

ons kenmerk

Versie 1

onderwerpVredenburgstraat
Westervoort**contactpersoon**

Karin Witkamp

datum

11 januari 2021

Onderbouwing strategiekeuze Vredenburgstraat Westervoort 6 eengezinswoningen met cultuurhistorische waarde



Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
a.	Aanleiding notitie	3
b.	Over Vivare	4
c.	Leeswijzer.....	4
2.	Huidige situatie	4
a.	Complexsessie	4
b.	Data-analyse	5
c.	Haalbaarheidsonderzoek	6
3.	Onderzoeken kwaliteit	6
a.	Kwaliteit woningen	6
b.	Cultuurhistorische waarde Vredenburgstraat.....	8
c.	Adviescommissie Ruimtelijke ontwikkeling	9
4.	Keuze strategie.....	10
a.	Bijdrage doelstellingen	10
b.	Huidige detaillering en cultuurhistorische waarden.....	13
c.	Conclusie	15
5.	Keuze strategie en uitwerking	16
6.	Vervolg bewonerstraject.....	17
a.	Huidig inzicht bewoners	17
b.	Consequenties voor huurders bij keuze scenario sloop- nieuwbouw	18
c.	Vragen vanuit en contacten met bewoners	18
d.	Communicatie met bewoners.....	19

Bijlagen

Bijlage 1 - Bewonersbrief 20 oktober 2020

Bijlage 2 - Bewonersbrief 25 november 2020

Bijlage 3 – Bewonersbrief 7 december 2020

Bijlage 4 - Nieuwsbrief januari 2021

1. Inleiding

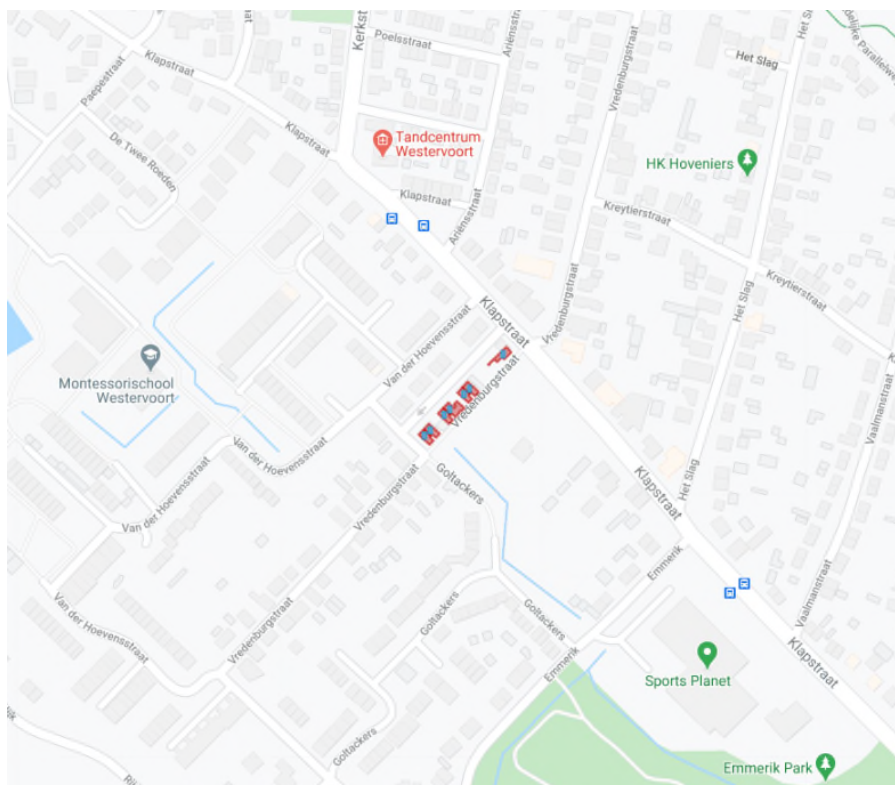
a. Aanleiding notitie

In de raadsvergadering van maandag 9 november 2020 is een motie aangenomen over het besluit van het college van BenW om onder voorwaarden in principe in te stemmen met de strategie van Vivare voor de sloop en vervangende nieuwbouw van de 6 woningen aan de Vredenburgstraat te Westervoort ook wel bekend als het Rode Dorp te Westervoort.

Naar aanleiding van de motie is Wethouder Sluiter van de gemeente Westervoort met Vivare in gesprek gegaan over de opdracht die de gemeenteraad aan het college heeft meegegeven. In de motie is verzocht de volgende punten te bespreken:

- De voorkeursoptie renovatie opnieuw met Vivare af te wegen en
- Ervoor zorgen dat inzichtelijk (en volledig transparant) ook alle onderliggende informatie wordt gebruikt, inclusief argumenten en suggesties vanuit de bewoners, *bij voorkeur* in de vorm van een onafhankelijk onderzoek naar renovatie, onder betrokkenheid van bewoners.

