

Memo

Kenmerk : 1650133/1650139
Aan : De gemeenteraad van Meppel
Van : Het college van burgemeester en wethouders
Datum : 4 augustus 2022
Onderwerp : "Huurders Transitievisie Warmte"
Afschriften voor : -

Geachte Gemeenteraad,

Op 25 november 2021 heeft u de Transitievisie Warmte vastgesteld. Hierbij is unaniem het amendement "Huurders Transitievisie Warmte" aangenomen. Waarmee u heeft besloten dat het college een notitie opstelt inzake een visie hoe huurwoningen ook gaan voldoen aan de doelstellingen zoals gesteld in de Transitievisie Warmte. Met voorliggende notitie geven we hieraan gehoor. In deze notitie lichten wij toe hoe de notitie tot stand is gekomen, de rol van de gemeente, de context, hoe nu al wordt samengewerkt en kijken we vooruit.

Totstandkoming

Allereerst is het goed om te benoemen dat de Transitievisie Warmte tot stand is gekomen met de inzet van corporaties en huurdersverenigingen. Na vaststelling van de Transitievisie Warmte inclusief het amendement heeft het amendement een plek gekregen in de prestatieafspraken* voor 2022. Hiermee is de basis gelegd voor de samenwerking met corporaties en huurdersverenigingen rondom de totstandkoming van voorliggende memo. Vervolgens hebben we samen met de corporaties en huurdersverenigingen inhoud gegeven aan de notitie.

Rol van de gemeente

Zoals u zelf in de toelichting op het amendement ook heeft aangegeven, heeft de gemeente Meppel niet de controle over de verduurzaming van de huurwoningen. We hebben hierin wel een inspirerende en faciliterende rol.

Bij de totstandkoming van de Transitievisie Warmte heeft de gemeente Meppel de regie toebedeeld gekregen vanuit het Rijk. U heeft deze regie vormgegeven door vanaf het begin de corporaties en huurdersverenigingen te betrekken bij de totstandkoming van de visie. Kijkend naar de participatieladder ging het hier een grote mate van meewerken en coproductie. Hiermee is er een visie komen te liggen waarin de samenleving (onder andere corporaties en huurdersverenigingen) veel invloed heeft gehad. Deze gezamenlijke visie is vervolgens ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Hiermee is er voor het vervolg een fundament gelegd voor een inspirerende en faciliterende rol richting corporaties, daar waar de regie niet bij de gemeente ligt. Waar de regie wel bij de gemeente ligt gaat het om maatwerk en de insteek om de ingezette lijn van meewerken en coproductie te continueren.

Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties werken conform de Woningwet met prestatieafspraken, gebaseerd op de woonvisie van de gemeente. De huidige meerjarige prestatieafspraken (2018-2022) verlopen dit jaar. Op dit moment wordt er door de gemeente gewerkt aan een Bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie. Hier schetst de gemeente haar actuele visie en ambities t.a.v. wonen in de gemeente Meppel. Deze actualisatie van het woonbeleid vormt samen met o.a. het Programma Duurzaamheid en de Warmtetransitievisie het gemeentelijke beleidskader voor het maken van afdwingbare prestatieafspraken over het thema duurzaamheid. Op basis daarvan

maken de gemeente, corporaties Woonconcept en Actium en de huurdersorganisaties HVM en MEVM samen prestatieafspraken om uitvoering te geven aan het woon- en duurzaamheidsbeleid. De gemeente kan hierin dus meer dan in de hiervoor beschreven rollen ook dwingender optreden in een meer regulerende rol.

Context

De warmtetransitie is onderdeel van de energietransitie. Hetgeen weer een vast onderdeel is van de (meerjarige)prestatieafspraken, onder de kop "Kwaliteit en duurzaamheid". Hierbij heeft de gemeente Meppel het doel om in 2040 CO₂-neutraal te zijn. Actium heeft als doel om in 2050 CO₂-neutraal te zijn met een inspanningsverplichting (vanuit de Expeditie Energieneutraal Wonen Drenthe) om al in 2040 te beschikken over een energieneutrale woningvoorraad. Woonconcept heeft een routekaart ontwikkeld naar een energieneutrale voorraad in 2050. Waarbij woonconcept heeft aangegeven dat als (markt)technische, financiële en organisatorische ontwikkelingen het mogelijk maken er wordt gestreefd naar realisatie in 2040. Tot nu toe behoorde deze versnelling niet tot de mogelijkheden. Echter, recent heeft minister Hugo de Jonge de nationale Woon- en Bouwagenda gepresenteerd. Deze plannen moeten zorgen voor meer regie en meer tempo.

