

Memo

Kenmerk : 2012076/2012078
Aan : Gemeenteraad van Meppel
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 20 november 2024
Onderwerp : Memo actueel beeld corporatiebezit
Afschriften voor : Stichting Woonconcept en stichting Actium

Aanleiding

Tijdens uw raadsvergadering van 25 april 2024 heeft uw raad een motie 'actueel beeld corporatiebezit' aangenomen. Deze motie had als dictum om te komen met een actueel overzicht de werkelijke staat van de corporatiewoningen en aan te geven hoe zich dat verhoudt tot de doelstelling Meppel CO-2 neutraal in 2040.

Het college heeft bij de corporaties stichting Woonconcept en stichting Actium een overzicht gevraagd naar het actuele beeld van hun corporatiebezit. Het college hecht er waarde aan om een toelichting te geven op de cijfers.

Context

In 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken ondertekend. Het rijk, de VNG, Aedes en de Woonbond hebben hierin bindende afspraken gemaakt. Na ondertekening zijn op regionaal en lokaal niveau de ambities verder uitgewerkt en ingebed. De corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente Meppel hebben voor de periode 2023 tot en met 2027 lokale meerjarige prestatieafspraken gemaakt op basis van het vigerende woonbeleid (bouwstenennotitie wonen) vastgesteld door uw raad.

Onderdeel van die prestatieafspraken is het thema 'investeren in een duurzame sociale woningvoorraad', met onder andere de samenwerking op het gebied van de wijkuitvoeringsplannen, het reduceren van de warmtevraag, het uitfasen van E-F-G-labels, het aansluiten op duurzame energiebronnen en circulair bouwen. Uw raad is daar op 17 januari 2023 via een memo over geïnformeerd. Zoals aangegeven lopen de afspraken met de corporaties tot en met 2027. Daarna zullen de corporaties, huurdersorganisaties en de gemeente weer om tafel gaan om nieuwe prestatieafspraken te maken met elkaar. Verduurzaming van de sociale woningvoorraad zal dan ook daarin een belangrijke plek krijgen. Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente zal dan samen met de duurzaamheidsvisies van de corporaties de basis vormen voor nieuwe afspraken.

Actueel beeld corporatiebezit

De voortgang van de prestatieafspraken wordt, zoals de woningwet voorschrijft, jaarlijks besproken met corporaties en huurdersorganisaties. Tijdens dat bestuurlijk overleg wordt ook de voortgang van de verduurzamingsopgave besproken. In onderstaande tabel vindt u de stand van zaken van het laatste peilmoment.

Per 31/12/2023 ten behoeve van de evaluatie 2023 (daebwoningen)				
Energie label	Woonconcept		Actium	
	aantal	%	aantal	%
A++++	42	1,0%	0	0,0%
A+++	25	0,6%	89	16,9%
A++	179	4,3%	0	0,0%
A+	56	1,3%	55	10,4%
A	1.169	27,8%	201	38,1%
B	583	13,9%	92	17,5%
C	1.326	31,5%	76	14,4%
D	436	10,4%	13	2,5%
E	173	4,1%	1	0,2%
F	168	4,0%	0	0,0%
G	46	1,1%	0	0,0%
Totaal	4203		527	

Het college is zich bewust van de aanleiding van deze motie en de discrepanties tussen de geregistreerde energielabels en de werkelijke verduurzamingsstatus van een aantal woningen van Stichting Woonconcept. Woonconcept heeft aangegeven dat zij hun bezit grootschalig en grondig gaat (her)labelen. Dat gaat dan om een meerjarig project waar er jaarlijks 1.800 woningen worden herlabeld. Voor Actium is er geen aanleiding voor herlabeling, ook na aanvullend onderzoek.

Verhouding doelstelling Meppel CO-2-neutraal

Uw raad heeft het college al eerder gevraagd om een duiding hoe huurwoningen ook gaan voldoen aan de doelstellingen zoals gesteld in de Transitievisie Warmte. Dat heeft het college gedaan middels de Notitie Huurders Transitie Warmte die uw raad op d.d. 22 december 2022 voor kennisgeving heeft aangenomen. In die notitie is verder ingegaan op de verschillende rollen en verantwoordelijkheden die gemeente en corporaties hebben. In het kort houdt het in dat Woonconcept een routekaart volgt om in 2050 een energieneutrale voorraad te hebben. Actium heeft als doel om in 2050 CO-2 neutraal te zijn met een inspanningsverplichting om al in 2040 te beschikken over een energieneutrale voorraad. De beide corporaties hebben dus 2050 als harde doelstelling voor hun hele werkgebied en dat komt niet overeen met de gemeentelijke doelstelling. Voor Woonconcept en Actium is Meppel namelijk niet hun enige gemeente waar zij werkzaam zijn en een verduurzamingsopgave hebben. Naast Meppel hebben zij samen tien gemeenten waar zij een bezit hebben van samen meer dan 25.000 woningen met verschil in energetische kwaliteit en bouwjaren. Dat verschil is geen reden om onze ambitie Meppel CO-2

neutraal in 2040 te laten varen maar voor het college een extra aansporing om de corporaties te helpen om hun woningen te verduurzamen. Dat wil het college doen door met beide corporaties in gesprek te blijven en samen te werken door in het zo spoedig mogelijk verduurzamen van de sociale woningvoorraad zodat ook de Meppeler huurders zo snel als mogelijk in een verduurzaamd huis kunnen wonen.

Afdwingbaarheid afspraken

In de Notitie Huurders Transitie Warmte wordt gesproken over afdwingbare prestatieafspraken. Het college heeft de behoefte om dat te duiden. Met het afschaffen van de verhuurderheffing voor corporaties is afgesproken dat zij de vrijkomende gelden in gaan zetten voor de verdubbeling van de bouwproductie, lagere woonlasten voor sociale huur, woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen en vergaande verduurzaming van de sociale woningvoorraad. Dat zijn de Nationale Prestatieafspraken. Concreet gaat het bij het verduurzamen van de sociale woningvoorraad om de versnelde uitfasering van E-, F- en G-Labels vóór 2029. De ambitie in de meerjarige prestatieafspraken van Meppel is groter, namelijk vóór 2028 uitfasering van de E- F- en G-Labels. De prestatieafspraken zoals de huurdersorganisaties, de corporaties en het college in 2022 hebben vastgesteld zijn niet vrijblijvend. Dat betekent dat de partijen in principe de uitvoering van de gemaakte afspraken bij elkaar kunnen afdwingen wanneer deze niet worden uitgevoerd. Dat is echter een zwaar middel en op dit moment niet aan de orde.

Extra inspanningen

Naast de reguliere gesprekken die op alle niveaus met de corporaties gevoerd worden werkt de gemeente nauw samen met de corporaties om de warmtevraag te beperken. Dat gebeurt door de SlimWonenapp, beschikbaarheid van de energiecoaches en Fixteam Drenthe, het team dat gratis kleine energiebesparende maatregelen bij inwoners thuis aanbrengt.

Bijlage: Notitie Huurders Transitievisie Warmte