

Aan de Initiatiefgroep Behoud Delftse School
Paul Briët woningen 't Zand

Datum 17 september 2019
Onderwerp Definitief besluit 't Zand

Geachte Initiatiefgroep,

De afgelopen twee jaar onderzochten de Initiatiefgroep en Woongood samen de toekomstmogelijkheden voor 't Zand. We betrokken bewoners van de wijk steeds bij de stappen die we samen hebben gezet. Wij bedanken u voor deze inzet.

In deze brief bekijken wij eerst terug op het voorgenomen besluit. Vervolgens schrijven wij over onze overwegingen en geven we ons definitieve besluit. Daarna gaan we in op uw uitgebrachte advies. Bij enkele specifieke en/of technische onderwerpen verwijzen we naar de bijlagen.

Voorgenomen besluit

Toen de fase van besluitvorming naderde kwam onze samenwerking onder druk te staan. Dat begrijpen we. U bent vanaf het begin duidelijk geweest over uw doel: behoud van alle Briët-woningen in 't Zand.

Vanuit onze primaire verantwoordelijkheid als sociale huisvester maakten wij na zorgvuldige afweging een gedeeltelijk andere keuze. Woongood nam het voorgenomen besluit om de woningen in complex 201 te slopen en nieuwe woningen terug te bouwen die passen bij het karakter van de wijk. De woningen in de complexen 202 en 206 blijven staan en gaan we verbeteren.

Dit voorgenomen besluit legden wij op maandag 13 mei 2019 voor aan de Initiatiefgroep. Wij vroegen u ons daarover te adviseren. Op 14 juli 2019 heeft u uw advies uitgebracht en vervolgens hebben wij op 16 juli 2019 nog een aanvulling op het advies ontvangen.

Op 22 augustus 2019 ontvingen wij een brief van de bewoners van de Briët-woningen aan de Oude Koudekerkseweg. U ondersteunt hun standpunt om deze woningen niet te slopen. Alle bovengenoemde documenten betrokken wij bij het nemen van ons definitieve besluit.

Overwegingen

Bewoners zijn genuanceerd over de toekomst van 't Zand. Een deel zegt: 'het zijn leuke woningen om langs te rijden, maar niet om in te wonen'. Een ander deel hecht meer aan het historische karakter van de wijk. Woongood herkent en onderschrijft beide uitersten.

Woongood kiest voor sloop van een belangrijk deel van de woningen. Renoveren van deze slechte woningen leidt niet tot woningen waar je langdurig gezond kan wonen. Er blijft asbest aanwezig in de woning. De muren blijven daarnaast vanwege het zout vocht aantrekken. Door nieuwe woningen te bouwen krijgen huurders goede woningen terug en kunnen we beter verduurzamen. Een groot deel van de bewoners sluit zich aan bij deze keuze, voor een ander deel doet het pijn. We snappen dat het mensen aan 't hart gaat, ook wij raken een heel karakteristiek stuk van de wijk en ons bezit kwijt. Maar we doen ons best om woningen terug te bouwen die passen bij het huidige karakter van 't Zand.

We waarderen de inzet van alle deelnemers van de Initiatiefgroep. Als je voor je wijk knokt, dan moet het wel een bijzondere wijk zijn! Dat is het ook. Onze ambitie is om met de nieuwbouw weer een bijzondere wijk te maken. De komende periode gaan we die plannen verder uitwerken. We zoeken bewoners die ons willen helpen met het maken van keuzes. We openen daarom een informatiepunt in de wijk waar alle bewoners hun mening kunnen geven. Daarnaast vormen we een klankbordgroep van mensen die willen meedenken.

Een ander deel van 't Zand (complex 202 en 206) blijft behouden. Daar is geen sprake van zout en asbest. We gaan deze woningen verduurzamen naar energielabel A en zorgen dat ze weer zeker 20 jaar mee kunnen als goede, gezonde, duurzame en betaalbare woningen. We hopen nog veel langer, maar houden een slag om de arm vanwege mogelijke funderingsproblemen als gevolg van de veengrond waarop deze woningen staan. Met deze woningen willen we snel aan de slag. Ook hier nodigen we bewoners uit om met ons mee te denken.

Niet alleen zet de Initiatiefgroep zich in voor het behoud van de Briët-woningen. Ook erfgoedorganisaties pleiten hiervoor. Hun inzet waarderen we eveneens. Woongood gaat zorgvuldig om met haar erfgoed. We noemen Nieuw-Middelburg en de Bomenbuurt. Maar waar onze primaire verantwoordelijkheid; zorgen voor gezond, duurzaam en betaalbaar wonen, strijdig is met erfgoedbelangen, kiezen wij voor de sociale woonfunctie.

