

MEMO



Aan: De raad van de gemeente Koggenland
Van: Het college van de gemeente Koggenland
Datum: 6 februari 2023
Onderwerp: Verduurzaming huurwoningen gemeentelijk Woningbedrijf Koggenland
Documentnr D23.000884
Zaaknummer zk22002405

Aanleiding

Op uw verzoek ontvangt u een overzicht van de verduurzamingsopgave van het gemeentelijk Woningbedrijf. De diverse afspraken, de stand van zaken en de planning.

Bestaand beleid

Hieronder treft u een overzicht aan van het vastgestelde gemeentelijke en nationale beleid.

Portefeuillestrategie

In 2019 heeft de raad de portefeuille strategie en transformatieopgave voor het gemeentelijk Woningbedrijf vastgesteld. In deze documenten staan de volgende uitgangspunten voor verduurzaming van onze huurwoningen opgenomen.

Periode t/m 2033

- Complexgewijze aanpak (van de verduurzaming) zoveel mogelijk op 'natuurlijke momenten'.
- Geen huurwoningen meer met een D, E, F of G label.

Aardgas loos

- Aardgasloos voor woningen met strategielabel 'doorexploiteren' (dus exclusief woningen op de verkooplijst).
- Aanbrengen van warmtepompen in bezit met energielabel C/D/E/F of G.
- Aanbrengen warmtepompen + noodzakelijk additionele werkzaamheden in bezit met energielabel B of beter.

Periode t/m 2050 nog niet bekend.

Transformatieopgave Woningbedrijf Koggenland

Verduurzaming

- Naar 'aardgasloos ready'
- Inzetten op maximaal isoleren + zonnepanelen voor bezit bouwjaar 1992 of jonger en energielabel C/D/E/F of G
- Inzetten op BENG niveau 1 + zonnepanelen voor bezit ouder dan bouwjaar 1992 en energielabel C/D/E/F of G
- Periode 2022 t/m 2033; gem 26 woningen per jaar

Verkoopbeleid huurwoningen

In 2022 heeft de raad het verkoopbeleid van onze huurwoningen vastgesteld. In het verkoopbeleid zijn uitgangspunten opgenomen voor energetisch slecht presterende huurwoningen, die op de nominatie staan voor verkoop.

Sociale huurwoningen (huurprijs onder de liberalisatiegrens) kunnen worden verkocht indien ze deel uitmaken van 'gespikkeld' bezit en niet zijn gelegen in de kleine kernen Oudendijk NH, Scharwoude en Zuidermeer. In verband met de voorbeeldfunctie van het gemeentelijk Woningbedrijf/gemeente Koggenland, worden woningen met een energielabel E, F of G verkocht als 'Opknapping' of door het Woningbedrijf verduurzaamd tot label B voorafgaand aan de verkoop.

Coalitie akkoord

In het coalitie akkoord uit 2022 staan aanvullende uitgangspunten voor de verduurzaming van onze huurwoningen verwoord.

Het streven is dat alle woningen van het woningbedrijf over vier jaar (eind 2026) minimaal een energielabel C hebben en in 2033 een energielabel A.

Sinds de energiecrisis is de roep om verduurzaming (verlaging van de woonlasten) alleen maar groter geworden. In aanvulling op de bestaande afspraken en uitgangspunten hebben we ons als doel gesteld om in 2023 al onze huurwoningen met een F en G label aan te pakken.

de Nationale prestatieafspraken woningcorporaties

Op nationaalniveau heeft de overheid in 2022 prestatieafspraken gemaakt met de woningcorporaties. Eén van de prestaties is het uiterlijk in 2028 laten verdwijnen van alle E, F en G labels uit de sector. Met de hiervoor beschreven gemeentelijke uitgangspunten en afspraken voldoen wij ruimschoots aan deze prestatieafpraak.

Uitwerking

De genoemde beleidsdoelstellingen leiden voor het gemeentelijk woningbedrijf tot de volgende concrete maatregelen.