Nationale Woon- en Bouwagenda

De nationale Woon- en Bouwagenda heeft als uitgangspunt dat binnen de verduurzaming van Nederland het wettelijk doel wordt om de CO₂-uitstoot in 2030 te verlagen met minimaal 55 procent ten opzichte van 1990. Voor de gebouwde omgeving betekent dit een versnelling van wat in het Klimaatakkoord is afgesproken. De nationale ambitie is om voor alle huishoudens, bedrijven en instellingen een duurzame woning of een duurzaam gebouw binnen bereik brengen. Waarbij voor kwetsbare huishoudens gezorgd moet worden dat deze transitie betaalbaar is en blijft. Eén van de maatregelen om de versnelling te bewerkstelligen is het afschaffen van de verhuurdersheffing. Dit wordt door het Rijk gekoppeld aan afdwingbare prestatieafspraken, onder andere ten aanzien van het versnellen van de verduurzaming van de gebouwde omgeving. Minister De Jonge (Volkshuisvesting) heeft met Aedes, de Woonbond en de VNG prestatieafspraken gemaakt. Vergaande verduurzaming van 675.000 woningen is een eis. Er mag na isolatiemaatregelen geen huurverhoging worden opgelegd.

Op basis hiervan is Woonconcept voornemens om zoveel mogelijk extra inspanning te leveren op kwaliteit toevoeging in bestaande voorraad, waarvan verduurzaming een belangrijk onderdeel is. Het gesprek hierover en vertaling naar aantallen vindt plaats op de tafel van de prestatieafspraken. Actium besteedt de vrijgekomen ruimte daar waar de urgentie het hoogst is in het bezit, zonder dat daar specifiek een gemeente aan koppelen. Om op die manier het effect het grootst te laten zijn. De gemeente Meppel staat er in het bezit van Actium bovengemiddeld goed bij (met uitzondering van de onderstaand opgesomde complexen waar op in wordt gezet).

Nu al samen aan de slag met de Warmte Transitie

De Transitievisie Warmte bestaat voor inwoners uit twee sporen: de wijkgerichte aanpak en het spoor van de "geen spijt maatregelen". Deze visie hebben we in ruim twee jaar intensieve samenwerking met onder andere de corporaties opgesteld.

De twee sporen aanpak van de gemeente Meppel is vergelijkbaar met de wijze waarop de corporaties de verduurzaming van hun vastgoed vorm geven. De corporaties hebben eveneens een complexgewijze(wijkgerichte) aanpak en daarnaast een componentsgewijze (project-overstijgende) aanpak. De samenwerking vindt hierbij plaats op strategisch, tactisch en uitvoerend niveau.

De Transitievisie Warmte is een voorbeeld van de manier waarop we op strategisch niveau samenwerken met de corporaties. Dat doen we ook in het kader van het benutten van restwarmte van de industrie, de wijkuitvoeringsplannen en het verkennen van een componentgerichte aanpak (wijk-overstijgend duurzaam aanbod, mogelijk ook toepasbaar voor de particuliere woningen). Op 16 maart 2022 heeft u kennis kunnen nemen van twee plannen van aanpak die inzicht geven in de uitvoering van twee sporen zoals genoemd in de Transitievisie Warmte. Ook deze plannen van aanpak zijn tot stand gekomen in goede samenwerking met de corporaties.

Op tactisch niveau hebben we regulier overleg en hebben we ad hoc afstemming. Recent heeft team duurzaam zich gepresenteerd aan de corporaties om van daaruit te verkennen op welke onderdelen we nog meer of intensiever samen kunnen gaan werken. De gemeente Meppel betreft de corporaties bij de wijkuitvoeringsplannen. Tevens heeft de gemeente Meppel de corporaties een training aangeboden voor de tool "Het wijkkompas" en is deze gezamenlijk gevolgd.