In deze overwegingen hebben we het financiële argument niet genoemd. Het gaat ons in de eerste plaats om goede woningen (gezond, veilig, duurzaam, betaalbaar). Wij zijn overtuigd dat voor de slechte woningen (complex 201) renovatie geen oplossing biedt. Als de renovatievariant ook nog eens duurder is dan vervangende nieuwbouw, dan is dit een bijkomende onderbouwing voor ons standpunt.

Definitief besluit

De kern van het definitief besluit is:

- de sloop en vervangende nieuwbouw van complex 201;
- met uitzondering van de 13 woningen aan de Oude Koudekerkseweg waar we extra onderzoek willen doen. Daarna nemen we een definitief besluit over deze woningen;
- energie- en verbetermaatregelen voor de complexen 202 en 206 waarmee deze woningen energielabel A krijgen.

Voor het volledige besluit, onder andere over de uitgangspunten voor de vervangende nieuwbouw, het sociaal plan, de huren en bouwkundige verbetermaatregelen verwijzen we naar het voorgenomen besluit van 13 mei 2019.

NB: Dit definitief besluit gaat over de woningen van Woongood. Met de eigenaar-bewoners van de Briët-woningen gaan we in overleg.

Adviezen Initiatiefgroep

U gaf ons als initiatiefgroep een uitvoerig gekwalificeerd advies. Over het proces maakt u een aantal opmerkingen. In onze inleiding geven we in het kort onze beleving hiervan. In deze brief gaan we met name in op uw acht concrete adviezen.

Wij hadden graag een mondelinge toelichting gekregen op het gekwalificeerd advies. Helaas wees u onze uitnodiging hiervoor af. Daarnaast hadden we ook de volledige uitkomsten van de door u uitgezette enquête willen ontvangen. Dan zouden we deze ook kunnen meenemen in onze overwegingen. Helaas kregen we deze niet. Wel hebben we nog een brief ontvangen van de bewoners van de Oude Koudekerkseweg. Op die brief gaan we apart in.

In onze reactie op uw acht adviezen houden wij de volgorde uit uw advies aan.

1. *Nadere beschouwing van de argumenten voor gedeeltelijke sloop van complex 201 en maatwerkrenovatie door een onafhankelijke partij. In uw aanvullend advies van 16 juli stelt u voor om gerenommeerde onafhankelijke architecten en constructeurs een zwaarwegend advies te laten uitbrengen op basis van de beschikbare onderzoeken en second opinions.*

Twee jaar lang hebben we, de Initiatiefgroep en Woongood, onderzoek gedaan. Alle informatie lag volgens ons beiden op tafel. Op basis van die informatie hebben wij een afweging gemaakt. Wat weegt het zwaarst, hoe beoordeel je de risico's en wat past bij onze verantwoordelijkheid. Die afweging moet iedereen zelf maken. Wij kiezen, alles afwegend, voor sloop en vervangende nieuwbouw. Deze keuze sluit het beste aan bij onze zorg voor veilig, gezond, goed en betaalbaar wonen

2. *Zonder meer behoud van alle woningen aan de Oude Koudekerkseweg.*

Hierop komen we verder in deze brief op terug.

3. *Het inzetten van een proces van beschermd stadsgezicht voor alle complexen.*

We zijn het met de Initiatiefgroep eens dat de Briët-woningen een karakteristieke kwaliteit hebben. Desondanks, lees onze overwegingen, vinden wij dat een deel van deze woningen niet kunnen worden behouden. Daarom zijn wij geen voorstander van aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. De gedachte dat met de status van beschermd stadsgezicht er extra financiële middelen beschikbaar komen, maakt onze afweging niet anders. Het gaat ons primair om een goede oplossing (gezond, veilig, duurzaam en betaalbaar wonen).

4. *Behoud van de infrastructuur (indelen van percelen, wegen en perken) en geen grotere duurdere huizen te plaatsen.*

Dit advies volgen wij op. Woongood wil de ziel van de wijk behouden. De huidige indeling van de wijk bepaalt mede de ziel. Daarom is dat het uitgangspunt voor de nieuwbouw. Daarnaast vinden wij, met de initiatiefgroep, betaalbaar wonen belangrijk. Daarom gaan we geen grotere en dus duurdere woningen bouwen.

5. *Garanties voor uniformiteit die recht doet aan de basisdoelstelling, behoud van de ziel van de wijk.*

Dit advies om de ziel van de wijk te behouden volgen wij graag op.

6. Herberekening van de nieuwbouw inclusief CO₂-uitstoot compensatiekosten.

Op basis van berekeningen van het door de Initiatiefgroep ingeschakelde bureau Winket is de CO₂-uitstoot bij nieuwbouw voordeliger dan bij renovatie met funderingsherstel. Voor een toelichting hierop verwijzen we naar bijlage 1.

