

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Christen Unie-Fractie
T.a.v. de heer H. Buitenhuis

Geachte heer Buitenhuis,

Datum:
31-05-2022

Ons kenmerk:
1192932

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
Mimi Stevens,

Doorkiesnummer:
(0342) 495 829

email:
M.Stevens@barneveld.nl

Onderwerp:
**Gedifferentieerde
huurverhoging woningen
WsB met label C en D**

Op 25 april 2022 heeft u namens uw fractie vragen gesteld met betrekking tot het onderwerp 'Gedifferentieerde huurverhoging voor woningen van Woningstichting Barneveld met label C en D'. Op grond van artikel 42 van de Organisatieverordening van de gemeenteraad wil de fractie van de ChristenUnie vragen stellen over de betaalbaarheid van sociale huurwoningen in Barneveld met energielabel C en energielabel D.

In de Barneveldse Krant van 21 april 2022 staat vermeld dat de huurdersvereniging niet akkoord gaat met de voorgestelde huurverhoging voor woningen met energielabel C en D. Daarvoor voert de huurdersvereniging 2 belangrijke redenen aan. De eerste is dat de huidige hoge sterke stijging van energieprijzen leidt tot te hoge woonlasten bij de woningen met energielabel C en D. De tweede reden is dat er minder sociale huurwoningen verduurzaamd worden dan is toegezegd. Ook vraagt de huurdersvereniging op grond van de prestatieovereenkomst hulp van de politiek.

De CU-fractie wil het college van B&W op grond van artikel 42 van de Organisatieverordening van de gemeenteraad, de volgende vragen stellen.

Raadvragen

1. *Is het college het met de ChristenUnie eens dat het juist in tijden van extra hoge energieprijzen belangrijk is om als gemeente extra te letten op de betaalbaarheid van wonen in de sociale sector?*

Het college is het daar mee eens.

2. *Hoeveel woningen zijn er in de voorbije jaren verduurzaamd en past dat aantal bij de door u gemaakte afspraken met de woningstichting? Wijken deze aantallen af van de gemaakte afspraken per jaar? En hoe groot is dat verschil dan?*

De ambitie van de WsB was om vanaf 2018 jaarlijks in een periode van 4 jaar bijna 400 woningen te verduurzamen.

Sinds 2018 zijn de projecten Valkhof (169 en 28 woningen), Goudenstein (73) en De Wheem (127) opgepakt. In de eerste projecten Valkhof en Goudenstein heeft ongeveer 60% van de huurders deelgenomen aan deze verduurzaming ondanks het feit dat er geen huurverhoging tegenover stond. Bij het project De Wheem is besloten om gebruik te maken om bij 70% akkoordverklaringen toch 100% uit te voeren. Dus dit wordt nu ook zo uitgevoerd. Bij 70% akkoordverklaring heeft de woningstichting namelijk de

mogelijkheid om 100% realisatie op te leggen. Bij de eerste projecten in Valkhof en Goudenstein heeft de woningstichting van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Verder is besloten om een project in Voorthuizen niet te verduurzamen maar voor sloop/vervangende nieuwbouw te kiezen, dit betreft het project Paulus Potterstraat (15 woningen), welke recent is opgeleverd.

Voor de langere doorlooptijd bij de verduurzaming zijn er verschillende externe oorzaken aan te wijzen, waaronder:

Blad 2

- gevolgen van Covid-19 (ziekteverzuim, lastig afspraken maken bij huurders thuis vanwege afstand houden, bemoeilijking werkzaamheden)
- capaciteitsproblemen in deze sector: materieel en personeel (renovatie en verduurzaming),
- capaciteitsproblemen op het net van Liander,
- het gegeven dat niet alle huurders willen meewerken aan verduurzaming van hun woning
- langdurig vergunningetraject met provincie Gelderland omtrent Flora & Faunawet (vergunning die nodig is om complexgewijs te verduurzamen), waardoor projecten pas veel later konden starten.

De ambitie van de WsB was om zo'n 400 sociale woningen te verduurzamen woningen in de periode 2018-2022, maar door de lagere deelnamegraad (keuzevrijheid van de huurders) in de eerste 2 projecten ligt het feitelijk aantal verduurzaamde woningen lager.

