

Verzoek voor de commissievergadering van: 7 januari 2016

Verzoek van: Daan Kardol (SGP)

Naam onderwerp: Uitvoering motie 2014-17 Pilot nul-op-de-meter-woningen.

Aanleiding

In de raadsvergadering van 6 november 2014 is de motie betreffende Pilot nul-op-de-meter-woningen (NOM woningen) aangenomen. Het college is daarmee verzocht om:

- in samenwerking met Woonvisie te onderzoeken of in het kader van de Stroomversnelling een pilot met NOM woningen in Ridderkerk kan worden gestart;
- de raad in het eerste kwartaal van 2015 te informeren over de uitkomsten van dat onderzoek.

De afdoeningsbrief (oktober 2015) van deze motie geeft aanleiding tot vragen.

Omschrijving

De SGP onderschrijft de overwegingen uit de motie. Het is dan ook van belang huishoudens in een zo vroeg mogelijk stadium te enthousiasmeren over het verduurzamen van hun woning. En mogelijk biedt de 'Stroomversnelling' kansen om bestaande huur- en koopwoningen in Ridderkerk te verduurzamen.

Het college heeft in haar afdoeningsbrief in het kader van haar onderzoek naar NOM woningen onder meer het volgende meegedeeld:

- De ervaring van de al deelnemende corporaties is dat er nog geen rendabele exploitatie is. De bouwkosten (huidige werkelijke kosten > € 100.000,-) moeten door een grotere productieschaal naar beneden gebracht worden (beoogde prijs ca. € 65.000,-).
- De huurder dekt de investering die de corporatie heeft gedaan. Voor de huurder betekent een NOM woning dus geen financieel voordeel, maar alleen toename in wooncomfort.
- Een woningcorporatie kan de investering pas verrekenen met de huurder als wetgeving dit mogelijk maakt. De verwachting is dat een daartoe strekkend wetsvoorstel begin 2016 wordt goedgekeurd.
- Woonvisie heeft aangegeven bereid te zijn in 2016 een tweetal NOM woningen te realiseren. De te verwachten kosten zullen ongeveer € 100.000,- per woning bedragen. Zowel de gemeente als Woonvisie stelt dit bedrag hiervoor beschikbaar.
- Omdat in de eerste tussenrapportage 2015 is opgenomen dat voor het stimuleren van duurzame energie de onderuitputting op het investeringsvolume kan worden gebruikt, heeft het college besloten eenmalig € 105.900 aan lagere kapitaallasten (2015) in te zetten voor deze zogenoemde pilot.

Doel bespreking / beraad

De SGP fractie had graag eerst kennis genomen van de uitkomsten van het onderzoek voordat daadwerkelijk met de pilot was gestart. De SGP is verrast door de hoge kosten per woning en vindt dat de pilot een op zichzelf staand project is. Na de realisatie van de pilot moet naar onze mening eerst met de commissie worden geëvalueerd vóórdat er door de gemeente conclusies aan worden verbonden voor een structurele aanpak c.q. stapelend op nul op de meter nieuwe initiatieven worden genomen. Uiteraard staat het de zelfstandige Stichting Woonvisie te allen tijde vrij op basis van een eigen business case vervolg te geven aan de pilot. Daarnaast hebben wij naar aanleiding van de afdoeningbrief de volgende vragen.

Vragen

1. Er zijn reeds ervaringen met NOM woningen van andere aan de stroomversnelling deelnemende coöperaties. Welke aanvullende informatie hoopt u met deze pilot op te halen? En wanneer beschouwt u de pilot als een succes?
2. In uw brief geeft u aan dat Woonvisie nog circa 300 woningen heeft die in de toekomst NOM woningen zouden kunnen worden. Hoe ziet het college de rolverdeling tussen Woonvisie en de gemeente daarin? Dit mede gelet op het feit dat het aanpassen van 300 woningen bij de beoogde prijs van € 65.000 een investering van bijna 20 miljoen vergt, en Woonvisie in de toekomst de mogelijkheden heeft de Energieprestatievergoeding (EPV) te innen.
3. Deelt de commissie de opvatting dat de pilot eerst moet worden geëvalueerd vóóordat er door de gemeente conclusies aan worden verbonden voor een structurele aanpak c.q. stapelend op de nul op de meter motie nieuwe initiatieven worden genomen?
4. Nu wetgeving rond EPV nog niet is afgerond, betekent deze pilot dan een financieel voordeel voor de bewoners van de woningen die voor de pilot worden uitgekozen? Zo nee hoe wordt dit dan verrekend en zo ja, hoe vindt de selectie van deze woningen dan plaats en wat zijn dan de overwegingen geweest niet te wachten tot inning van de EPV wel kan?