

Beantwoording vragen van ROSA n.a.v. inspreken gemeenteraad | Welstandsnota door de gezamenlijke Zaanse corporaties

Vraag 1: Geef de gemiddelde verschillen aan tussen renovatie van vooroorlogse woningen t.o.v. sloop en nieuwbouw. Met welke uiterste marges komt het gemiddelde tot stand.

Er vanuit gaande dat het vigerend bestemmingsplan ruimte biedt voor verdichting dan is het voordeel van sloop-nieuwbouw dat er meer woningen kunnen terugkomen met een betere isolatiewaarde en lagere energielasten voor de huurder. En gasloos. Daarnaast is de indeling van de woning passend bij deze tijd, levensloopbestendig is de norm en geschikt voor diverse doelgroepen.

Wat de marges betreft: wij zijn geen commerciële partij en daarmee geen winstoogmerk. Investeren in bestaand vastgoed heeft een afslag op je rendement, m.a.w. renoveren is nooit winstgevend, ook niet met een huurverhoging voor de energetische verbetering.

Vraag 2: Geef duidelijk aan wat bij renovatie of nieuwbouw de waarde van de woning wordt.

Een renovatie levert na investeren een beperkte stijging van de marktwaaarde op. Het gaat ons echter niet om de financiële waarde, maar om de gebruikswaarde van de woningen na de ingreep. Dat speelt ook een nadrukkelijke rol in de afweging tussen sloop/nieuwbouw of renovatie.

Rekenen met marktwaaarde is alleen relevant vanuit het perspectief van een (commerciële) belegger, met als doel (op termijn) te verkopen, of commercieel te verhuren. Voor woningcorporaties is dat niet het doel. Het gaat juist om het bieden van voldoende betaalbare woonruimte, dus voor een betaalbare huur. Daarmee is voor corporaties de uitkomst dat we geen rendabele investering doen; je haalt er niet uit, wat je erin hebt gestopt. Niet in de sociale huur, niet in de verkoopprijs. Overigens is dit nu juist waarom corporaties in het leven zijn geroepen; het doel van de investeringen is de levensduur te verlengen en betaalbare duurzame woningen te bieden.

Vraag 3: Welke EPC's kunnen zowel bij renovatie als nieuwbouw worden bereikt? Waar zitten de verschillen?

De EPC-waarde heeft als norm vele gebreken. De focus is tegenwoordig verschoven naar energiegebruik als maat voor de energetische duurzaamheid.

Bij renovatie of planmatig onderhoud bereiken we in project energielabel B of A. Bij nieuwbouw realiseren we de BENG-normen (ook een vereiste vanuit de gemeente). Dat is een groot verschil, niet alleen in energiegebruik en isolatie, maar ook omdat er duurzame energieopwekking vereist wordt.

Vraag 4: Graag de kosten per gemiddelde woning uitsplitsen welke bij renovatie worden gemaakt.

Bij het project waar funderingsherstel in combinatie met renovatie aan de orde is, zijn voor renovatie de totale kosten geraamd op ca. €240.000 (incl. BTW). Hiervan is 80% bouwkosten en 20% bijkomende kosten. Als de woning na renovatie ook gasloos wordt, komt het totaal nog eens €40.000 hoger uit.

Van de bouwkosten is ca. 40% toe te wijzen aan funderingsherstel, asbestsanering, e.a. Ca. 20% is toe te wijzen aan groot vervangingsonderhoud, zoals kozijnen, metselwerk en dakbedekking. Er is ca. 20% toe te wijzen aan woningverbetering, zoals isolatie, duurzame verwarming, betere badkamer en wc. De resterende 20% zijn overige kosten.

Vraag 6: Graag meer specifiek een vergelijk van een bestaande woning uit de Rode buurt te Zaandijk bij renovatie en bij nieuwbouw.

Bij renovatie blijft de plattegrond van de woningen zoveel mogelijk intact. Aan de binnenzijde worden de woningen door isolatie iets smaller. Waar mogelijk wordt er aan de achterzijde beperkt uitgebouwd.

Bij nieuwbouw kunnen we de plattegronden aanpassen aan de huidige wensen. De woningen zijn iets breder dan dat ze nu zijn. De woningen zijn BENG en daarmee bijna energie neutraal.

Voor de Rode Buurt geldt daarnaast dat in het oorspronkelijke plan, waarbij een groter deel gesloopt zou worden, ook nieuwbouw appartementen zouden worden toegevoegd. Zodat we een gedifferentieerde buurt krijgen met zowel appartementen als eengezinswoningen. Ouderen zouden

daarmee kunnen doorstromen naar gelijkvloerse woningen in de Rode Buurt. Per saldo zou het woning aantal hierdoor ook iets toenemen.

Vraag 9: Is er wel eens een tevredenheidsonderzoek geweest onder de huurders van vooroorlogse woningen? Zo ja, wat is de uitkomst? Welk percentage huurders geeft aan onder geen beding een andere woning te willen? Welk percentage geeft aan bij nieuwbouw/ renovatie de hogere huren niet te kunnen betalen?

Het is standaard dat wij meningen van huurders peilen via een woonwensenonderzoek. Ter illustratie, geven we hier de uitkomst van het meest actuele voorbeeld: 0% wil onder geen beding een andere woning; 58% wil graag in de buurt blijven wonen; 61% maakt zich zorgen over de huurprijs.

Vraag 10: Kunt u aangeven welke positieve en negatieve factoren een rol spelen bij de huurders van vooroorlogse woningen?

