Bijlage

- extra toelichting verduurzaming woninvoorraad
- extra toelichting motie zonnepanelen
- presentaties tripartiete overleg 6 november 2022:
    - woningbouw, met daarbij aangepaste nieuwbouwtabel
    - nationale bouw- en woon- agenda

Bijlage 1: extra toelichting verduurzaming woningvoorraad

De afspraak dat sociale huurwoningen in 2021 gemiddeld label B moeten hebben, is al gehaald: 87% van de zelfstandige sociale woningvoorraad heeft label C of beter.

In juni 2022 hebben de corporaties hebben met het rijk afgesproken al hun woningen met een E-, F-, of G-label tot en met 2028 versneld te verduurzamen. Vanwege de stijgende energieprijzen ligt de focus in Nijmegen ook op het verbeteren van woningen met een E/F/G-label. 1.900 zelfstandige sociale huurwoningen hebben dit label. Uit de biedingen blijkt dat er voor ongeveer 1.700 woningen plannen zijn voor verduurzaming tot en met 2025. Deze label-verbetering ontstaat door uiteenlopende investeringen (isolatie, onderhoud, renovatie, zonnepanelen, aardgasvrij maken etc.)

In het algemeen is het resultaat dat door betere labels de huren per saldo omlaag gaan: de 'winst' die de huurder maakt op de energierekening is groter dan de extra kosten die de corporaties in rekening brengen voor de investeringen.

Bijlage 2: nadere toelichting n.a.v. motie zonnepanelen

Het plaatsen van zonenpanelen is voor corporaties een continu proces, niet alleen bij nieuwbouw maar ook bij renovatie. Corporaties hebben voor het merendeel van hun bezit in beeld welke daken al dan niet geschikt zijn voor het plaatsen van zonnepanelen. Daarbij houden de corporatie rekening met onderhoud: er worden geen zonnepanelen geplaatst op daken die binnen vijf jaar vervangen worden. Dit om ondoelmatige investeringen van maatschappelijk geld te voorkomen.

De Nijmeegse corporaties geven aan continu oog te hebben voor kansen om nog meer zonnepanelen te plaatsen. Voor alle corporaties geldt dat daar waar het kan, collectieve aansluitingen al nagenoeg overal gerealiseerd zijn. Zo heeft SSH& nu gemiddeld één zonnepaneel per huurder. Talis plaatst zonnepanelen bij gepland onderhoud. Bij Portaal worden huurders middels campagnes actief benaderd om deel te nemen aan acties om zonnepanelen te plaatsen. Bij Woonwaarts kunnen bewoners van eengezinswoningen zelf in actie komen en dit aanvragen.

Een verplichting laat zich niet zomaar dwingen. Huurders hebben het recht om zonne- panelen te weigeren.

De motie gaat over een "geschikt" dak. Niet elk dak is geschikt:

- Als het dak op grote hoogte ligt is het niet altijd rendabel panelen te leggen;
- Het kan zijn dat de ligging op de zon of door de ligging van het complex/woning (onder of nabij veel bomen) niet geschikt is;
- Het kan zijn dat een dakvervanging / renovatie in de nabije toekomst gepland staat, waardoor een later moment logischer is om extra kosten te voorkomen
- Eisen rond monumentale status (en wellicht daarmee samenhangend welstand) kunnen belemmerend werken.
- Er is een grote vraag en de wachttijd loopt snel op. Dit komt onder andere door een explosieve groei in aanvragen. Aan de aanbodkant zien de corporaties dat de levertijden van zonnepanelen oplopen. Daarmee is het moeilijk te stellen of een snellere verduurzaming via het installeren van zonnepanelen mogelijk is.

Verschil tussen corporaties t.a.v. doorbelasten investeringen
Collectieve investeringen worden niet doorberekend. Op individueel niveau (aansluitingen) verschillende de corporaties: Portaal en Woonwaarts rekenen een maandelijkse bijdrage voor zonnepanelen via de servicekosten. Bij Talis en SSH& worden de investeringskosten niet doorbelast aan de huurders. Huurders profiteren zo direct van de energiebesparing en dat draagt bij aan betaalbaar wonen.

Aedes-benchmark[1]
Uit de meest recente Aedes-benchmark (2022) blijkt dat landelijk gezien 16,1% van het aantal sociale huurwoningen zonnepanelen hebben. Uit de gemeentelijke monitor zonnepanelen blijkt dat ongeveer 9.000 sociale huurwoningen zonnepanelen bevatten. Daarmee is dit percentage in Nijmegen veel hoger, namelijk ongeveer 30%.

Uit dezelfde benchmark blijkt ook dat landelijk 11,8% van het aantal sociale huurwoningen label E, F of G heeft. In Nijmegen ligt dit percentage op ongeveer 6%.

Context: beleidsvoornemens wonen en duurzaamheid
Het college zal in 2023 de Transitievisie Warmte, de Energievisie en het Programma Aardgasvrije Wijken actualiseren en herijken. In deze processen zijn de corporaties belangrijke stakeholders.

Het college stelt dat het actualiseren en herijken van de Samenwerkingsagenda in 2023 voldoende mogelijkheden biedt om nieuwere, concretere, grotere maar evenzo realistische ambities ten aanzien van verduurzaming op te nemen in de te vernieuwen SAW.
In 2023 zullen nog diverse gesprekken volgen in het kader van de actualisatie van de Samenwerkingsagenda en de diverse beleidsstukken inzake duurzaamheid. Uw raad ontvangt de plannen van aanpak omtrent deze processen in het eerste kwartaal van 2023.

Deze processen en kaders bieden volgens het college kansen om realistische ambities op de thema's beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming te formuleren waarbij het streven is deze in ieder geval op te nemen in een geactualiseerde versie van de SAW maar ook in de biedingen voor de komende prestatieafspraken-cyclus (2023 – 2024).

[1] https://benchmark.aedes.nl/report-2022/4-duurzaamheid/42-sterke-verbetering-energielabelwaarde