



College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Zeist
De heer M. Dingemans
Postbus 513
3700 AM Zeist

Contact Jan van Wiggen
T (030) 693 66 00
E jan.vanwiggen@woongoedzeist.nl
Datum 12 april 2018
Pagina 1/3

Onderwerp

Planvorming Griffensteijn

Geachte college,

Woongoed Zeist heeft op 16 mei 2017 een verzoek ingediend om de status "gemeentelijk monument" van de 191 huurwoningen in Griffensteijn op te heffen. Dit om de weg vrij te maken voor sloop van deze woningen. Op 7 november 2017 heeft u het voorlopige besluit genomen om de status op te heffen. Tijdens de ter visie legging van het voorlopige besluit zijn zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft u Woongoed Zeist gevraagd te onderbouwen waarom renovatie van deze woningen geen goede optie is.

In 2014 zijn de woningen in eigen beheer onderzocht en zijn de kosten voor renovatie en sloop/nieuwbouw geraamd. Om de situatie opnieuw te bekijken hebben we een onafhankelijke partij, bureau Archisupport, gevraagd de woningen te inspecteren, een onderhoudsplan te maken en hiervan de kosten te berekenen.

Op basis van deze rapportage is het standpunt van Woongoed Zeist, om de woningen te slopen, niet gewijzigd.

De belangrijkste redenen voor nieuwbouw i.p.v. renovatie.

Kosten, levensduur en kwaliteit

De kosten van renovatie en nieuwbouw zijn vrijwel gelijk. De renovatie leidt tot een levensduurverlenging van maximaal 30 jaar. Bij nieuwbouw is de levensduur van de woningen minimaal 50 jaar. Ook is er een kwaliteitsverschil tussen een gerenoveerde woning en een nieuwgebouwde woning, ten voordele van de nieuwbouw. Het gaat om betere geluidsisolatie en woningindeling, een gezonder binnenklimaat, hogere plafonds en deuropeningen die aan de huidige normen en voorschriften voldoen, etc.



Energieprestatie

Na renovatie zullen de woningen gemiddeld uitkomen op een energie-index van circa 1,0 (energielabel A). Dit is aanzienlijk ongunstiger dan de energieprestatie van een nieuwe woning met een energie-index van < 0,6 (energielabel A++). De woningen worden bij renovatie slechts voorbereid op het gasloos maken op termijn. Hierdoor zal na 15 – 20 jaar wederom een ingreep (investering) gedaan moeten worden om de woningen van het gasnet af te kunnen koppelen. Nieuwe woningen zullen energieneutraal of bijna energieneutraal (BENG) zijn en krijgen geen gasaansluiting.

Onderhoudskosten op termijn.

Renoveren behelst een risico, met name bij de Airey-woningen. Dit omdat er nauwelijks ervaring is met gerenoveerde Airey-woningen op de lange termijn. Het is onduidelijk hoe de onderhoudsdegradatie van de zeer licht uitgevoerde staalconstructie zal verlopen. Mogelijk dat er kostbaar onderhoud noodzakelijk blijkt aan de constructie, binnen de exploitatieperiode van 30 jaar.

Rapportage Archisupport

Als bijlage is de rapportage van Archisupport ingesloten. De opdracht voor het rapport was om een renovatieplan te maken waarbij de woningen nog 30 jaar mee kunnen en minimaal energielabel A behaald wordt.

Kostenraming

Van elk bouwblok is een kostenberekening gemaakt. Van een blok Airey-woningen en een blok On-Site-woningen zijn deze opgenomen in de rapportage. Daarnaast is er een overzicht gemaakt van bouw- en bijkomende kosten. De sociale plankosten zoals vergoedingen aan bewoners zijn hier buitenbeschouwing gelaten. Dit omdat deze gelijk zijn bij nieuwbouw.

Voor de vergelijking zijn ook de kosten van nieuwbouw geraamd. Gemiddeld zijn de bouwkosten bij renovatie ca € 119.000,- per woning terwijl de bouwkosten van een nieuwe woning ca € 111.000,- zijn. Genoemde bedragen zijn excl. BTW.

Foto's, tekeningen en de volledige kostenraming zijn als bijlage aan het rapport toegevoegd.

Samenvattend

Gezien bovenstaande vinden wij het niet verantwoord om meer dan € 30 miljoen uit te geven aan renovatie. Dit omdat renovatie ten opzichte van nieuwbouw de volgende nadelen kent:

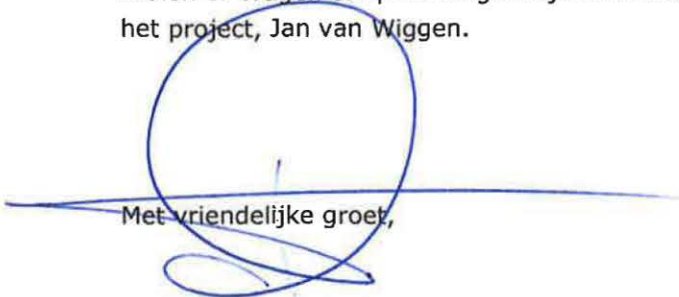
- een veel korter resterende levensduur;
- woontechnische kwaliteit is beduidend minder;
- hogere milieubelasting en stookkosten bewoners door slechtere energie-index;
- aanvullende investering nodig om woningen af te kunnen koppelen van het gasnet;
- risico op kostbaar onderhoud.



Datum 12 april 2018

Pagina 3/3

Indien er vragen of opmerkingen zijn kunt u contact opnemen met de projectmanager van het project, Jan van Wiggen.



Met vriendelijke groet,

Rob Wassenberg
directeur bestuurder

Bijlage(n) Rapportage Archisupport 11 april 2018 (bijlagen rapportage)