnellen. Dat komt voornamelijk doordat dit slechts tegemoet komt in de financiële aspecten, niet in de overige.

Corporaties geven daarnaast aan dat het verduurzamen van huurwoningen een zorgvuldig proces behoeft. Dat is ingebed in de processen, bedrijfsvoering en beleid van hun bedrijfsvoering. Het door de gemeente aanbieden van inhuurpersoneel om huurwoningen te verduurzamen is daarmee ook geen optie die bijdraagt aan het versnellen van isoleren van huurwoningen.

Voor een tijdige en planmatige uitvoering van de verduurzamingsopgave is het voor woningcorporaties essentieel om te beschikken over meerjarige zekerheid ten aanzien van voldoende financiële middelen.

Samenwerking helpt

Wat corporaties helpt om hun plannen voor het isoleren en verduurzamen van woningen goed uit te voeren is goede samenwerking met gemeente Arnhem. Door samen op te trekken in wijken met een eenduidige boodschap over verduurzaming en aardgasvrij maken van woningen. De opvolger van de transitievisie warmte, EvA (Energie voor Arnhem), zal daarbij richting geven. De corporaties zijn belangrijke stakeholder bij het opstellen hiervan.

Daarnaast blijven we als gemeente en corporaties, zeker in het kader van de prestatieafspraken, met elkaar in gesprek waar we elkaar kunnen versterken in het isoleren van woningen en verduurzamen van de stad Arnhem. Goed geïsoleerde woningen dragen bij aan bestaanszekerheid en vermindert energiearmoede. Daar blijven we ons als gemeente samen met de corporaties voor inzetten.

Enkel glas

Tijdens de gesprekken voor de prestatieafspraken in 2024 is door de gemeente nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de huurders van woningen die ‘achter aan in de rij staan’ voor verduurzaming. De inzet van gemeente Arnhem is het uitbannen van al het enkel glas in sociale huurwoningen, omdat dit directe invloed heeft op het energieverbruik van huurders. Deze inzet heeft uiteindelijk geresulteerd in de afspraak: *De corporaties verduurzamen woningen met een E, F, of G-label zodat deze labels uiterlijk in 2028 (bijna) niet meer voorkomen. Bijzondere aandacht geven de corporaties aan woningen met enkel glas in de verblijfsruimtes (woonkamer, keuken en slaapkamers). Zij laten in 2025 zien hoeveel van deze woningen zij hebben. Corporaties laten in 2025 zien waar dit enkel glas t/m 2028 niet via de E-, F- en G-aanpak of reguliere onderhoudsaanpak wordt vervangen door isolerend glas.*

Momenteel wordt in beeld gebracht over hoeveel woningen het gaat, de mate van clustering van woningen en over hoeveel enkel glas per woning het gaat. Zodra dit in beeld is gebracht wordt gekeken of en hoe het enkel glas (planmatig) zo snel mogelijk vervangen kan worden.

Ondersteuning voor huurders

Huurders kunnen op diverse manieren ondersteuning krijgen. Via de Energiebank kunnen ze gebruik maken van een energiecoach, die huurders helpt om energie te besparen. Deze coaches kunnen ook doorverwijzen naar het Buurtklusbedrijf voor het (gratis) aanbrengen van energiebesparende maatregelen. In de prestatieafspraken is afgesproken dat corporaties hun huurders attenderen op de mogelijkheden van de energiecoaches en het buurtklusbedrijf. Huurders kunnen ook terecht bij Rijn en IJssel Energie Coöperatie terecht voor een gratis energiebespaarcheck.