



Schriftelijke vragen

Reg. Nr. 2023-08

Datum:	19-04-2023	[in te vullen door de griffie]
Van:	PvdA	[in te vullen door de aanvrager]
Aan:	College via gemeentesecretaris	
Onderwerp:	Verduurzaming door Triada aan de Wildkampseweg en in de wijk de Molenkamp	[in te vullen door de aanvrager]
Datum beantwoording:	31-05-2023	[in te vullen door de organisatie]
Behandeld in college van:	30-05-2023	30 mei 2023

Toelichting

De PvdA wil aangaande de verduurzaming van woningen in de Molenkamp en aan de Wildkampseweg op enkele punten wat meer helderheid hebben. Dit naar aanleiding van een krantenartikel en gespreken met bewoners.

Deze operatie brengt met zich dat bewoners in beweging moeten komen. Soms doen mensen dat pas als het zover is, soms zal het ook zo zijn dat mensen een kans op een andere meer passende woning eerder oppakken. Deze bewegingen zullen met zich brengen dat er woningen tijdelijk leeg komen te staan.

Graag de volgende vraag/vragen schriftelijk beantwoorden:

1. Wij horen verluiden dat Triada een verzoek uit heeft staan bij het college om tijdelijk leegstaande woningen zonder huurcontract te gaan verhuren. Klopt dat? Wat is het standpunt van het college? Hoe verhoudt zich dat tot wet en regelgeving aangaande woonruimte?

Antwoord: Vanwege het feit dat Triada in afwachting is van de sloop van een aantal twee onder een kap woningen aan de Wildekampseweg in Wapenveld, hebben zij onlangs een vergunningaanvraag ingediend om deze woningen tijdelijk te mogen verhuren op grond van artikel 15 van de Leegstandwet. Op deze manier wordt de tijd dat deze woningen leegstaan, effectief benut. De leegstandwet biedt de mogelijkheid om woningen die door een verhuizing leeg komen en (nog) niet permanent doorverhuurd worden i.v.m. sloop of renovatie, tijdelijk te mogen verhuren. Verhuur vindt dan bij voorkeur plaats aan mensen die een alternatief in het vooruitzicht hebben.

2. Wij horen geluiden dat de WOZ waarde van de woningen van Triada door de verduurzaming en / of sloop plots in waarde zijn gedaald met heel forse bedragen. Klopt dat geluid en wat is dan de basis daarvoor? Kan dat worden uitgelegd? Is die lijn dan consequent gevolgd? En om welke opbrengsten voor de gemeente hebben we het dan?

Antwoord: Jaarlijks heeft Triada overleg met de gemeente over de WOZ waarde van de huurwoningen in het bijzijn van twee externe onafhankelijke taxateurs. Als er sloopplannen zijn dan

wordt in overleg met de gemeente de WOZ waarde aangepast naar aantal m2 grond x prijs per m2 (grondwaarde). De opstallen worden dan afgewaardeerd naar 0 euro. Aan de Wildekampseweg gaat het om 10 woningen (nummers 27 tot en met 45) die bestemd zijn voor sloop. Van 8 woningen is de WOZ waarde verlaagd en door de taxateur van de gemeente verwerkt in de waardering 2023. Deze woningen zijn nu gewaardeerd op alleen de grondprijs, gelet op de staat en de toekomst van deze woningen. Voor 2 woningen is dit door een administratieve fout niet gebeurd. Dit wordt nog gecorrigeerd.

Aangezien een slooppject ook fiscaal voor Triada een uitdaging is, wordt voor de inbrengwaarde van het te slopen vastgoed aangesloten bij de WOZ waarde. Door deze tijdig te verlagen, scheelt dat voor Triada in de te betalen vennootschapsbelasting.

Dit is een standaard werkwijze die vaker toegepast wordt. Zo is destijds de WOZ waarde van de woningen aan de Bloemstraat ook verlaagd en dit gaat ook toegepast worden voor woningen in de wijk Molenkamp.

3. Er zijn geluiden dat de energie labels van de woningen in kwestie zijn aangepast. Klopt dat en wat is dan de basis daarvoor? Wat is het nut van en dergelijke aanpassing? Wat zijn de gevolgen van de aanpassing voor bewoners van deze en soortgelijke woningen?

Antwoord: De energielabels van de huurwoningen van Triada worden vastgesteld door een onafhankelijk gecertificeerd bureau. De energielabels zijn in principe 10 jaar geldig. De methodiek voor het bepalen van het energielabel is in de afgelopen jaren een aantal keren aangepast. Daardoor kan het energielabel van een woning veranderen, zonder dat er daadwerkelijk iets aan de woning is veranderd. Daarnaast kunnen ook bewoners aanpassingen aan de woning aanbrengen die van invloed zijn op het energielabel, bijvoorbeeld doordat er een verwarmde aanbouw is gerealiseerd.

4. Het plan aan de Wildkampseweg gaat over een beperkt aantal woningen dat gesloopt gaat worden. Van de overblijvende identieke woningen is een deel koopwoning en een ander deel huurwoning. Worden de overblijvende huurwoningen door Triada verduurzaamd of is dat niet haalbaar vanwege de staat van de woningen?

Antwoord: Vanaf 2028 moeten in principe alle huurwoningen van Triada minimaal energielabel D hebben. Triada heeft de afweging gemaakt om 6 twee onder een kap woningen aan de Wildekampseweg, waarvan de ene helft een koopwoning is, te gaan verkopen. Aangezien Triada niet de eigenaar is van de aangrenzende woningen is sloop, vervanging en verdichting, zoals nu beoogd bij de 10 woningen aan de overzijde, niet mogelijk. Indien deze woningen in 2028 nog niet verkocht zijn, zal Triada er wel zorg voor dragen dat de woningen verduurzaamd worden tot het dan minimaal vereiste niveau of beter.

Met vriendelijke groet,

Namens de fractie van de PvdA
Siebren Buist