Memo

Datum : 24-05-2023
Van : Cathelijne Bouwkamp
Betreft : Afdoening toezegging 1319: Perspectiefnota 2024-2027 - Duurzaam Arnhem

---

Toezegging
Op 17 mei jl. heb ik bij de behandeling van de perspectiefnota over een aantal van de gestelde vragen toegezegd om nadere schriftelijke informatie te versturen ter beantwoording.

De toezegging is als volgt genoteerd:
Wethouder Bouwkamp zegt toe de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:
a. Vraag van de SP over de energielabels
b. Vraag van D66 over het overzicht van de te realiseren woningen naar 2040
c. Vraag van de VVD over het controleren op (brand)veiligheid van nieuwe aanbieders van zonnepanelen
d. Vraag van de VVD over het gesprek aangaan met de Arnhemse verhuurdersvereniging in het kader van de verhuurdersvergunningen.

In deze memo vindt u een antwoord op de vragen a t/m d. De Toezegging kan hiermee worden afgedaan.

a. Energielabels

Vraag/Context
De SP-fractie heeft tijdens de behandeling van de perspectiefnota gevraagd waarom het college heeft laten weten geen extra acties te ondernemen bij toekenningen van een foutieve energielabels. Dit standpunt van het college heeft de fractie SP vermoedelijk herleid uit de beantwoording van de artikel 44-vragen genaamd 'wachttijden en slechte huizen'. In de artikel-44 vragen van de SP en in een onderzoek van Kantar Public wordt gemeld dat in 2021 (naar schatting) in 7% van de gevallen een verkeerd energielabel aan een woning is toegekend.

Antwoord:
Omdat het nadelig kan zijn voor huurders en bewoner-eigenaren als zij een foutief energielabel toegewezen krijgen, hebben we bij de beantwoording van de artikel-44 vragen opgeroepen om het te melden als iemand vermoedt een verkeerd label toegekend te hebben gekregen. Bij verhuurde woningen kan de verhuurder vervolgens een gepaste actie ondernemen. Uiteraard kan ook het Huurdershuis ondersteuning bieden. Vanuit de rijksoverheid worden gelukkig acties genomen om de kwaliteit van energieprestatieberekeningen te vergroten. In een brief van minister De Jonge aan de Tweede Kamer heeft de minister kenbaar hoe het aantal foutieve toekenningen omlaag kan worden gebracht. U vindt de brief van de minister onder deze link.

In de artikel-44 vragen waarin dit onderwerp aan de orde kwam, werd een relatie gelegd tussen foutief afgegeven energielabels en de huurprijs van woningen. De reden dat dit verband in de vragen werd getrokken is dat in de systematiek van het puntensysteem van het woningwaarderingstelsel (WWS) een hoger energielabel leidt tot meer punten, en dat dus een hogere *maximale* huurprijs in rekening gebracht mag worden. Ter volledigheid merken we hierover op dat bij (sociale) corporatiehuurwoningen dit effect

niet erg sterk zal zijn. Woningcorporaties rekenen vanwege het passend toewijzen aan de doelgroep vaak namelijk niet de maximale toegestane huurprijs, maar een huurprijs die ligt tussen 70% en 80% van dit maximum. De corporaties houden bij het bepalen van de huurprijs namelijk ook de huurgrenzen uit de huurtoeslagsystematiek in beeld. Ook zal het bij een foutief afgegeven label vaak niet gaan om een verschil tussen bijvoorbeeld label B en F, maar om nabijgelegen energieprestatieklassen.

b. Overzicht de te realiseren woningen tot 2040

Vraag/Context
Bij de behandeling van de perspectiefnota is door fractie D66 gevraagd op welk moment het totaalplaatje naar de gemeenteraad komt over waar de 16.000 woningen komen die Arnhem ambieert.

Antwoord
Elke zes maanden ontvangt de gemeenteraad de voortgangsrapportage ‘Arnhem biedt woonruimte’. De laatste rapportage verscheen in november 2022. Een nieuwe rapportage wordt in juni naar de gemeenteraad gestuurd.