We nuanceren daarnaast het beeld dat bij renovatie veel bestaande bouwonderdelen behouden kunnen worden. De dakpannen, het dakbeschot, de gootconstructie, de kozijnen, ramen en deuren, de binnenmuren, vloeren, het keukenblok en sanitair zullen worden verwijderd. Van de buitenmuren (slechte stenen, zout, optrekkend vocht en 'aantrekkend' vocht door zout) is het de vraag of deze langdurig behouden kunnen blijven zonder aanvullende maatregelen. In bijlage 4 gaan wij in op de zout-, vocht- en asbestproblematiek.

7A. Alle bewoners neutraal te informeren en participatie een serieuze rol laten spelen in dit proces.

Wij zijn van mening dat we de bewoners neutraal geïnformeerd hebben in onze gezamenlijke nieuwsbrieven. De informatie tijdens de inloopavonden in mei waardeerden de bewoners. De Initiatiefgroep kreeg tijdens deze inloopavond eveneens de gelegenheid om bewoners te informeren en reacties op te halen.

De Initiatiefgroep heeft als vertegenwoordiger van de bewoners intensief deelgenomen aan het proces van onderzoek en meningsvorming. We zien de inbreng van de Initiatiefgroep voor een belangrijk deel terug in de voorgestelde aanpak. Zie ook het schema over uw wensen uit 2017 en de resultaten verderop in deze brief.

7B. De complexen 202 en 206 te renoveren op hoog niveau met beperkt funderingsherstel

Deze woningen gaan we zo aanpakken dat ze het energielabel A krijgen. Daarnaast lossen we de huidige onderhoudsproblemen op. Zeker ook de vochtproblemen. Dan zijn het de gezonde, veilige, en duurzame woningen waar we naar streven. Woningen die zeker nog 20 jaar meekunnen. Een verbetering op hoog niveau, zeg maar een nieuwe woning in de bestaande schil, is veel duurder. Woongood kan haar geld maar één keer uitgeven. Daarom vinden wij dat een woning op hoog niveau gerenoveerd veel langer moet meegaan dan 20 jaar. Daar hoort ook een goede fundering bij. De kosten daarvoor vinden wij te hoog. Het voorstel van de Architecten Alliantie voor een alternatieve funderingsmethode vinden wij te risicovol om te volgen. Een technische toelichting staat in bijlage 2.

8. Garanties voor gelijkblijvende woonlasten dienen te worden geboden

Bij aanvang van dit project vroeg de Initiatiefgroep om een aanpak van de woningen zonder substantiële verhoging van de woonlasten. Woongood gaat in de voorgestelde aanpak nog verder. Voor veel mensen zullen de woonlasten (huur + energiekosten + eventuele huurtoeslag) lager worden. Voor een kleine groep is sprake van een zeer beperkte stijging. De huurverhoging is gebaseerd op een door de Woonbond en Aedes afgesproken tabel. Zie voor een overzicht bijlage 3.

Het feitelijke energiegebruik is sterk afhankelijk van persoonlijke omstandigheden. Die kunnen wijzigen. Daarom kunnen wij geen individuele contractuele garanties geven.

Verzoek bewoners Briët-woningen Oude Koudekerkseweg

De bewoners van de Oude Koudekerkseweg (onderdeel van complex 201) bepleiten, met een ruime meerderheid, behoud van de woningen.

Het is duidelijk dat sloop van hun woningen ook hen aan het hart gaat. Dat begrijpen we. We gaven in deze brief aan waarom we kiezen voor vervangende nieuwbouw in complex 201. Maar de Oude Koudekerkseweg is een kreekrug. Mogelijk stonden de woningen minder diep in het zeewater in 1944, dan in de rest van de buurt. Misschien zijn de funderingsrisico's vanwege een andere ondergrond ook minder.

Dat gaan we nader onderzoeken. Daarom nemen we nu nog geen besluit over deze 13 woningen.

Tot slot

Uw advies is sterk gericht op het behoud van de Briët-woningen. In deze toelichting op ons definitieve besluit staat dat wij voor complex 201 blijven bij onze keuze voor vervangende nieuwbouw.

Wij vinden het jammer dat dat nu de zaken overschaduwde die we samen in twee jaar bereikten. In onderstaand overzicht staan uw wensen uit 2017, aan de start van dit project, naast de bereikte resultaten. Wij zien in deze resultaten een goede basis voor de komende aanpak van 't Zand.

