

RAADSVOORSTEL



DATUM	18 december 2023
DOCUMENTNUMMER	23.0001648
PROCESNUMMER	ZK23002618
PORTEFEUILLEHOUDER	B. Krijnen
PROGRAMMA	Programma III: Wonen & Ondernemen
BELEIDSVELD	Woningbedrijf
ONDERWERP	RV Aanvraag krediet voor de verduurzaming van huurwoningen van het Woningbedrijf Koggenland met een energielabel slechter dan C.
AANLEIDING	<p>De gemeenteraad heeft op 17 juni 2019 de transformatieopgave volgend uit de portefeuillestrategie van het Woningbedrijf Koggenland vastgesteld. Daarin is opgenomen de Strategische keuze: Verduurzaming van woningen met een energielabel slechter dan C in de periode t/m 2033. Het college uitvoeringsprogramma geeft een vervolg aan deze doelstellingen.</p> <p>De huurwoningen met een energielabel F en G zijn in 2023 verduurzaamd. Concreet betekent dit dat alle woningen van het woningbedrijf met een energielabel slechter dan C vóór 2027 worden verduurzaamd.</p> <p>Om deze verduurzaming vanaf 2024 te kunnen starten heeft het woningbedrijf Koggenland uw goedkeuring nodig.</p>
KADERS	<p>Inkoopbeleid gemeente Koggenland, Portefeuillestrategie en transformatieopgave Woningbedrijf Koggenland Verkoopbeleid Woningbedrijf Koggenland Coalitieakkoord 2022 De Nationale prestatieafspraken woningcorporaties</p>
WIJ STELLEN VOOR	<ol style="list-style-type: none">1. Een krediet van € 11.523.000,- incl. BTW beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van de huurwoningen Woningbedrijf Koggenland met een energielabel slechter dan C;2. Een bestemmingsreserve kapitaallasten Woningbedrijf te vormen en deze reserve te voeden door eenmalig € 11.523.000 te onttrekken uit de bestemmingsreserve Woningbedrijf;3. De kapitaallasten bedragen vanaf 2025 € 384.100 (afschrijvingstermijn van 30 jaar) en worden gedekt uit de bestemmingsreserve kapitaallasten Woningbedrijf en4. De begroting 2024 en het meerjarenperspectief dienovereenkomstig te wijzigen .

BEOOGD RESULTAAT Met het krediet kunnen we de huurwoningen van het Woningbedrijf met een energielabel slechter dan C in 2024, 2025 en 2026 nader energetisch laten onderzoeken, en een verduurzamingsadvies en offerte op laten stellen. En indien akkoord kunnen we de verduurzamingsingreep in opdracht geven en laten uitvoeren.

1. Een krediet van € 11.523.000,- beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van de huurwoningen Woningbedrijf Koggenland met een energielabel slechter dan C.

Het vaststellen van de transformatieopgave volgend uit de portefeuillestrategie van het Woningbedrijf Koggenland heeft geresulteerd in de verduurzaming van de huurwoningen met een energielabel F en G. In de opgave is tevens opgenomen dat alle huurwoningen met een energielabel slechter dan C uiterlijk vóór 2027 verduurzaamd moeten zijn.

In de portefeuille van het Woningbedrijf bevinden zich momenteel 167 woningen met een energielabel slechter dan C.

Vanuit de pilot Zuidgouw en de verduurzaming van de huurwoningen met een F en G label hebben we het referentiebedrag van € 69.000,- incl. BTW per woning aangehouden. Dit omvat de begeleiding, advies, vergoedingen en uitvoering van de verduurzamingsingreep naar een woning met minimaal energielabel B en welke voldoet aan de standaard voor woningisolatie van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (Rvo).

Voor het verduurzamen van 167 huurwoningen stellen wij voor een krediet van € 69.000,- incl. BTW per woning beschikbaar te stellen, totaal € 11.523.000,- incl. BTW.

2. Een bestemmingsreserve kapitaallasten Woningbedrijf te vormen en deze reserve te voeden door eenmalig € 11.523.000,- te onttrekken uit de bestemmingsreserve Woningbedrijf.

Voorgesteld wordt om een bestemmingsreserve kapitaallasten Woningbedrijf te vormen en deze reserve eenmalig te voeden met € 11.523.000 vanuit de bestemmingsreserve Woningbedrijf.

3. De kapitaallasten bedragen vanaf 2025 € 384.100,- (afschrijvingstermijn van 30 jaar) en worden gedekt uit de bestemmingsreserve kapitaallasten Woningbedrijf.

De investeringskosten verduurzaming van € 11.523.000,- worden geactiveerd op de balans en afgeschreven over een periode van 30 jaar. Dit geeft een jaarlijkse kapitaallast van € 384.100,- De structurele kapitaallasten kunnen worden gedekt vanuit de bestemmingsreserve kapitaallasten Woningbedrijf.

4. De begroting 2024 en het meerjarenperspectief dienovereenkomstig te wijzigen

KANTTEKENINGEN

Niet van toepassing

FINANCIËN Het vormen van een bestemmingsreserve kapitaallasten Woningbedrijf en deze eenmalig te voeden met € 11.523.000,- uit de bestemmingsreserve Woningbedrijf. Hieruit worden de jaarlijkse kapitaallasten gedekt.

DUURZAAMHEID

Dit betreft het verduurzamen van ons totale woningbezit naar minimaal energielabel C en daarmee de volgende stap naar 'aardgasloos' ready. Hiermee voldoen we ook aan de nationale prestatieafspraken: In 2027 zijn er geen sociale huurwoningen meer met een slecht energielabel (E, F en G)

Maatschappelijk betekent dit het terugdringen van de snel gestegen energielasten van huurders in een woning van Woningbedrijf en het vergroten van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad van het Woningbedrijf Koggenland.

ALTERNATIEVE
MOGELIJKHEDEN

Andere mogelijkheden zijn hierop niet van toepassing

PACT VAN
WESTFRIESLAND

De verduurzaming heeft een relatie met de energietransitie.

COMMUNICATIE

Het besluit wordt alleen intern bij de gemeente Koggenland gecommuniceerd. De huurders van de woningen met een energielabel slechter dan C worden door het projectteam per brief geïnformeerd over het voornemen om hun woning te verduurzamen. Aan de hand van het projectplan zullen de bewoners intensief begeleid worden.

VERVOLG

Na het besluit wordt het project voor de verduurzaming van de huurwoning met een energielabel slechter dan C vanaf 2024 in uitvoering genomen. Het besluit wordt alleen intern bij de gemeente Koggenland gecommuniceerd

BIJLAGEN

Niet van toepassing.

Datum college: 21 november 2023

Burgemeester en wethouders van Koggenland.