Deze notitie is ter informatie aan de raad en geeft met onderliggende informatie de onderbouwing van de keuze van Vivare tussen groot-onderhoud en sloop-nieuwbouw.



b. Over Vivare

Vivare is er om mensen met een kleine beurs een passende woning te bieden. Wij bieden zo'n 55.000 mensen een passend en betaalbaar (t)huis, nu en in de toekomst. Met hart voor onze regio dragen wij bij aan een omgeving waar het prettig wonen is. Vivare wil er, vanuit haar statutaire doelstelling, zijn voor iedereen in haar werkgebied die niet zelfstandig in zijn of haar huisvesting kan voorzien.

Dat doen we in een flexibele en financieel gezonde organisatie. En in goede samenwerking met onze partners, met dienstverlening die past bij deze tijd. Elke dag werken zo'n 200 mensen hard om ervoor te zorgen dat er zoveel mogelijk mensen betaalbaar en prettig kunnen wonen in de gemeenten Arnhem, Duiven, Westervoort, Overbetuwe, Renkum en Rheden.

Onder het motto "Aanpakken en Waarmaken" kiest Vivare voor de klant als leidend principe, benoemt zij efficiëntie als randvoorwaarde, en beperkt zij haar activiteiten tot het domein wonen. In tijden waarin Vivare scherpe keuzes moet maken op de financiën, ziet zij kansen om een efficiëntieslag te maken. Het uitgangspunt daarbij is een maximaal rendement voor de klant en voldoende financieel rendement.

De goede samenwerking met onze partners wordt vastgelegd in o.a. de prestatieafspraken. Vivare, gemeente en huurdersvereniging werken vanuit een gezamenlijk gedragen volkshuisvestingsvisie en sluiten hiervoor prestatieafspraken af over de strategische doelstellingen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit (incl. duurzaamheid) en Leefbaarheid.

c. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie en interne procedure toegelicht. In Hoofdstuk 3 leest u over de diverse onderzoeken die door De Variabele en Belfort zijn uitgevoerd en het advies van de commissie ruimtelijke ontwikkeling van gemeente Westervoort. In Hoofdstuk 4 worden de verschillende strategieën en de bijdrage aan de cultuurhistorische waarde afgewogen waarna onze conclusie volgt. Hoofdstuk 5 gaat over de gekozen strategie en verdere uitwerking. De informatie over de bewonerscommunicatie staat in hoofdstuk 6.

2. Huidige situatie

a. Complexsessie

Binnen Vivare worden alle woningen (in eigendom van Vivare) integraal besproken in een 'complexsessies' hierbij zijn diverse professionals op het gebied van techniek, leefbaarheid en verhuurbaarheid aanwezig. Onze strategische doelstellingen dienen samen met deze complexsessies en een analyse op data als uitgangspunt voor onze vastgoedsturing. Uit de complexsessie voor de woningen aan de Vredenburgstraat te Westervoort d.d. 22 mei 2019 kwamen de volgende zaken naar voren.

- Klachten over tocht en vocht in de woning (inclusief klachtencommissie zaak).
- Einde levensduur van o.a. kozijnen.
- Asbest in dakbeschot en wellicht in wanden begane grond.

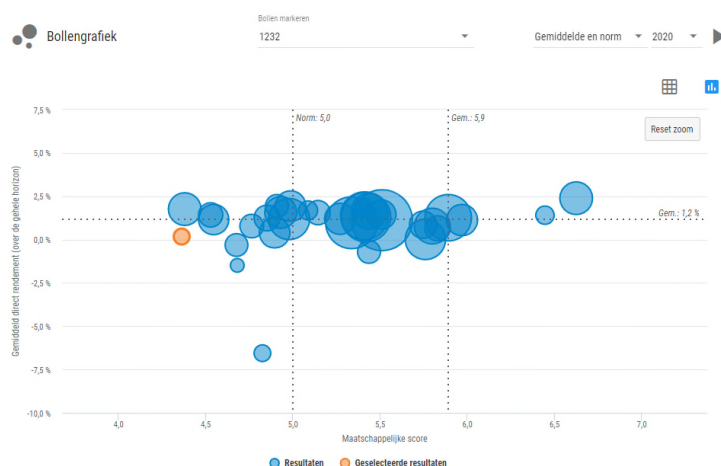
- De technische staat van het interieur is matig en goed echter verouderd. De keukens/ toilet/ douche dateren gemiddelde uit 1980.
- Energie label E (enkel steens en halfsteens wanden, enkel glas bovenverdieping).
- De vraag in hoeverre dit product passend is en/of te maken is voor de toekomstige doelgroep en portefeuille van Vivare.