Behoud van de gezichtsbepalende Delftse School woningen en het unieke karakter en uitstraling van onze wijk	Alhoewel wij niet alle woningen willen behouden zijn wij van mening dat wij een uniek karakter met bijpassende uitstraling kunnen terugbouwen op de plek van de te slopen woningen. Bovendien behouden wij 74 woningen van de hand van Paul Briët.
Komen tot de realistisch gesproken minst milieubelastende vorm, zo mogelijk energieneutraal, in lijn met courante wetgeving	Wij streven naar milieuvriendelijke nieuw te bouwen woningen. Woningen die energetisch voldoen aan het BENG niveau, woningen die gebruikmaken van alternatieve energiebronnen en niet meer op het gasnet aangesloten zijn. Indien mogelijk, woningen die energieneutraal zijn. Omdat er nog geen ontwerp en/of omschrijving van de materialen ligt, zal dit in het ontwerpproces verder uitgewerkt gaan worden. Uiteraard zal dit minimaal in lijn liggen met de courante regelgeving. Bij de 74 te verbeteren woningen zullen wij een energie-besparingspakket aanbrengeen waarmee de woningen minimaal op label A komen. Bovendien willen wij in deze woningen mechanische ventilatie aanbrengeen waarmee het binnenklimaat verbetert.
Asbest en zout gesaneerd of geneutraliseerd	Met de sloop van de woningen worden asbest en zout gesaneerd. Bij de te verbeteren woningen speelt dit niet.
Kwalitatief goede woningen	De nieuw te bouwen woningen voldoen minimaal aan alle huidige eisen die hieraan gesteld worden op het gebied van

	veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid en milieu. Met de te verbeteren woningen zullen wij ook een kwaliteitsslag maken. We zullen echter niet het nieuwbouwniveau halen.
Een totaalplan voor de volgende 50 jaar, stoppen met “pappen en nathouden”	Met de sloop en nieuwbouw is de levensduur van de woningen voor de komende 50 jaar gegarandeerd. De levensduur van de te verbeteren woningen is nog niet geheel zeker. Wij hebben aangegeven dat dit ten minste 20 jaar is, en blijven de kwaliteit van de woningen monitoren.
De belangen van de bewoners van koopwoningen die kwalificeren voor het etiket “oorspronkelijke Paul Briët woning” worden gediend	Met de woningeigenaren gaan wij individuele gesprekken voeren. Zo kunnen we elke individuele situatie bekijken en hun belangen bespreken.
Geen substantiële stijging van woonlasten	Uit ons voorgenomen besluit blijkt dat dit niet het geval is. Bovendien doen wij recht aan de door de Woonbond en Aedes opgestelde tabel voor de voorgestelde huurverhogingen.
Meer groen in de wijk	Indien mogelijk komen wij hier graag aan tegemoet, dit zal in het ontwerpproces verder uitgewerkt moeten worden.
Optioneel: open inschrijving faciliteren voor Zeeuwse architecten en/of aannemers	De wijze van architectenselectie en aannemersselectie dient nog te worden vastgesteld. Op voorhand sluiten wij Zeeuwse architecten en/of aannemers zeker niet uit.
Gereed in 2027	Het streven is uiterlijk 2027 gereed te zijn. Dat lijkt ons ook zeker haalbaar.

Woongood opent een informatiepunt in de wijk waar bewoners terecht kunnen met vragen. We starten met plannen maken voor de complexen 202 en 206. We verwachten tegen het einde van dit jaar een eerste nieuwsbrief te verspreiden. Hierin komt informatie over de te nemen maatregelen en een globale planning. In oktober willen we voor de eerste keer bij elkaar komen met de klankbordgroep. Hiervoor hebben wij al diverse aanmeldingen ontvangen.

Voor complex 201 gaan we een plan maken voor de sloop en vervangende nieuwbouw. We starten met het vaststellen van de uitgangspunten. Als uitwerking van het ‘behoud van de ziel van de wijk’. Maar over zaken als groen, parkeren en de energietransitie zijn ook keuzen nodig. Mede daarvoor nodigen we bewoners uit voor een klankbordgroep.

Met vriendelijke groet,



Eric de Ceuster
directeur - bestuurder

c.c. huurders/eigenaren Briët-woningen, gemeenteraad/B&W gemeente Middelburg,
Erfgoedvereniging Heemschut, Het Cuijpers Genootschap

Bijlagen:

1. Vergelijking CO₂-uitstoot
2. Reactie op voorstel beperkt funderingsherstel
3. Woonlasten-effecten vervangende nieuwbouw
4. Waarom zout-/vochtproblemen, aanwezigheid asbest, niet deugdelijk kunnen worden opgelost.

CO₂ uitstoot

Winket heeft in opdracht van de Initiatiefgroep een second opinion uitgevoerd. Hierbij is ook onderzoek gedaan naar de hoeveelheid CO₂ die uitgestoten wordt bij verschillende scenario's. De resultaten van de berekeningen van Winket zijn terug te vinden op pagina 8 (van de 21) van de second opinion.