Op uitvoerend niveau loopt er gemeentebreed een aanpak op energiearmoede waarbij voortdurend geanticipeerd wordt op landelijke en provinciale ontwikkelingen. Hierbinnen organiseren we gezamenlijk de communicatie richting inwoners rondom het thema energiearmoede en de inzet van de een specifieke uitkering (SPUK) energiearmoede. Het Rijk heeft een SPUK toegekend aan de gemeente onder de voorwaarde dat deze middelen worden besteed aan ondersteuning van huishoudens (huurders en eigenaar bewoners) met een laag besteedbaar inkomen die te maken hebben met hoge energielasten als gevolg van gestegen energieprijzen in combinatie met de lagere energetische kwaliteit van de woningen. Deze middelen willen we beschikbaar stellen voor de inzet van extra energiecoaches, energiebespaarboxen en een lokale voucher (Meppeler Energiebon) waarmee inwoners met een laag inkomen zelf energiebesparende maatregelen kunnen treffen bestaande uit enerzijds isolatiemaatregelen (glaswol, radiatorfolie, tochtstrippen etc.) of vervanging van energie-slurpend witgoed (koelkast, wasmachine en inductiekookplaat inclusief pannen). Daarbij is er extra aandacht voor de samenwerking met woningcorporaties en aandacht voor het delen van één duidelijke, gezamenlijke boodschap naar bewoners van corporatiewoningen. Ook geven we, samen met de corporaties (en met diverse andere partijen), de Meppeler Energiecoaches vorm.

Op uitvoerend niveau is het goed om te benoemen dat Woonconcept in Ezinge recent 25 Nul-op-de-Meter(NOM)-nieuwbouwwoningen toegevoegd en 59 eengezinswoningen (Reseda- en Rozenstraat) heeft gerenoveerd (Spaarpomp, label A+). In de Haveltermade is de renovatie van 102 eengezinswoningen (Heinsiusstraat en omgeving) afgerond. Daarnaast heeft Woonconcept afgelopen periode 100 NOM-woningen gerealiseerd (Gerard Doustraat e.o., Randweg, Nieuwveense Landen). Recent heeft Actium het bezit aan de Scheerweide in Nijeveen (16 woningen) aardgasloos gemaakt. Met behulp van een individuele bodemwarmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Waarbij het afgifte systeem

ongewijzigd is gebleven. De isolatie is daarbij volledig opgevoerd binnen de bestaande schil.

Samen verder

We doen dus al veel samen. Mooi om te zien hierbij is dat recent (29 juni jongstleden) de gemeenteraadsleden op bezoek geweest zijn bij Woonconcept en Actium. In deze kennismaking (in de vorm van een carrousel) was ook ruim aandacht voor het thema Duurzaamheid. Zowel landelijk als lokaal is er aanleiding om samen met de corporaties en huurdersverenigingen te kijken hoe we kunnen gaan versnellen. Dat vraagt allereerst om een goed overzicht ten aanzien gezamenlijke plannen die er al zijn.

Langs het spoor van de wijkgerichte aanpak

Voor de gemeente ligt de focus hier op de startwijk Berggierslanden. Actium is de corporatie met vastgoed in deze wijk. Actium is zeker welwillend om mee te denken in hoe zij hun rol kunnen pakken in deze wijkgerichte aanpak. Het vastgoed van Actium in deze wijk is echter zeer goed geïsoleerd. Het tegengaan van energiearmoede door isolatie-maatregelen aan de woning lijkt hier van zeer beperkte toegevoegde waarde te zijn. De volgende stap die hier gezet zou moeten gaan worden is de stap naar volledig aardgasloos. Dit betekent dat de cv-ketel zou moeten worden vervangen. De cv-ketels zijn echter in 2020, vervangen. Het zou niet duurzaam zijn om deze relatief nieuwe cv-ketels te gaan vervangen. Tenzij ze op een andere plek zouden kunnen worden hergebruikt. Bovendien hebben zich in deze woningen in het verleden technische knelpunten in de warmtevoorziening voor gedaan waardoor de bewoners al een aantal maal reparatiewerkzaamheden moesten ondergaan. Het momentum om opnieuw bij de bewoners toestemming te vragen voor een nieuwe ingreep in de woning lijkt hier niet aanwezig. Actium is wel bereid om, in goed overleg, de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen nader te verkennen. Deze woningen beschikken over een type dak waarbij niet zeker is of en hoe zonnepanelen kunnen worden geplaatst. Daarnaast is Actium bereid om binnen de wijkaanpak haar expertise in te brengen met betrekking tot het verduurzamen van woningen. De huurdersvereniging wordt proactief benaderd om deel te nemen aan het participatieproces voor de totstandkoming van het wijkuitvoeringsplan voor de wijk Berggierslanden.

Doorkijk naar toekomstige wijkaanpakken

Landelijk is afgesproken dat de Transitievisie warmte na 5 jaar wordt herzien. Om die reden beperken we onze doorkijk ten aanzien van de wijkaanpakken tot 2026. Het jaar van herziening. Waarbij bij het voor zich spreekt dat bij iedere wijkaanpak de huurdersverenigingen worden uitgenodigd om te participeren bij de totstandkoming van de wijkuitvoeringsplannen.