b. Data-analyse

Vanuit de data-analyse blijkt dat dit complex qua maatschappelijke score, opgebouwd uit scores voor:

- Beschikbaarheid: Verhuurbaarheid, informatie vanuit Enserve,
- Leefbaarheid: Aantal overlastmeldingen en achterstanden
- Betaalbaar: Netto huurprijs versus huurprijs bij mutatie
- Kwaliteit: Energielabel, aantal klachten van bewoners en technische staat interieur en
- Financiën: Gemiddeld direct rendement

Geen goede bijdrage levert aan de portefeuille in Westervoort. Door verbetering te bewerkstelligen van de energie labels en technische kwaliteit (vermindering technische klachten) verbeterd de maatschappelijke score.



Toelichting grafiek:

- Analyse van alle complexen in Westervoort op maatschappelijke score en rendement.
- De grootte van de bollen geeft het aantal woningen weer.
- De oranje bol is complex Vredenburgstraat te Westervoort.
- Gemiddelde maatschappelijk score is 5,9. Vredenburgstraat scoort 4,3.
- Gemiddelde direct rendement in Westervoort is 1,2% Vredenburgstraat scoort 0%.

c. Haalbaarheidsonderzoek

Naar aanleiding van bovenstaande was er behoefte aan een haalbaarheidsonderzoek naar deze woningen. In een haalbaarheidsonderzoek wordt het complex opnieuw integraal bekeken. Per strategie (door exploiteren, aanpassen-pand (grootonderhoud met energetische maatregelen) en afstoten (sloop/nieuwbouw of verkoop)) wordt de bijdrage aan de doelstellingen beoordeeld. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar de doelstellingen van Vivare maar ook naar de prestatieafspraken die Vivare met gemeente en de Huurdersvereniging heeft gesloten.

Tijdens het haalbaarheidsonderzoek zijn er diverse gesprekken gevoerd met de adviseur ruimtelijke kwaliteit en de beleidsmedewerker ruimtelijke ontwikkeling van gemeente Westervoort en de Assetmanager en conceptontwikkelaar van Vivare over groot-onderhoud of sloop-nieuwbouw in relatie met de cultuurhistorische waarde.

3. Onderzoeken kwaliteit

a. Kwaliteit woningen

Vivare werkt voor het onderhoud van onze woningen samen met een aantal Ketenpartners. De Variabele is als ketenpartner en adviesbureau betrokken bij de woningen aan de Vredenburgstraat te Westervoort.

Er is in 2018 een onderzoek aan de buitenzijde van de woningen uitgevoerd. In 2020 is dit uitgebreid met een onderzoek aan de buiten- en binnenzijde. Ter informatie aan gemeente Westervoort en de huurdersvereniging is er op basis van deze onderzoeken een integraal advies door De Variabele opgesteld.

Vivare deelt onderzoeksrapporten normaal gesproken niet met bewoners omdat:

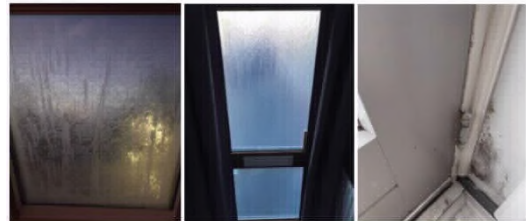
- Vivare de keuze voor de strategie maakt.
- De technische informatie en conclusies kunnen meer vragen oproepen en tot meer discussie kunnen leiden.

Onderstaand een korte samenvatting van de werkzaamheden die uitgevoerd dienen te worden.

Planmatig onderhoud

Uit bovengenoemde onderzoeken is gebleken dat er planmatig onderhoud moet worden uitgevoerd. De Variabele adviseert op korte termijn (1 max 2 jaar) de volgende onderdelen op te pakken:

- Vervangen dakbedekking van bergingen;
- Voordeuren vervangen;
- Verwijderen metselwerk en plaatsen lateien boven ramen;
- De gevel en voegwerk herstellen incl. opnieuw sausen;
- Vervangen van de goten en hemelwaterafvoeren;
- Het vernieuwen van meterkast (elektra).



Groepenkast kelderkast



Wandcontactdoos zonder randplaat

Groot-onderhoud

Uit bovengenoemde onderzoeken hebben we puntsgewijs weergegeven welke werkzaamheden er uitgevoerd moeten worden om de woningen weer 25 jaar door te exploiteren.

