

Op 2 januari 2023 zijn bij de raadsgriffie vragen binnen gekomen van mevrouw Yara Hummels van de fractie PvdA ea., gericht aan de voorzitter van de Raad op grond van ex artikel 35 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de Raad. Het college van Burgemeester en Wethouders beantwoordt de vragen als volgt.

Betreffende beantwoording schriftelijke vragen van mevrouw Yara Hummels (PvdA), mevrouw Maschja Baas (D66), mevrouw Marianne Schouten (Groen Links) en de heer Henri de Roode (CU) inzake Verschillen duurzaamheid bij woningcorporaties.

Door recente artikelen van 1Tweente en Tubantia en gesprekken met inwoners weten we dat er grote verschillen kunnen zijn tussen de woningcorporaties in de omgang met verduurzaming van (sociale) huurwoningen in Enschede. In combinatie met de energiecrisis is dit een zeer onwenselijke situatie en maken PvdA, D66, CU en GroenLinks zich zorgen. Daarom deze art 35 vragen:

1. Is het college met de woningcorporaties en particuliere verhuurders in gesprek over deze verschillen en waarom deze verschillen bestaan?

In onze gesprekken met de corporaties richten wij ons op het eindresultaat, niet op de verschillen. De corporaties hebben ieder een eigen strategie voor het verduurzamen van hun woningvoorraad. Om slim samen te werken, worden aanpakken onderling besproken en ervaringen gedeeld. De hierbij leidende doelen zijn vastgelegd in de nationale prestatieafspraken: [infographic-nationale-prestatieafspraken \(1024x692\) \(aedes.nl\)](#). Landelijk wordt nog gewerkt aan een aanpak voor particuliere verhuurders, dit traject verloopt langzamer dan voor eigenaar/bewoners en corporaties. Als gemeente willen we deze landelijke aanpak gebruiken als input voor onze gemeentelijke inzet. We vinden het jammer dat dit niet gelijk opgaat met de aanpak van corporatiewoningen, maar hebben er begrip voor dat het Rijk begint bij de maatregelen die de meeste en snelste impact hebben omdat het de grootste groepen betreft.

Uiteraard voeren we zelf ook het gesprek met de corporaties over het verduurzamen van het corporatiebezit in Enschede. Als gemeente maken we prestatieafspraken met alle corporaties in Enschede. We doen dit op basis van de Woonvisie, die door de Raad wordt vastgesteld. Het verduurzamen van het corporatiebezit maakt onderdeel uit van deze afspraken. Maandelijks bespreken we de voortgang op de gemaakte afspraken. Hiernaast is het verduurzamen van huurwoningen onderwerp van gesprek bij de integrale wijkaanpak en de plannen voor de aanpak van energiearmoede.

2. Vindt het college grote verschillen ook onwenselijk en wat kan zij eraan doen om huurders gelijkter te behandelen?

Het college is van mening dat er geen ongelijke behandeling plaatsvindt, voor alle huurders geldt dezelfde landelijke regelgeving. Op basis van landelijke afspraken is helder wat bereikt moet worden. Zo worden woningen met een E-F-G energielabel uitgefaseerd per 2028. De corporaties kiezen zelf de bij hun mogelijkheden en woningen best passende route. Het tempo is hierbij onder meer afhankelijk van hoe het vastgoed erbij staat en welke investeringen/mankracht jaarlijks ingezet kan worden. Door het afschaffen van de verhuurdersheffing is er meer financiële ruimte ontstaan voor het verduurzamen van de woningvoorraad. De ambities voor het aantal te verduurzamen woningen zijn inmiddels ook fors verhoogd, ook met het oog op de landelijk gemaakte afspraken. Hierbij lopen de corporaties wel tegen belemmeringen aan. Een gebrek aan capaciteit en materiaal is de belangrijkste remmende factor.

3. Is het college met de woningcorporaties en particuliere verhuurders in gesprek over huurverlagingen bij slecht geïsoleerde woningen met een laag energielabel? Zo nee, waarom niet?

Nee, op dit moment niet. Over dit onderwerp worden op landelijk niveau afspraken gemaakt. Via de koepelorganisatie Aedes worden afspraken gemaakt over het verduurzamen van de woningvoorraad van de corporaties, voortkomend uit de afschaffing van de verhuurdersheffing. Zo worden woningen met de slechtste labels in 2028 uitgefaseerd. Als onderdeel van deze afspraken wordt ook gekeken hoe er rekening kan worden gehouden met de slechte staat van isolatie in het bepalen van de huurprijs. Er wordt een nationaal plan ontwikkeld om dit vanaf 2028 voor huurders mogelijk te maken.