De rapportage bevat informatie over Arnhemse woningbouwplannen. De rapportage bevat daarmee ook informatie over het aantal woningen in plannen in relatie tot onze ambitie (‘de 16.000’; die we in 2020 stelden). In de laatste voortgangsrapportage leest u terug dat Arnhem in de planvoorraad zo’n 15.000 woningen heeft.
Een afbeelding van de locaties van deze plannen is in de voortgangsrapportage opgenomen in figuur 10.

In de rapportage maken we een onderscheid tussen zogenaamde harde plannen en zachte plannen. We hebben zo’n 4000 woningen in de harde planvoorraad. Omdat voor harde plannen al een bestemmingsplan is vastgesteld (door uw raad) en/of een anterieure overeenkomst met stedenbouwkundig plan is opgesteld, kunnen we over deze plannen gedetailleerdere informatie opnemen dan bij de zachte plannen. Bij zachte plannen zijn vaak nog geen afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma of over andere programmatische of stedenbouwkundige aspecten van de woningbouwontwikkeling. Die projecten zijn nog in voorbereiding. Informatie is dus vaak nog niet bekend, aan verandering onderhevig of kan gevoelig zijn om publiekelijk te delen. Van de 11.000 woningen in deze plannen delen we dus niet de detaillistische informatie die we over de harde plannen kunnen melden.

Conform motie 23M17 zullen we in voortgangsrapportages bij de plannen meer informatie opnemen over de verwachte op te leveren woningen per jaar, met een vooruitblik 5 jaar naar voren.

c. Zonnepanelen

Vraag/Context
Door de fractie VVD is de vraag gesteld of door de gemeente wordt gecontroleerd of nieuwe bedrijven die zonnepanelen installeren in voldoende mate de veiligheid in acht nemen.

Antwoord
De gemeente heeft een zeer beperkte rol in het controleren van deze bedrijven. Veilig werken is een verantwoordelijkheid van de installateur en kan gecontroleerd worden door de Arbeidsinspectie. Het

plaatsen van zonnepanelen is over het algemeen niet vergunningplichtig. De woningeigenaar dient dit te laten gebeuren conform de landelijk geldende regels in het Bouwbesluit. Wanneer het aannemelijk is dat een installatie ondeugdelijk is aangelegd, kan de eigenaar omgevingsdienst ODRA vragen om op te treden. De basisverantwoordelijkheid voor de installatie ligt echter bij de eigenaar.

d. Arnhemse Verhuurders Vereniging (AVV) en verhuurdervergunningen

Vraag/Context
De fractie VVD is benieuwd naar de betrokkenheid van de AVV bij de invoering van verhuurdersvergunningen. De AVV is in Arnhem de vereniging waarin verhuurders (met name van verhuurde panden/losse woningen) zich in hebben georganiseerd.

Antwoord
Al sinds de oprichting van de AVV betrekken we de AVV bij de totstandkoming van beleid dat raakt aan de particuliere huurmarkt. De Arnhemse aanpak Goed Verhuurderschap is zelfs in samenwerking met de AVV opgesteld. Met de samenwerkingspartners van deze aanpak komen we periodiek bij elkaar.

Vanaf juli 2023 wordt het mogelijk dat gemeenten verhuurdersvergunningen introduceren. Op dat moment treedt namelijk de Wet Goed verhuurderschap in werking. Over de stand van zaken en planning hierover vindt u meer informatie in de beantwoording van de Artikel-44 vragen ‘snel aan de slag met de Wet Goed Verhuurderschap’. De plannen voor deze verhuurdersvergunningen zijn intern nog in de voorbereidende fase. Nadat we intern meer weten over hoe we deze verhuurdersvergunningen kunnen gaan uitvoeren (organisatorische inbedding etc.) zullen we onze samenwerkingspartners, waaronder de AVV, benaderen.

Op donderdag 11 mei vond in het kader van de nieuwe Woonvisie een stakeholdersbijeenkomst plaats om aan verschillende thematafels te spreken over hoe uitvoering gegeven kan worden aan een aantal belangrijke wonen-ambities. De AVV was uitgenodigd en aanwezig om mee te denken bij de tafel dit raakte aan dit thema.