- In de periode 2023 t/m 2026 de huurwoningen met het strategielabel 'doorexploiteren' en energielabel D/E/F/G naar 'aardgasloos ready' verduurzamen;
- In 2023 de woningen met een energielabel F of G aanpakken;
- In 2023 de exploitatie van zonnepanelen op onze huurwoningen onderzoeken;
- In 2024 vaststellen welke warmtebron de CV ketel gaat vervangen (uitvoering bij vervanging CV ketel per 2026);
- In de periode 2027 t/m 2033 de huurwoningen naar aardgasloos transformeren.

Stand van zaken

Huurwoningen met een F en G label

In 2014 en 2015 zijn de volgende energielabels opgenomen:

	Aantal woningen
Label A	181
Label B	202
Label C	246
Label D	78
Label E	49
Label F en G	49
totaal	805

In 2022 is er onderzoek gedaan naar de energielabels die in 2014 en 2015 zijn gemaakt. Hierbij is onderzocht welke woningen afgemeld label F en G hebben en mogelijk ook bij herlabeling label F of G zouden kunnen krijgen. In de periode tussen 2014 en 2022 zijn diverse woningen voorzien van dubbel glas, nieuwe cv ketels, gevelisolatie en andere duurzaamheidsmaatregelen.

Het totaal aan F en G gelabelde woningen per 2022 is 22 stuks.

In 2023 worden de woningen met een F en G label aangepakt.

- Er is onderzocht welke woningen er logischerwijs in de verduurzaming van de huurwoningen met een F en G label worden meegenomen;
- Afsproken is dat de energieadviseur en aannemer de huurwoningen met een F en G label gaan bezoeken voor de definitieve vaststelling van het energielabel en het uitwerken van een verduurzamingsvoorstel.

Flora en fauna onderzoek

Een aantal verduurzamingsmaatregelen houden verband met de wet natuurbescherming. (bijvoorbeeld het isoleren van daken aan de buitenzijde)

In de planning moeten we rekening houden met het onderzoek naar aanwezige beschermde natuurwaarden en dat de werkzaamheden niet op elk moment in het jaar plaats kunnen vinden. Mogelijk moeten we zorgen voor nieuwe plekken waar vogels kunnen broeden of dieren kunnen overwinteren.

- De quickscans Flora en Fauna (Wet Natuurbescherming) van de woningen die in 2023 en 2024 in behandeling worden genomen zijn afgerond;
- Het vervolg onderzoek Flora en Fauna is, voor de betreffende woningen, in opdracht gegeven.

Zonnepanelen op onze huurwoningen

In 2023 gaan we afspraken maken over de aanschaf en exploitatie van zonnepanelen op onze huurwoningen.

- Er wordt op dit moment onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de aanschaf, de montage, het beheer en het onderhoud van zonnepanelen op onze huurwoningen onder te brengen bij een marktpartner.

Energie fixers

In 2022 hebben alle inwoners in de gemeente Koggenland, die in aanmerking kwamen voor de energietoeslag, de mogelijkheid gekregen om in gesprek te gaan met 'energiefixers'. Naast een maatwerk 'energiebesparingsadvies' mochten de bewoners voor € 100,- aan besparende maatregelen uitkiezen (zoals waterbesparende douchekoppen, ledlampen, radiatorfolie ed.)

We gaan met de 'energiefixers' in gesprek over het in 2023 bezoeken van onze huurders in een huurwoning met een E label (of slechter).

Vervolgstappen en planning

Acties 2023	febr	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sept	okt	nov	dec
Bezoek huurwoningen label F en G											
Uitwerken voorstel ingreep											
Voorstel voor akkoord naar college											
Opdrachtverstrekking											
Uitvoering ingreep F en G woningen											
Evaluatie pilot ingreep Ursem											
Vorbereidingswerkzaamheden verduurzaming huurwoningen in 2024 en 2025											