

Nota van beantwoording

Aan: Gemeenteraad van de gemeente Koggenland
Van: College van B&W
Datum: 22 mei 2019
Onderwerp: Nota van beantwoording raadsinformatieavond
13 mei 2019
Zaaknr. ZK 19000797



Tijdens de raadsinformatieavond op 13 mei jl. bent u, vooruitlopend op de besluitvorming, nader geïnformeerd over de voorgestelde visie op en toekomst voor het cluster Vastgoed. Specifiek is ingegaan op de conclusies uit de diverse documenten die in dit kader zijn opgesteld alsmede de besluitpunten welke het college aan u als raad wil voorleggen. Tijdens deze avond zijn een aantal vragen en opmerkingen door u als raad geplaatst die nadere verduidelijking behoeven. In deze nota van beantwoording wordt daarom op een aantal specifieke vragen nader in gegaan.

Bestaansrecht Woningbedrijf

1. Positiever en overtuigendere formulering bestaansrecht woningbedrijf wenselijk

Gewijzigd opgenomen in de managementsamenvatting en samenvatting hoofdstuk 1 van de verkenning

2. Haalbaarheid ambitie i.r.t. werving nieuw personeel

Met het vaststellen van de missie en visie voor het woningbedrijf en het gemeentelijkvastgoed, de transformatieopgave en het ambitieniveau voor het cluster Vastgoed is een stip op de horizon gezet. Het college is van mening dat het vaststellen van de stip op de horizon leidend is. Niet de (on)mogelijkheid om nieuw personeel te werven. Niettemin, zijn we ons er terdege van bewust dat gezien de huidige krapte op de arbeidsmarkt de werving van nieuw personeel een uitdaging kan vormen. Vooralsnog achten we dit haalbaar. Tot op heden zijn wij er bij de invulling van vacatures steeds in geslaagd om deze succesvol in te vullen. Als het wel tot knelpunten zal leiden dan neemt het college de raad daarin mee.

3. Samenwerkingsverband met het gemeentelijk woningbedrijf Opmeer

In principe is het woningbedrijf zelfstandig instaat om de opgave te realiseren. Niettemin zijn er doorlopende gesprekken met de gemeente Opmeer over samenwerking in algemene zin. Daarnaast is er, waar het gaat om kennisuitwisseling, geregeld contact met woningbedrijf Opmeer.

Missie en visie Woningbedrijf

4. In hoeverre kunnen mensen met een hogere inkomen ook terecht bij het woningbedrijf c.q. behoren zij tot de doelgroep van het woningbedrijf?

Het woningbedrijf toetst niet op inkomen. Derhalve hebben deze inkomensgroepen ook toegang tot een woning van het woningbedrijf. Echter, de belangrijkste doelgroep voor het woningbedrijf betreft mensen met inkomens behorende tot de sociale doelgroep.

5. *In de missie wordt aangegeven dat het woningbedrijf er is voor inwoners die niet zelf in hun woonvraag kunnen voorzien. Aangezien het woningbedrijf is aangesloten op Woonmatch kunnen ook mensen buiten de gemeente reageren op een woning.*

Gewijzigd opgenomen in de missie van het woningbedrijf

6. *In de missie wordt gesproken over inkomen. Welke definitie wordt hier gehanteerd.*

Hier wordt het (belastbaar) verzamelinkomen bedoeld. Gewijzigd opgenomen in de missie.

Missie en visie Gemeentelijk vastgoed

7. *Kostprijsdekkende huur opgenomen in missie*

Gewijzigd opgenomen in de visie

8. *Vermenging administratie gemeentelijk vastgoed en woningbedrijf*

Dit zijn al twee administratief verschillende onderdelen. Investeringskosten en opbrengsten komen ten laste van het juiste onderdeel. Hierbij moet worden opgemerkt dat sinds de samenvoeging van de medewerkers van het gemeentelijk vastgoed en van het woningbedrijf tot het cluster Vastgoed de betreffende medewerkers meer en meer werkzaamheden uitvoeren voor zowel het gemeentelijk vastgoed als het woningbedrijf. Dit vraagt de komende jaren nog enige optimalisatie.