Het college deelt de mening van de huurdersvereniging dat de woningstichting wellicht meerdere complexen tegelijkertijd kan aanwijzen om te verduurzamen, zodat op het moment dat de 70% akkoordverklaring niet wordt gehaald, er naar een ander project kan worden gewisseld waar dit wel het geval is. Op deze wijze worden beoogde doelstellingen van verduurzaming beter geborgd.

In de periodieke bespreking met de woningstichting over de prestatieafspraken zal dit onderwerp aan de orde worden gesteld.

3. Hoeveel woningen van Woningstichting Barneveld hebben een energielabel C en hoeveel woningen zijn er met energielabel D?

Er zijn 1.225 huurwoningen met label C en 175 woningen met label D (eind 2021). Dit is respectievelijk 30,4% en 4,3% ofwel ruim een derde van het bezit van de woningstichting (totaal 4.028 woningen).

Daarnaast heeft bijna 62% label A of B en 3,6% (144 woningen) hebben nog label E t/m G. Zie ook bijlage 1.

4. In hoeverre het college bereid om op basis van de gemaakte afspraken in de prestatieovereenkomst een bemiddelende rol op te pakken in gesprek tussen de huurdersvereniging en woningstichting Barneveld indien er een patstelling blijft over de differentiatie van de huurverhoging in relatie tot energielabel C woningen en energielabel D woningen?

Het college is bereid hierover het gesprek met de woningstichting en de huurdersvereniging aan te gaan, maar wil daar direct een aantal kanttekeningen bij plaatsen.

- a. Het college heeft de indruk dat Woningstichting Barneveld de zorgen omtrent betaalbaarheid deelt en in de praktijk een deel van de huurders moeilijkheden hieromtrent ondervindt.
- b. Voor huishoudens met een laag inkomen is er een energietoeslag van € 800,- mogelijk. Dit loopt via gemeente Barneveld. De samenwerking met de woningstichting om armoede te bestrijden via maatwerk wordt als constructief ervaren.
- c. Met gemiddeld 1,6% huurverhoging zit de woningstichting niet aan de bovenkant van de toegestane huurverhoging (2,3%).
- d. Het huurbeleid is in afstemming met de huurdersvereniging en gemeente vanaf dit jaar gebaseerd op het woningwaarderingsstelsel (puntensysteem), waarbinnen de energie-index ook meeweegt.
- e. Het afgelopen jaar heeft de WsB 0% huurverhoging doorgevoerd (landelijk besluit) en de WsB krijgt wellicht ook nog te maken met een 0% huurverhoging in 2024-2025 (kabinetsvoornemen). Verder zal er voor tijdvak 2023-2024 zeker geen inflatievolgende huurverhoging zijn.
- f. De woningstichting heeft de ambitie om de komende jaren de nodige nieuwbouwwoningen te realiseren en verder te gaan met de verduurzaming van haar bezit (dat blijkt ook uit de streefpercentages per eind 2023). Daar zijn financiële middelen voor nodig, die in belangrijke mate ook uit de huuropbrengsten moeten worden gegenereerd.

5. Welke mogelijkheden ziet het college om bespreekbaar te maken dat er voor energielabel C een andere huurverhoging gaat gelden dan energielabel D?

Dit is primair een afweging en verantwoordelijkheid die bij de woningstichting zelf ligt. Het woningwaarderingsstelsel zou voor het huurbeleid daarbij als basis moeten dienen (conform prestatieafspraken) voor de jaarlijkse huuraanpassing, als basis voor een evenwichtige prijs-/kwaliteitsverhouding. Denkbaar is dat binnen de 1.400 woningen met label C en D er prijs- en kwaliteitsverschillen zijn ten aanzien van identieke producten. Het huurbeleid zou er op gericht moeten zijn dat gegeven het aantal punten van een woning, daar (gebaseerd op streefpercentages) naar een bijpassende huur wordt gewerkt.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

W. Wieringa
secretaris

J.J. Luteijn
burgemeester