Wijkgerich te aanpak wvt		Actium	woonconcept	Maatregel
Koedijksla nden, (slingenbe rg, reestlande n)	202 3	Geen vastgoed	De gemeente Meppel heeft de ambitie om restwarmte bij Oevers te benutten voor de gebouwde omgeving. In 2022 willen we dit concretiseren. Gemeente Meppel hanteert hier een faciliterende en	Moet nog nader worden bepaald (door corporaties)

			inspirerende rol door allereerst aan de hand van de Transitievisie Warmte de ambitie uit te spreken. Daarnaast laat de gemeente partijen onderzoek doen, nodigt de gemeente expertise uit aan tafel, betreft de gemeente andere stakeholders en reikt de gemeente goede voorbeelden aan. Op geregelde basis betreft de gemeente de corporatie in het bijzonder, presenteert de uitkomsten en verkent samen met de corporatie de mogelijkheden.	
Oosterboer (ziekenhuis)	2023-2024	Geen korte termijn plannen mbt het aanwezige vastgoed	Woonconcept start bij de oudste/ slechtst geïsoleerde woningen in andere wijken. Daardoor staat de wijk Oosterboer niet vooraan in de planning. Er zou een mogelijke versnelling kunnen ontstaan aan de hand van de gemeentelijke wijkaanpak.	Moet nog nader worden bepaald (door corporaties)
Nijeveen Kern	2024-2025	Burg. Weimalaan, Burg. Van Veenlaan, Molenweg, Wilhelminas traat Richtlijn uitvoering: 2023 Polderstraat Richtlijn uitvoering: 2024	Geen vastgoed	Corporatie zet in op Hybride (mogelijk gasloos ,indien technisch mogelijk) grote renovatie voor de niet verkoop- en versnipperde woningen. Anders kleine renovatie en hybride. Aantal: 16 Corporatie zet in op Hybride (mogelijk gasloos ,indien technisch mogelijk)

		Rembrandts straat, Binnenveen , Dr. Van den Bergstraat, Merelstraat. Richtlijn uitvoering: 2024	grote renovatie voor de niet verkoop- en versnipperde woningen. Anders kleine renovatie en hybride. Aantal: 13 Corporatie zet in op Hybride (mogelijk gasloos, indien technisch mogelijk), grote renovatie. Aantal: 24
--	--	--	---

Daarnaast zet Woonconcept nog duurzaamheidsstappen in deze periode, buiten de hiervoor genoemde wijken, zoals in Haveltermade. Er staan nog complexmatige en componentenrenovaties gepland. Aantallen en adressen communiceert Woonconcept eerst met bewoners. De uitvoering loopt vanaf 2023 en verder. Bovendien is er gasloze, nul op de meter (NOM) nieuwbouw gepland in de Nieuwveense Landen, 32 eengezinswoningen Nijeveenseweg (2024 opleveren), 65 eengezinswoningen Weideblick (gefaseerd 2023-2024).

Langs het spoor van de 'geen spijt-' maatregelen

U heeft als raad in uw amendement ook aangegeven dat isoleren als 'geen-spijt-maatregel' hoge prioriteit krijgt. In het Plan van Aanpak (16 maart 2022) hebben wij dat dan ook terug laten komen samen met de andere door u genoemde belangrijke factoren: energiearmoede en corporatiebezit. Het 'geen spijt maatregelen'-spoor heeft een overkoepelende gemeentebrede aanpak (gericht op heel de gemeente) en een (wijk)gerichte aanpak.

In de overkoepelende gemeentebrede aanpak ligt de focus voornamelijk op consequent informeren en activeren via de gemeentelijke kanalen van eigenaren en huurders. De nadruk ligt hierbij op isolatie, maar ook over de andere geen spijtmaatregelen wordt in dit spoor gecommuniceerd. Vanuit deze aanpak zetten we Meppel breed in op het gezamenlijk tegengaan van energiearmoede. De insteek is om met de samenwerking tussen gemeente en corporaties een maximaal effect te bereiken met de specifieke uitkeringen en andere financiële tegemoetkomingen van het Rijk. Bij de samenwerking is extra aandacht voor het delen van één duidelijke, gezamenlijke boodschap naar bewoners van corporatiewoningen. We benutten hierbij de korte lijn tussen corporaties en huurdersverenigingen. Daarnaast zetten we dit jaar gemeente breed gezamenlijk (met corporaties en huurdersverenigingen) in op de inzet van energiecoaches om te werken aan