In ons besluit gaan wij bij de vergelijking van renovatie met nieuwbouw uit van funderingsherstel. De redenen hiervoor zijn in ons besluit al aangegeven.

In tabel 2 op pagina 8 van het rapport staan de verschillende scenario's. Zie de kopie hiervan onderaan deze pagina. We hanteren voor zowel renovatie als nieuwbouw de volgende uitgangspunten:

- Funderingsherstel (bij nieuwbouw nieuwe paalfundering);
- BENG (Bijna Energie Neutraal) + PV (zonnepanelen). Er is geen vergelijkend scenario voor BENG + PV + WP (WP=warmtepomp);
- 114 m² bvo (bvo=bruto verblijfsoppervlak).

In de onderstaande tabel is de totale CO₂-uitstoot over 30 jaar weergegeven.

De getallen met een **rode cirkel** geven aan hoeveel kilo CO₂ uitgestoten wordt bij verbouwing en nieuwbouw als de bewoners blijven gebruik maken van gas.

De getallen met een **blauwe cirkel** geven aan hoeveel kilo CO₂ uitgestoten wordt bij verbouwing en nieuwbouw als het energieverbruik ieder jaar 1% meer duurzaam wordt.

Winket | Huisvestingseconomie
Tabel 2: Label-A en BENG-renovaties met funderingsherstel en vervangende nieuwbouw

Milieu-impact	Renovatie		Renovatie			Nieuwbouw		Nieuwbouw	
	Label A	Label A+PV	BENG	BENG+PV	BENG+PV+WP	BENG	BENG+PV	BENG	BENG+PV
	114m2 bvo	114m2 bvo	114m2 bvo	114m2 bvo	114m2 bvo	114m2 bvo	114m2 bvo	178m2 bvo	178m2 bvo
CO2-emissie bij huidige energie-mix									
CO2-bouw [GWP kg CO2-equivalent]	76.830	79.480	82.930	85.580	87.525	75.200	77.850	81.150	83.800
CO2-energiegebruik (30 jaar)	83.868	73.533	66.810	50.475	58.035	66.810	50.475	78.366	68.031
CO2-totaal bouw en energiegebruik	160.698	153.013	149.740	142.055	145.560	142.010	134.325	159.516	151.831
CO2-impact energiegebruik specificatie									
Gas [kg CO2]	1.630	1.630	1.008	1.008	-	1.008	1.008	1.075	1.075
Elektra [kg CO2]	1.166	1.166	1.219	1.219	2.279	1.219	1.219	1.537	1.537
Direct gebruik stroom PV-panelen [kg CO2]	-	-345	-	-345	-345	-	-345	-	-345
CO2-emissies energiegebruik per jaar	2.796	2.451	2.227	1.883	1.935	2.227	1.883	2.612	2.268
CO2-emissie bij jaarlijks 1% meer duurzame energie									
CO2-bouw [GWP kg CO2-equivalent]	76.830	79.480	82.930	85.580	87.525	75.200	77.850	81.150	83.800
CO2-energiegebruik (30 jaar)	49.269	43.224	39.210	33.165	33.945	39.210	33.165	45.978	39.933
CO2-totaal bouw en energiegebruik	126.099	122.704	122.140	118.745	121.470	114.410	111.015	127.128	123.733
CO2-impact energiegebruik specificatie									
Gas [kg CO2]	960	960	594	594	-	594	594	634	634
Elektra [kg CO2]	682	682	713	713	1.333	713	713	899	899
Direct gebruik stroom PV-panelen [kg CO2]	-	-202	-	-202	-202	-	-202	-	-202
CO2-emissies energiegebruik per jaar	1.642	1.441	1.307	1.106	1.132	1.307	1.106	1.533	1.331

Advies Architecten Alliantie – 't Zand

Oplossing Architecten Alliantie samengevat:

Architecten Alliantie voert een alternatieve oplossing aan voor funderingsherstel bij hoog niveau renovatie van de woningen in 't Zand. De bestaande fundering kan worden 'opgewaard' door het aanbrengen van een betonvloer op staal zonder het aanbrengen van palen hieronder.

Architecten Alliantie ziet in de voorgestelde funderingswijze, in combinatie met montagelijm gemonteerde geïsoleerde voorzetwanden, een goed alternatief voor de voorgestelde sloop/nieuwbouw. Bovendien beschouwt zij dit als een goedkoper alternatief voor de hoog niveau renovatie met betonpalen.

Reactie op aangedragen alternatieve oplossing:

Aan deze oplossing en de daarmee samenhangende consequenties zit een aantal haken en ogen.