Portefeuillestrategie

9. *Is het streven naar een gemiddelde wachttijd van 2 jaar reëel?*

Dit is opgenomen in de prestatieafspraken die de gemeente Koggenland gemaakt heeft met de Woonschakel waaraan ons woningbedrijf zich conformeert. Op dit moment wordt dit niet gehaald. Hierdoor leeft de indruk dat twee jaar niet haalbaar is. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de vertroebeling door daadwerkelijke zoekduur en inschrijfduur. Daarom vindt er regionaal overleg plaats over een mogelijke andere toewijzingssystematiek. Daarnaast vergt het ook het actief inzetten op de voorgestelde uitbreiding van de portefeuille van het woningbedrijf.

10. *Worden alleen woningen met slechte energielabels verkocht en is een overgangssubsidie mogelijk t.b.v. verduurzaming van deze woningen?*

Het verkoopbeleid is er allereerst op gericht om versnippering in het bezit terug te dringen. Daarnaast zijn het woningen die interessant zijn voor inwoners die een relatief goedkope woning willen kopen (rond € 200.000,-). Tot slot draagt het deels bij aan verjonging van de vastgoedportefeuille. Woningen op de verkooplijst hebben niet allemaal een slechte Energie-index. Een deel van de woningen heeft een Energie-index corresponderend met klasse C of beter.

Het al dan niet verstrekken van subsidies dan wel stimulerende maatregelen voor verduurzaming van woningen kan de raad inbrengen in de discussie rondom de duurzaamheidsstrategie van de gemeente Koggenland.

11. Aanwezigheid in de kleine kernen

In de Structuurvisie 2009 – 2020 en de Regionale woonvisie 2017 wordt in het kader van vitale kernen en leefbaarheid ingezet op het sterk houden of versterken van sterke kernen en het (beperkt) ruimte bieden voor nieuwbouw in kleine kernen. De portefeuillestrategie haakt hier op aan middels het 'doorexploreren' van het aaneengesloten bezit en verkoop van het versnipperd bezit. Indien marktonderzoek hier aanleiding toe geeft zal op kleine schaal nieuwbouw worden gepleegd.

12. Hogere duurzaamheidsambities mogelijk c.q. moeten we niet een fasering aanbrengen om innovaties mee te nemen?

Ter verduidelijking van onderstaande tekst zijn onderaan deze nota enkele definities opgenomen.

De portefeuillestrategie is ten aanzien van verduurzaming er op gericht om het bestaande bezit dat in exploitatie blijft te verduurzamen en dit bezit voor te bereiden op aardgasloos doch er voor te zorgen dat dit bezit uiterlijk in 2050 aardgasloos is. Uitgangspunt zijn zogenaamde 'no regret'-maatregelen. Daarbij hanteren we de volgorde van verduurzaming conform de eerste stappen van 'Trias Energetica': eerst energieverbruik verminderen (door isoleren), dan duurzame energie toepassen (door duurzame opwekking).

Concreet betekent dit dat we t/m 2033 voor het bezit met bouwjaar 1992 of jonger en energielabel C/D/E/F of G inzetten op maximaal isoleren, het aanbrengen van zonnepanelen en voorbereiden voor laag temperatuurverwarming. Voor het bezit ouder dan 1992 en energielabel C/D/E/F of G wordt ingezet op BENG niveau isoleren (BENG 1), het aanbrengen van zonnepanelen en voorbereiden voor laag temperatuurverwarming. Overweging hierbij is dat woningen jonger dan 1992 over het algemeen beter geïsoleerd zijn dan oudere woningen. Een aanpak gericht op maximaal isoleren volstaat dan veelal.

We gaan dus uit van BENG-niveau 1 als hoogste niveau van isoleren. Met onze aanpak beperken we ons tot de gebouw-gebonden energievraag (zie onderstaand ook *definities duurzaamheid*). Een ambitie die al fors is, maar noodzakelijk om energieverbruik te verminderen om uiteindelijk in 2050 aardgasloos te zijn. Vooralsnog zetten we niet in op het meenemen van de gebruikers-gebonden energievraag in de maatregelen wat wel het geval is bij nul-op-de-meter woningen. Hiermee raak je namelijk het gedrag van huurders wat zeer moeilijk te beïnvloeden is. Vanuit de raadsbrede discussie over duurzaamheid kan er uiteraard wel voor gekozen worden dat de gemeente eigenaren en huurders actief gaat informeren/faciliteren over hun invloed op energiegebruik.