Men waardeert in hoge mate de tuin, de woonkamer en de grootte van de woning – vooral het type 'eengezins'. Men is zeer ontevreden over de fundering en geluids- en warmte-isolatie. Ook ontevreden zijn respondenten over het onderhoud van de woning, de ventilatie en het comfort van de woning, waaronder in het geval van senioren ook de toegankelijkheid (trap, klein) en de krappe/ beperkt aantal kamers.

Vraag 11: Hoeveel bewoners van vooroorlogse buurten zijn vertegenwoordigd in het huurdersoverleg (HOZ)?

Het HOZ is een samenwerkingsverband van de huurdersverenigingen van alle corporaties die bezit hebben in Zaanstad. Het verschilt per corporatie welk deel van haar huurders in de vooroorlogse voorraad woont. Gegeven het feit dat de huurders zich zorgen maken dat dit beleid straks ook voor het na-oorlogse bezit gaat gelden en we ook die huurders meetellen, dan komen we uit op 80%.

Vraag 12: Kunt u aangeven wat de milieueffecten zijn bij zowel renovatie of sloop? Welke rol speelt circulariteit van materialen hierbij?

Ook hier geldt dat er altijd projectspecifieke kenmerken zijn die de kwaliteit van het gebouw bepalen. En daarmee ook de mate waarin materialen te hergebruiken zijn. Zo zien we in ons project in de Boere jonkerbuurt de bestaande woningen zo broos zijn, dat vrijwel alle onderdelen vervangen moeten worden. Het milieueffect van de materiaalproductie is dan vergelijkbaar met nieuwbouw, terwijl het milieueffect van de energieprestatie aanzienlijk in het voordeel is van nieuwbouw. Circulariteit bevorderen is onderdeel van de doelstelling van elk vastgoedproject.

Vraag 13: Kunt u een overzicht geven van het aantal vooroorlogse woningen die in aanmerkingen komen voor renovatie, dan wel sloop als percentage en in aantal van het totale corporatiebezit? Ja, dat kunnen we. Maar omdat dit onderwerp ook voor bewoners van belang is, is dit geen informatie die we zomaar openbaar willen maken. Wat maakt dat dit voor u van belang is? Alle projecten, waarover met bewoners en gemeente is gecommuniceerd zijn overigens ook ambtelijk bekend.

Vraag 14: Waar zijn nu al afspraken over (zoals het blok, rode buurt) en wat blijft er dan nog over? Vanwege de voortgang van een aantal projecten van Parteon, waarbij funderingsproblematiek en de daarmee gepaard gaande handhavingstermijn parten speelt, hebben gemeente en Parteon afspraken gemaakt om het langjarige proces, juist ook voor de bewoners, te versnellen. Dat is gedaan voor de Rode Buurt en de Rosmolenwijk, waar al in 2004 afspraken zijn gemaakt over de vernieuwing van de buurt. Ook worden gesprekken gevoerd over een duurzame vernieuwing van de Bomenbuurt. Alle overige buurten, ook van de andere corporaties, worden in nauw overleg met bewoners en gemeente opgepakt. Conform uw vraagstelling: die blijven dan nog allemaal over.

Vraag 15: Met betrekking tot de omschrijvingen in de welstandsnota ervaren wij veel kritiek van de corporaties. Maar in andere steden worden deze ook gebruikt, wat is dan het verschil dat het hier niet zou werken?

Wij constateren dat enerzijds de corporaties de omschrijving te vaag vinden : welke duidelijkheid stellen ze dan wel voor?

En anderzijds geven ze aan het te bepalend te vinden (zoals roede verdeling.)

Het verschil met andere steden is dat andere steden meer vrijheidsgraden geven aan de eigenaar om hun woningen aan te pakken. Daarnaast kunnen, door het ontbreken van een sociale grondprijs in

Zaanstad, er geen deals worden gesloten waarbij je op een cultuurhistorisch project verlies lijdt en op een ander project dit mag compenseren, zodat je als eigenaar quitte speelt.

U insinueert dat wij niet consequent zijn of wij meer of minder detaillering willen. Daar heeft u een punt, wij hebben dit mogelijk niet goed uitgelegd. Belangrijk voor ons is dat het beleid wel kaders biedt maar dat daarbinnen manoeuvreerruimte zit om financieel een goede businesscase te krijgen. En daarnaast uiteraard om de wensen van onze huurders te vertalen in de uitvoering.

Vraag 16: Hoeveel dragen de gezamenlijke corporaties jaarlijks af aan de verhuurdersheffing in relatie tot hun totale inkomsten? Graag in percentages en absolute aantallen antwoorden.

Hieronder is de totale afdracht per corporatie over hun totale bezit weergegeven.

Rochdale: van iedere euro huur gaat 19% naar de VHH. Dat is 42 miljoen op sociale huur in 2020.

Parteon: van iedere euro huur gaat 14% naar de VHH. Dat is 15 miljoen op huur in 2020.

ZVH: van iedere euro huur gaat 13,5% naar de VHH. Dat is 4,5 miljoen in 2020

WormerWonen: van iedere euro huur gaat 15% naar de VHH. Dat is ruim 2 miljoen in 2020.

Eigen Haard: van iedere euro gaat 14% naar de VHH. Dat is 63 miljoen in 2020.

Woonzorg Nederland: van iedere euro gaat 15% naar de VHH. Dat is ruim 21 miljoen in 2020.