



De gemeenteraad van Ridderkerk

Uw brief van:	Ons kenmerk:	173101
Uw kenmerk:	Contact:	A. Govaart
Bijlage(n): nee	Doorkiesnummer:	
	E-mailadres:	A.Govaart@ridderkerk.nl
	Datum:	

Betreft: Motie 2014-17 Pilot nul-op-de-meter woning

**28 OKT. 2015**

Geachte leden van de raad,

Op 6 november 2014 heeft u de motie nr. 2014-17 aangenomen. In deze motie vraagt u ons om, in samenwerking met Woonvisie, te onderzoeken of in Ridderkerk een pilot gestart kan worden voor het realiseren van nul-op-de-meter woningen.

Een nul-op-de-meter (NOM) woning houdt in dat de hoeveelheid opgewekte energie (bijvoorbeeld door zonnepanelen) het totale verbruik (in een 'standaard' situatie) kan compenseren. Hiervoor is een zeer goed geïsoleerde woning noodzakelijk en is het uitgangspunt 'volledig elektrisch'.

### **De stroomversnelling**

In de motie noemt u het landelijk energieproject de 'stroomversnelling'. Dit energieproject is ontstaan vanuit het innovatie programma de Energiesprong. Doel van dit programma is om op grote schaal vraag en aanbod te laten ontstaan voor gebouwen zonder energienota zoals woningen, zorgcentra en kantoren. Grote ambitie van dit programma is om in 2020 in totaal 111.000 NOM woningen te realiseren en dit in de periode daarna nog verder uit te bouwen.

In de businesscase van de Stroomversnelling wordt uitgegaan van een levensduur van 40 jaar. De ingreep betreft vooral de schil (gevel en dak), de binnenzijde wordt zeer beperkt aangepakt. De huidige werkelijke kosten (> € 100.000,-) van de aannemers liggen nu nog hoger dan de beoogde prijs (ca. € 65.000). De ervaring van reeds deelnemende corporaties is dat er nog geen rendabele exploitatie is. De bouwkosten moeten door een grotere productie schaal naar beneden gebracht worden.

### **Energielasten en de Energieprestatievergoeding**

Een aantal woningen uit het arsenaal van Woonvisie voldoet aan de 'eisen' om te kunnen worden omgezet in een NOM woning: een eengezinswoning met hoge energielasten, de woning moet functioneel geschikt zijn en technisch nog minstens 40 jaar meekunnen.

Zo werkt het (een voorbeeld): huurders van een eengezinswoning zijn per maand €150 kwijt aan de energielasten. De woningcorporatie investeert in de woning en maakt er een NOM woning van. De verhuurder heeft nu geen energielasten meer. De corporatie heeft echter wel een investering gedaan. De huurder betaalt nu de €150 die hij eerst kwijt was aan energielasten aan de corporatie om de investering te dekken. Voor de huurder betekent een NOM woning dus geen financieel voordeel, alleen wel een toename in wooncomfort.



Betreft: Motie Pilot nul-op-de-meter woning

Het bedrag dat de huurder zou betalen aan de energielasten maar dat nu gebruikt wordt voor de dekking van de investering door de woningcorporatie heet de Energieprestatievergoeding (EPV) ook wel energiedienst genoemd. Op dit moment is het voor woningcorporaties nog niet mogelijk deze EPV te innen, hiervoor moet de wetgeving worden aangepast. Minister Blok heeft hiertoe recentelijk een wetsvoorstel ingediend. Zonder deze wetswijziging kan een woningcorporatie niet meewerken aan NOM woningen.

De verwachting is dat dit wetsvoorstel begin volgend jaar wordt goedgekeurd.

#### **Convenant 'burger aan zet in wijk west'**

In het convenant 'burger aan zet in wijk west', afgesloten tussen De Riederborgh, gemeente en Woonvisie, is een integrale aanpak van duurzaamheid in Ridderkerk West benoemd. In het verlengde van het convenant hebben wij ons afgevraagd of het mogelijk is om de pilot NOM woningen in West te realiseren. Dat kan. Waar in wijk West moet nog nader worden bepaald.

#### **Concreet**

Na overleg met de gemeente heeft Woonvisie aangegeven bereid te zijn in 2016 een tweetal NOM woningen in Ridderkerk West te realiseren waarbij de te verwachten kosten ongeveer €100.000,- per woning zullen bedragen. Zowel de gemeente als Woonvisie stellen dit bedrag hiervoor beschikbaar. In de eerste tussenrapportage 2015 is opgenomen dat voor het stimuleren van duurzame energie de onderuitputting op het investeringsvolume gebruikt kan worden. De onderbesteding die in 2015 kan worden benut bedraagt eenmalig €105.900 aan lagere kapitaallasten in 2015. Dit bedrag wordt ingezet voor deze pilot.

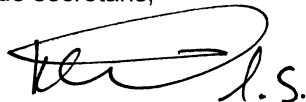
Mocht de pilot een succes blijken te zijn heeft Woonvisie ongeveer 300 woningen in bezit die in de toekomst ook NOM woningen kunnen worden.

Wij beschouwen motie 2014-17 hiermee als afgedaan.

Hoogachtend,

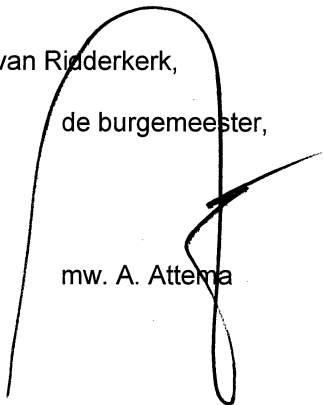
Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,



dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,



mw. A. Attema