In de rapportage van Architecten Alliantie geeft zij zelf al een paar kanttekeningen aan, dit zijn:

- Niet exact kunnen bepalen in hoeverre en in welke verhouding de samenwerking tussen de bestaande fundering en de nieuwe fundering tot stand komt;
- De grondmechanische vervormingen zijn vervolgens ook lastig te bepalen... Vervormingen zijn overigens per definitie geen exact vak in de grondmechanica;
- Er zal altijd een bepaalde zakking optreden bij verandering. Volgens Architecten Alliantie is dit geen probleem doordat een stijve vloerplaat gelijkmatig zal zakken.
- Zakkingen door grondwaterfluctuaties doen er weinig toe omdat niet alleen de woning zakt maar ook de omgeving.

Theoretisch klopt het wat Architecten Alliantie stelt. Een voorgestelde vloerplaat leidt tot extra draagvermogen, maar we plaatsen daar de volgende kanttekeningen bij:

Er is een risico van ongelijkmatige zettingen. De veronderstelling dat een betonplaat gelijkmatig zal zakken delen wij niet. Zeker niet in een blok van woningen. Op blokniveau is de vloer niet stijf doordat deze onderbroken wordt door de dragende tussenwanden. Daarom wordt de betonplaat-oplossing bijna alleen toegepast bij vrijstaande woningen/gebouwen.

Indien op een later stadium blijkt dat de plaatfundering onvoldoende functioneert (bijvoorbeeld doordat woningen onderling verschillend zetten) is het onmogelijk om alsnog een paalfundering aan te brengen zonder de vloer weer te slopen.

Woonlasteneffecten sloop en nieuwbouw (complex 201 en verbeteringen complexen 202 en 206)

Huurlasten en woonlasten

Woongoed wil haar woningen niet alleen betaalbaar houden voor huurders die terugkeren na sloop en nieuwbouw, maar ook voor nieuwe huurders. Hetzelfde geldt voor woningen die wij gaan verbeteren. Hiervoor bekijken wij de *huurlasten* en de totale *woonlasten*. De woonlasten zijn samengesteld uit huur, energieverbruik (elektra en gas) en eventuele huurtoeslag.

Voor de huur- en woonlasteneffecten onderscheiden we drie verschillende situaties:

Terugkerende huurders bij sloop en nieuwbouw;

Nieuwe huurders bij sloop en nieuwbouw;

Huurders bij te verbeteren woningen.

Huurlasten terugkerende huurders bij sloop en nieuwbouw

Terugkerende huurders ontvangen een huurverhoging. Dit komt doordat de kwaliteit toeneemt en het energieverbruik zal afnemen. De huurverhoging stellen wij vast op basis van de onderstaande vergoedingentabel, zoals door de Woonbond en Aedes afgesproken.

Vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen

			A++	A+	A	B	C	D	E	F
VAN	↑	NAAR								
A+	Besparing energielasten		€11,00							
A	Besparing energielasten		€37,00	€26,00						
B	Besparing energielasten		€45,00	€35,00	€10,00					
C	Besparing energielasten		€50,00	€40,00	€13,00	€ 3,00				
D	Besparing energielasten		€60,00	€50,00	€22,00	€13,00	€10,00			
E	Besparing energielasten		€60,00	€50,00	€24,00	€15,00	€11,00	€ 2,00		
F	Besparing energielasten		€60,00	€50,00	€24,00	€15,00	€12,00	€ 2,00	€ -	
G	Besparing energielasten		€60,00	€50,00	€23,00	€14,00	€10,00	€ 1,00	€ -	€ -

De bovenstaande tabel is afgesproken in het sociaal huurakkoord tussen De Woonbond en Aedes:

“De vergoeding die een huurder betaalt, is gebaseerd op de reële gemiddelde besparing van energielasten die huurders realiseren na een energieverbetering aan hun woning. Hierbij overtreft de gemiddelde besparing op de energierekening naar verwachting ruimschoots de normatieve vergoeding. De Woonbond geeft een positief advies aan huurders om in te stemmen met de duurzaamheidsinvesteringen wanneer de te betalen vergoeding is gebaseerd op de door Aedes en Woonbond afgesproken ‘vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen’.”

Woonlasten terugkerende huurders bij sloop en nieuwbouw

Om te bepalen of de woonlasten stijgen of dalen hebben we een onderverdeling in zes categorieën gemaakt:

1. Hoog energieverbruik, geen huurtoeslag;
2. Hoog energieverbruik, wel huurtoeslag;
3. Gemiddeld energieverbruik, geen huurtoeslag;

4. Gemiddeld energieverbruik, wel huurtoeslag;
5. Laag energieverbruik, geen huurtoeslag;
6. Laag energieverbruik, wel huurtoeslag.