Voor wat betreft het aardgasloos maken van de voorraad sluiten we aan bij de warmtevisie van de gemeente welke op dit moment nog in ontwikkeling is. Indien een wijk aangewezen is om van het aardgas af te gaan en het woningbedrijf daar huurwoningen heeft dan haken we hier op aan in de uitvoering (verduurzamingsmaatregelen + aardgasloos maken). Indien het woningbedrijf geen bezit heeft dan is het even goed mogelijk dat in een andere wijk wordt gestart met het verduurzamen van het bezit en worden tevens voorbereidingen getroffen voor aardgasloos. Dan hoeft er bij de aanpak vanuit de warmtevisie bij onze woningen alleen maar een andere ketel opgehangen te worden.

Overigens moet worden opgemerkt dat middels de portefeuillestrategie op hoofdlijnen de contouren van de transitie-ingrepen c.q. veranderopgaven voor de vastgoedportefeuille voor de komende jaren zijn bepaald. Een vervolgstap is een vertaling naar het tactisch niveau: het voorraadbeleid. Het doel van het voorraadbeleid is om de veranderopgave om te zetten naar keuzes op complexniveau. Op dit niveau wordt pas inzichtelijk welke concrete ingrepen en maatregelen mogelijk zijn voor de betreffende woningen. De portefeuillestrategie en als afgeleide daarvan de transformatieopgave zal elke vier jaar geactualiseerd worden naar aanleiding van (technische) ontwikkelingen. Zo kunnen we nu al starten zonder innovaties te missen!

Ter informatie: definities duurzaamheid

De totale energievraag van een woning/gebouw bestaat uit:

- een *gebouw-gebonden* deel: energie benodigd om een gebouw te verwarmen, te koelen, te ventileren en van warm tapwater te voorzien.
- een *gebruikers-gebonden* deel: energie benodigd voor huishoudelijke apparatuur en andere niet gebouw-gebonden apparatuur.

Energieneutrale woning: de energievraag van de woning/gebouw over een jaar genomen is gelijk aan de energie die op of rond de woning wordt geproduceerd. Energieneutraal betekent dus niet dat er geen fossiele brandstoffen worden gebruikt. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van een houtkachel, pelletkachel of pelletketel. Deze vormen van verwarmen hebben een CO₂ uitstoot. In sommige gevallen wordt bij het begrip energieneutraal de gebruikers-gebonden energievraag inbegrepen, veelal ook niet.

Bijna-energieneutrale gebouwen (BENG): In de BENG-norm wordt met energieneutraliteit alleen de gebouw-gebonden energievraag bedoeld. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland 'bijna-energieneutrale gebouwen' (BENG) zijn. De BENG-norm bestaat uit drie dimensies, met de volgende voorwaarden:

- De maximale energiebehoefte (hoeveelheid energie die een gebouw nodig heeft voor verwarming en koeling) mag maximaal 25 kWh per vierkante meter per jaar bedragen (BENG 1);
- Het primaire energieverbruik(hoeveelheid fossiele brandstof nodig voor verwarming, koeling, warm water en installaties) mag, na aftrek van opgewekte energie uit hernieuwbare energie bronnen, maximaal 25 kWh per vierkante meter per jaar bedragen (BENG 2);
- Het aandeel hernieuwbare energie in het totaal van het primaire energieverbruik en opgewekte energie dient minimaal 50% te zijn (BENG 3).

Nul-op-de-meter (NOM) woningen: hierbij wordt de gebruikers-gebonden energievraag wel meegenomen. Bij deze woningen is niet de energievraag maar de energienota over een heel jaar gezien netto nul.

CO₂-neutraal: de CO₂-uitstoot als gevolg van het energieverbruik van een gebouw (inclusief de gebruikers-gebonden energievraag) netto nul is. In theorie zou de CO₂-uitstoot van woningen bijvoorbeeld gecompenseerd kunnen worden het kopen van CO₂ emissie reductiecertificaten. Deze certificaten zijn gekoppeld aan (vaak buitenlandse) projecten die zorgen voor een bepaalde

· Een cluster van woningen

Nota van beantwoording (VERVOLG)



afname van CO₂ in de atmosfeer. Hiermee wordt het probleem echter wel verlegd. Om een CO₂-neutrale vastgoedvoorraad te bereiken zonder woningen zelf NOM te maken dient de resterende energievraag CO₂-neutraal te worden opgewekt. Dit kan bijvoorbeeld middels duurzame energiebronnen zoals zonne- en windenergie, maar ook biogas en kernenergie zijn CO₂-neutrale energiebronnen. Dit hoeft dus niet per definitie op of rond de woning te zijn.