Memo toekomstbestendige woningvoorraad

Toekomstbestendige woningvoorraad
Voor het voortbestaan van de Amsterdamse woningvoorraad en de veiligheid, gezondheid en betaalbaarheid van woningen is het belangrijk dat structureel geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van de Amsterdamse woningvoorraad. Het verbeteren van de basiskwaliteit en het isoleren van woningen vraagt om forse investeringen door eigenaren, die liefst integraal plaatsvindt, om overlast en kosten te beperken en desinvesteringen te voorkomen. Daarbij is nu nog beperkt aandacht voor funderingen en hittestress, thema's die steeds prangender worden. Gezien het lange proces voor veel eigenaren en om ons een betrouwbare overheid te tonen is een lange adem én continuïteit in beleid, uitvoering en financiering wenselijk.

Wat doen we nu
Dit doet de gemeente nu door:

- (pro-actieve) inzet op thema's als Vocht en Schimmel én gebiedsgericht toezicht en communitybased inzet op basiskwaliteit van woningen in Noord en Nieuw-West.
- Prestatieafspraken met de corporaties over EFG labels en een specifieke aanpak op Vocht en Schimmel met de corporaties
- Het stimuleren van integrale verbetering en verduurzaming met onder andere activatie, adviezen en subsidies, met name in die gebieden waar veel mensen wonen met een energetisch slechte woning en minder goede sociaal economische score.
- Het bieden van kleine energiebesparende maatregelen en advies aan mensen in (dreigende) energiearmoede

Wat valt er weg

- De extra inzet op basis woningkwaliteit op Vocht en Schimmel en communitybased gebiedsgericht in Noord en Nieuw-West (600.000 AAV jaarlijks).
- De extra inzet op vocht en schimmel door corporaties (eenmalig 3 miljoen voor 2,5 jaar)
- Vanaf 2028 de financiering van het isolatieoffensief (ook als co-financiering van verschillende rijksmiddelen) gericht op het activeren en adviseren van eigenaren en bewoners om te verduurzamen en zo goed mogelijk gebruik te kunnen maken van beschikbare subsidies (8 miljoen per jaar).
- De financiering van energie-armoede-inzet (ca. €3 miljoen per jaar) na 2027 die nu veelal uit rijksmiddelen wordt gefinancierd.

Wat is er nodig (bij voorkeur structureel)?

- <u>Basiskwaliteit:</u> Voor de continuering van extra (gebiedsgerichte) inzet is continuering nodig van de extra inzet op toezicht en handhaving (600.000 per jaar). I.v.m. de toenemende vraag naar pro-actieve inzet is daarnaast behoefte aan 240.000 euro extra.
- <u>Isolatieoffensief:</u> Voor de continuering in de huidige vorm van het isolatieoffensief (woningverbetering én verduurzaming) is een lange adem nodig en ca. 7 miljoen euro per jaar. Dit bedrag is exclusief inflatie, kostenstijgingen en nieuw te ontwikkelen inzet. Aanvullende financiering kan nodig zijn als de vraag naar ondersteuning sterk toeneemt, de kosten stijgen of -met name in de 169 buurten- extra instrumenten nodig blijken, bijvoorbeeld een vangnetregeling of aanvullende ondersteuning voor eigenaar-bewoners met beperkte draagkracht (aanvullende dienstverlening wordt nu onderzocht). Om de energietransitie volledig te maken zou aansluitend aan het isolatieoffensief nog middelen beschikbaar worden gesteld voor installatieaanpassingen (korte termijn warmtekoers).

- Energiearmoede: Er is geen zekerheid over (rijks)middelen voor energiearmoede gericht op kleine woningaanpassingen en energieadvies na 2027. Om de huidige inzet ook in die tijd voort te kunnen zetten zou ca. 3 miljoen euro per jaar nodig zijn.

Wat is er wenselijk?

- Klimaatadaptatie: Om in samenhang met de andere inzet op verbetering door woningeigenaren een basisaanbod voor de inzet op funderingen en hittestress te ontwikkelen is daarnaast ca. 700.000 euro op jaarbasis nodig en eenmalig 10,1 miljoen over 10 jaar voor inzicht in de funderingsproblematiek en een gebiedsgerichte aanpak waar problemen spelen.
- Corporaties: De corporaties hebben zeer beperkt investeringscapaciteit. Om hen in staat te stellen meer en beter te investeren in de bestaande woningvoorraad zouden extra middelen kunnen worden vrijgemaakt. Op deel onderwerpen (vocht en schimmel) zou dat een bijdrage kunnen leveren. In het licht van de noodzakelijke en wenselijke integrale investeringen is dit echter al snel een druppel op de gloeiende plaat.

Opschalen isolatieoffensief?

Het isolatieoffensief richt zich nu op ca. een derde van de Amsterdamse buurten, waarvan een deel nu al wordt besteed aan stadsbrede inzet (soortenmanagementplannen, vergunningen, informatie, communicatie). Simpel gezegd zou je dan wellicht uiteindelijk ca. 15 miljoen nodig hebben om het isolatieoffensief over de hele stad uit te rollen. Aandachtspunten daarbij zijn echter:

- De adviescapaciteit is destijds ingekocht op de top van wat in de markt beschikbaar was aan kwalitatief goed advies. Eind dit jaar moet de nieuwe aanbesteding starten. Wellicht dat er nu iets meer capaciteit beschikbaar is, maar belangrijk is tenminste dat die vve's waarvoor deelname aan de energietransitie het moeilijkst is, gebruik moeten kunnen blijven maken van kwalitatief goede adviezen en deze niet al vergeven zijn aan vve's met meer slagkracht.
- Het risico als het isolatieoffensief tegelijkertijd in de hele stad wordt uitgevoerd, is dat de beschikbare bouwcapaciteit nog verder onder druk komt te staan en de bouwkosten verder stijgen, waardoor het bewoners in een financieel moeilijker positie én corporaties nog slechter lukt tot verbetering te komen en/of gebruik te maken van de specifiek voor hen beschikbare subsidies.