In de onderstaande tabel staan de resultaten van de zes verschillende categorieën. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de huidige en nieuwe situatie (Na aanpak).

Energie verbruik	Woonlasten		Zonder huurtoeslag		Met huurtoeslag	
	Huidig	Na aanpak	Verschil €	Verschil %	Verschil €	Verschil %
Hoog	€ 659,00	€ 640,00	€ - 19,00	- 2,9%	€ - 58,00	- 8,8%
Gemiddeld	€ 631,00	€ 632,00	€ 1,00	0,2%	€ - 38,00	- 6,0%
Laag	€ 601,00	€ 620,00	€ 19,00	3,2%	€ - 20,00	- 3,3%

Uit

bovenstaande tabel blijkt dat bij hoog energieverbruik en huurtoeslag de woonlasten met € 58,- zullen afnemen. In procenten is dit 8,8%. In alle gevallen dat een huurder huurtoeslag ontvangt dalen de huurlasten.

Als een huurder geen huurtoeslag ontvangt blijven de woonlasten bij een gemiddeld energieverbruik vrijwel gelijk. Alleen in het geval van een laag energieverbruik zullen de woonlasten licht stijgen.

De onderbouwing van de woonlasten staat in de tabellen op de volgende pagina weergegeven.

Gemiddeld verbruik			
	1a		1b
Woonlasten (huur + gas/electra)	Huidig	Woonlasten (huur + gas/electra)	Na aanpak
Huidige netto huur gemiddeld	€ 492,00	Huur	€ 552,00
Gas (1.500 m3)	€ 106,00	Gas	€ -
Elektra (2.065 Kwh)	€ 33,00	Elektra (+ 2.500 Kwh stelpost)	€ 80,00
Woonlasten totaal	€ 631,00	Woonlasten totaal	€ 632,00
		Verandering woonlasten (zonder huurtoeslag)	0,2%
		Met huurtoeslag (maximaal = 65%)	-6,0%
Laag verbruik			
	2a		2b
Woonlasten (huur + gas/electra)	Huidig	Woonlasten (huur + gas/electra)	Na aanpak
Huidige netto huur gemiddeld	€ 492,00	Huur	€ 552,00
Gas (1.200 m3)	€ 88,00	Gas	€ -
Elektra (1.400 Kwh)	€ 21,00	Elektra (+ 2.500 Kwh stelpost)	€ 68,00
Woonlasten totaal	€ 601,00	Woonlasten totaal	€ 620,00
		Verandering woonlasten	3,2%
		Met huurtoeslag (maximaal = 65%)	-3,3%
Hoog verbruik			
	3a		3b
Woonlasten (huur + gas/electra)	Huidig	Woonlasten (huur + gas/electra)	Na aanpak
Huidige netto huur gemiddeld	€ 492,00	Huur	€ 552,00
Gas (1.800 m3)	€ 124,00	Gas	€ -
Elektra (2.600 Kwh)	€ 43,00	Elektra (+ 2.500 Kwh stelpost)	€ 88,00
Woonlasten totaal	€ 659,00	Woonlasten totaal	€ 640,00
		Verandering woonlasten	-2,9%
		Met huurtoeslag (maximaal = 65%)	-8,8%

Doordat de nieuwbouwwoningen veel energiezuiniger zijn, dalen de energielasten. Omdat de huurders van een woning met gemiddeld Energie Index van 2,71 (= label G) naar label A++ gaan (bijna energie neutraal + gasloos) is een huurstijging van € 60,- per maand acceptabel (zie hiervoor de 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen', op de eerste pagina).

Woonlasten te verbeteren woningen

Doordat de te verbeteren woningen energiezuiniger zijn, dalen de energielasten. Deze 74 woningen hebben een gemiddelde Energie Index van 2,11 (= label E). De vernieuwde woningen krijgen label A. Hierbij is een huurstijging van € 24,- per maand acceptabel (zie hiervoor de 'vergoedingentabel voor duurzaamheidsinvesteringen' op de eerste pagina).

Zout-, vocht- en asbestproblematiek in de 148 woningen van complex 201

Historisch perspectief

De woningen zijn gebouwd in de Tweede Wereldoorlog. Door gebrek aan bouwmaterialen is gebruikgemaakt van slechte tot matige bouwmaterialen.

Tijdens de inundatie (onderwaterzetting) hebben de woningen ruim een half jaar in het zoute water gestaan. De (vocht)problemen die door het in de (bouw)muren opgenomen zout ontstonden, heeft men geprobeerd op te lossen door een asbesthoudende pasta op de (dragende) binnenwanden te smeren.

Hieronder geven wij een toelichting op de verschillende problemen en mogelijke oplossingsrichtingen.