bewustwording en energiebesparende maatregelen. Meppeler Energiecoaches verstrekken informatie en laagdrempelig advies aan huurders en woningeigenaren op het gebied van energiebesparende maatregelen teneinde meer bewoners te bewegen duurzame maatregelen in hun woning te nemen. De hiervan afgeleide activiteiten zijn het voorlichten, begeleiden en stimuleren van gedragsverandering gericht op het besparen van energie en het daadwerkelijk nemen van maatregelen. Recent zijn er selectiegesprekken gevoerd voor 6 nieuwe energiecoaches. De pilot met de huidige 5 coaches is erg succesvol en uitbreiding is gewenst. De kandidaten worden nu opgeleid en dan kunnen zij eind oktober '22 van start.

Als gemeente willen we de componentsgewijze aanpak van Woonconcept faciliteren. We hebben de gezamenlijke ambitie om hierbij ook te kijken hoe koopsector dit aanbod zou kunnen benutten. Het aanbod wat Woonconcept ontwikkelt voor haar vastgoedvoorraad heeft dezelfde technische oplossingen voor de particuliere woningeigenaren.

Daarnaast verkennen we het samen optrekken in het stimuleren van particulieren. Dit kan zijn door een verduurzaamde (nog niet bewoonde) corporatiewoning open te stellen voor bezichtiging, de omgeving te informeren over de verduurzaming en het verlenen van gebiedsgerichte ontheffingen en dergelijke.

In aanvulling op de overkoepelende 'geen spijt-'maatregelen -aanpak wordt er wijkgericht extra aandacht geschonken aan: energiearmoede, slecht geïsoleerde woningen en corporatiebezit. Kijkend naar deze thema's starten we in de Haveltermade. Afhankelijk van het momentum kan doorgeschakeld worden naar volgende wijken/dorpen.

Als gemeente faciliteren we daar waar mogelijk een complexmatige aanpak van woonconcept in de wijk. Daar waar mogelijk bieden we warmtescans aan. Parallel aan de totstandkoming van het Plan van Aanpak zijn er reeds warmtescans uitgevoerd in de Haveltermade.

We verkennen het momentum voor de verzorging van extra communicatie in de wijk. Er is reeds ingezet op extra ondersteuning door de aanwezigheid in de wijk van het Drentse Energie Loket (DEL). Het DEL heeft oktober 2021 in de wijk Haveltermade gestaan met het "Loket op Wielen". Hierbij is het ook goed om te kijken in hoeverre een lokaal energie loket tot de mogelijkheden behoort.

Vervolg

In het verlengde van het amendement is in het coalitieakkoord 2022-2026 "Werk In Uitvoering" opgenomen: "het maken van afspraken met woningbouwcorporaties om hun sociale huurwoningen zo snel mogelijk energie- en CO2-neutraal te maken" met een verwijzing naar de gemeentelijke rol als toezichthouder en de prestatieafspraken. Deze memo zal na behandeling in de gemeenteraad worden betrokken bij de besprekingen rond de meerjarige prestatieafspraken 2023-2027.

De memo laat zien dat partijen niet stil zitten en samenwerken. Dat is het fundament en vertrekpunt voor de versnelling van de verduurzaming van het corporatiebezit. De versnelling zal in het kader van de prestatieafspraken verder handen en voeten moeten krijgen. Hierbij moet geanticipeerd worden op het afschaffen van de verhuurdersheffing en de versnelling die de Rijksoverheid hiervoor eist. De gemeente zal in dit kader dwingender optreden in een meer regulerende rol.

De memo wordt tevens benut voor de bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de in voorbereiding zijnde omgevingsvisie voor de gemeente Meppel.

* Cyclus prestatieafspraken

In december 2018 hebben de gemeente, woningcorporaties Woonconcept en Actium, Huurdersplatform MEVM en Huurdersvereniging Meppel prestatieafspraken met elkaar gemaakt voor de periode 2018-2022. Omdat deze eind dit jaar verlopen zijn maken wij eind dit jaar nieuwe meerjarenprestatieafspraken voor de komende 5 jaar (2023-2027) met elkaar, o.a. over het thema duurzaamheid. Om hier concreet invulling aan te geven stellen partijen ieder jaar een activiteitenoverzicht op. Het gezamenlijke activiteitenoverzicht wordt als bijlage aan deze afspraken toegevoegd. Dit kan bij de jaarlijkse prestatieafspraken (het uitwerken van de jaarschijf) leiden tot een aantal aanvullingen of aanpassingen van bestaande meerjarige prestatieafspraken.