4. Is het college voornemens huurders actief te informeren over de mogelijkheid bezwaar te maken bij de huurcommissie/ kantonrechter om een huurverlaging te eisen?

De woningcorporaties wijzen hun huurders zelf op de mogelijkheid om huurverlaging te eisen. Huurders kunnen in eerste instantie daar terecht. Voor andere huurders onderzoeken wij de mogelijkheid om informatie te plaatsen, bijvoorbeeld op het energieloket.

5. Vanuit de prestatieafspraken is het college met de woningcorporaties in gesprek over de verduurzaming van hun woningbezit, tot 2030.
- Wat is hiervan de stand van zaken en verloopt deze verduurzaming volgens de prestatieafspraken?
 - Wat is ervoor nodig om deze afspraken voor de toekomst gedetailleerder te maken dan nu het geval is (vervanging enkel glas bijvoorbeeld) en dit in het woondebat terug te laten komen, zodat huurders ook goed weten wat er tot 2030 gaat gebeuren?

a) Ja, de woningcorporaties hebben hun ambities opgeschaald in lijn met de landelijk afgesproken doelen.

b) Dit soort detailafspraken zijn onwenselijk. De afspraken over het verduurzamen van de woningvoorraad richten zich op het zo efficiënt mogelijk aanpakken van de totale woning, om zoveel mogelijk woningen met de beschikbare middelen te kunnen verduurzamen. Het per maatregel aanpakken van woningen is erg inefficiënt en daardoor onnodig kostbaar.

6. Ziet het college mogelijkheden om de verduurzamingsopgave te versnellen, bijvoorbeeld door (financieel) bij te dragen bij grote investeringen door het verstrekken van leningen?

Nee, niet vanuit eigen middelen. Dit is ook niet nodig, de woningcorporaties hebben hierin hun eigen opgave met bijbehorende middelen. Hiernaast wordt de grootste hindernis bij het versneld verduurzamen gevormd door een gebrek aan capaciteit en materiaal. Aanvullende financiële middelen vormen hier niet meteen de oplossing voor. Wel kijken we waar we vanuit onze aanpak rondom energiearmoede hoe we als gemeente en corporaties samen kunnen optrekken in gebieden met veel gespikkeld bezit. Hierbij kan een financiële bijdrage mogelijk zorgen voor versneld aanpakken van woningen. Ook zetten wij ons via onze inspanningen rondom de TOF-regeling in voor meer middelen voor het aanpakken van energetisch slechte woningen, deze aanpak richt zich ook op gespikkeld bezit.

7. Uit de artikelen blijkt dat menig huurwoning nog enkel glas heeft.
- Onderschrijft het college dat enkel glas absoluut niet meer wenselijk is in Enschede?
 - Welke oplossingen ziet het college om ervoor te zorgen dat binnen korte tijd geen enkel Enschedees huurhuis (van de woningcorporaties) meer enkel glas heeft?
 - Kan dit onderdeel worden van de prestatieafspraken?

a - c) Zoals eerder gesteld, worden er op landelijk niveau afspraken gemaakt over het uitfasen van woningen met de slechtste labels. Op basis van deze afspraken zijn de corporaties druk bezig met het versneld verduurzamen van woningen met een slechte energetische kwaliteit. Het vervangen van nog aanwezig enkel glas maakt hier onderdeel van

uit. Hierdoor is het maken van nieuwe prestatieafspraken over het vervangen van glas overbodig.

8. Van inwoners horen wij dat woningcorporaties de algemene ruimten niet of minder verwarmen in vergelijking tot voorgaande jaren. Dit is begrijpelijk gezien de energiecrisis, maar hierdoor moeten bewoners van deze woningcomplexen zelf meer stoken t.o.v. vorige jaren. De rekening voor huurders wordt daardoor nog hoger. Zijn deze signalen bekend bij het college? Vinden hierover ook gesprekken plaats?

Wij herkennen deze signalen niet. Bij navraag blijkt hier ook geen sprake van te zijn, tenzij dit in uitzonderlijke gevallen op verzoek van huurders zelf is.

Enschede, 14 februari 2023

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de Burgemeester,

E.A. Smit

R.W. Bleker