Zout

Zoals hierboven omschreven zit er zout in alle muren van de woningen. Ondanks dat de woningen maximaal zo'n 70 cm in het water stonden is het zout plaatselijk tot 4 meter hoogte in de muren getrokken. Wisselende weersomstandigheden leiden ertoe dat er steeds weer vocht in de wanden wordt opgenomen en er bij droger weer opnieuw zoutkristallen ontstaan. In combinatie met de zeer matige kwaliteit van de gevelstenen leidt dit tot schade aan het metselwerk. Het zout in de wanden is niet te neutraliseren en blijft vocht aantrekken. De symptomen hiervan (vochtplekken, schimmelplekken, loszittend stuc- en behangwerk) kunnen we oplossen door het plaatsen van voorzetwanden. Hoe we deze tegen de asbesthoudende wanden met slecht stucwerk kunnen bevestigen is onduidelijk. Vanuit Arborichtlijnen is boren in de wanden niet toegestaan. Lijmen lijkt niet mogelijk vanwege de kwaliteit van het stucwerk. Het is bovendien niet uit te sluiten dat de schimmelvorming achter de voorzetwanden doorgaat. Naast de problematiek hoe de wanden moeten worden aangebracht speelt het onderhoud een belangrijke rol. De voorzetwand zullen we moeten voorzien van isolatiemateriaal en een dampdichte folie. Aansluitingen op hoeken, vloeren en plafonds zijn erg kritisch. Zowel tijdens het aanbrengen van de wanden als daarna, waarna er krimpscheuren kunnen ontstaan. Daarnaast is het folie kwetsbaar bij doorboren van de wand, beschadigen van de wand enzovoorts. Ondanks dat wij huurders kunnen vragen niet in de wanden te boren is dit voor een lange periode lastig uit te sluiten.

Vocht

De vochtproblemen zijn op te splitsen in twee verschillende oorzaken. De eerste oorzaak is hierboven al omschreven: de aanwezigheid van zout. Zout trekt vocht aan.

De tweede oorzaak is het optrekkend vocht vanuit de fundering. Door de capillaire werking¹ trekt vocht door de fundering omhoog de bouwmuren in. Dit vindt plaats in alle muren op funderingen die het grondwater raken.

Een oplossing is om voorzetwanden te plaatsen. De problemen rondom het aanbrengen en onderhouden van de voorzetwanden is onder de alinea Zout hierboven al beschreven.

Het optrekkend vocht kan in theorie wel bestreden worden. Hiervoor dient een 'vochtscherm' in de muren boven de fundering te worden aangebracht. Het vochtscherm voorkomt dan dat door capillaire werking vocht optrekt in de muren. Op zich is dit een bewezen oplossing. In het geval van de woningen in 't Zand kleven hier echter een aantal bezwaren aan. De staat van de funderingen is niet met zekerheid vast te stellen. Binnen blokken van woningen zijn diverse zettingen en verzakkingen geconstateerd. Zowel in de breedte als in de diepte van de woningen. Door zwaar verkeer en wisselende grondwaterstanden zit er nog steeds 'beweging' in de woningen. Dit betekent dat een vochtscherm kan beschadigen doordat er scheurvorming in de fundering optreedt.

Asbest

Om de vochtproblemen in de woningen te neutraliseren heeft men in het verleden een asbesthoudende pasta op de binnenkant van de muren gesmeerd. Dit is ook gebeurd daar

waar schoorstenen verwijderd zijn en ze het aanwezig roet moesten isoleren. Vervolgens is hier stucwerk over aangebracht. Hiermee waren de symptomen (vochtplekken in muren, loskomend behang- en stucwerk) deels verholpen. In de loop van de tijd is men anders gaan denken over het gebruik van asbest. Dit asbest is in het overgrote deel van de woningen nog aanwezig. De bewoners van de woningen met asbest worden er nadrukkelijk op gewezen niet in de muren te boren, of anderszins de muren te beschadigen.

In een enkel geval is er gesaneerd. Dit was noodzakelijk door schade aan het stuc- of tegelwerk op de wanden met deze pasta. Vanuit de Arbovoorschriften mag er niet aan de wanden gewerkt worden voordat het asbest verwijderd is. Doordat we de asbest verwijderd hebben namen de vochtproblemen weer toe.

Door het plaatsen van voorzetwanden is het asbest in principe redelijk geïsoleerd, maar het blijft in de woning aanwezig. Daarom beschouwen we deze maatregel niet als een duurzame oplossing. Onze bezwaren tegen het plaatsen van voorzetwanden hebben we onder de alinea Zout beschreven.

1) Opstijging van een vloeistof (meestal water) in nauwe kanalen door onderlinge aantrekking van moleculen.