- Asbest inventarisatie/ asbestsanering;
- Nieuwe geïsoleerde kap incl. dakramen;
- Buitengevels aan de buitenzijde isoleren;
- Kozijnen vervangen en deels verkleinen;
- Plaatsen lateien boven kozijnen en vervangen raamdorpelstenen;
- Vervangen voordeur;
- Begane grond vloer vervangen en isoleren;
- Vervangen dakbedekking en isoleren van de platte daken van de bergingen;
- Verwijderen van de voorzetwanden (begane grond mogelijk asbesthoudend);
- De elektra bekabeling en meterkast vervangen;
- Mechanische ventilatie plaatsen;
- Badkamer, keuken en toilet vervangen;



Toilet ruimte berging



Doucheruimte 1e verdieping woning

Advies De Variabele (citaat)

- “Als vastgoed onderhoudspartij zou het logisch zijn wanneer wij het advies zouden uitbrengen om de woningen in zijn geheel van onder tot boven te renoveren. Echter gezien de staat van de woningen en de kosten welke dit met zich mee gaat brengen om de woningen energetisch te verbeteren en in de toekomst naar een energie label A++ of Nul op de meter (NOM)-woning en een stukje levensloopbestendig te maken zijn groot.
- Daarom adviseren wij Vivare de woningen te slopen. Door te investeren in nieuwe woningen met een gelijkwaardig karakter zodat er geen afbreuk wordt gedaan aan cultuurhistorische waarde van de locatie en omgeving. “

Investerings/ Onderhoudskosten

Met deze groot-onderhoud werkzaamheden en investering realiseren we een woning met label A en kunnen we de woningen de komende 25 jaar door exploiteren. Bovenstaand groot-onderhoud en energetische maatregelen geven een investering per woning tussen de € 100.000,00 en € 125.000,00. Dit is € 40.000 tot € 65.000 per woning meer dan de norm bedragen waar Vivare normaal gesproken mee rekent.

Deze hoge kosten worden vooral veroorzaakt door het type woning namelijk een 2-onder-1 kap. Hierdoor is er meer gevel en dakoppervlakte en is er meer isolatie nodig voor het behalen van een A label. Ook de buitengevel isolatie, kozijnvervanging en asbestsanering zorgen voor hoge kosten. Dit is exclusief eventuele kosten voor het terugbrengen van cultuurhistorische waarde.

Doelstelling 2050

Vanuit onze strategische doelstellingen en de prestatieafspraken heeft Vivare de opgave om haar portefeuille energieneutraal te maken voor 2050. Om dit te realiseren is voor de woningen aan de Vredenburgstraat te Westervoort bovenop de groot-onderhoudswerkzaamheden nog een extra investering nodig.

Als we de woningen in de toekomst naar Beng (Bijna Energie Neutraal Gebouw) willen brengen (vergelijkbaar met het duurzaamheidsniveau van een nieuwe woning) dienen er diverse aanpassingen doorgevoerd te worden aan bijvoorbeeld de installatie, plaatsen zonnepanelen en trippel beglazing. Aangezien we dit niet verder onderzocht hebben heeft De Variabele hiervoor een grove schatting afgegeven van minimaal € 45.000, - per woning.

Daarnaast heeft De Variabele een aantal risico's benoemd namelijk: Om de installaties te plaatsen is ruimte in en om de woningen nodig. De ruimte in de woningen is beperkt. Verder is het onduidelijk of de zonnepanelen op het dak geïnstalleerd kunnen/ mogen worden en of het dakoppervlakte groot genoeg is.

b. Cultuurhistorische waarde Vredenburgstraat

De woningen aan de Vredenburgstraat behoren tot het rode dorp en zijn de eerste sociale huurwoningen in Westervoort, bouwjaar 1921-1922. Hierdoor hebben ze cultuurhistorische waarde. Direct naast het complex ligt Huis Vredenburg uit 1440 met het omliggende plantsoen.

Rapport Belfort

Belfort heeft op verzoek van Vivare onderzoek gedaan naar de cultuur- en bouwhistorische waarde, waarbij o.a. gebruik is gemaakt van de informatie die de heer Van der Horst heeft aangeleverd in de vorm van literatuur, krantenartikelen en bouwtekeningen.

Onderstaand een korte samenvatting van de conclusie over de cultuur- en bouwhistorische waarde.

De onderzochte panden zijn van belang als onderdeel van het Rode Dorp, het vroegste door de gemeente geïnitieerde sociale woningbouwcomplex van enige omvang in Westervoort. Het historisch ensemble is herkenbaar vanwege de bewaard gebleven hoofdvorm, de ruime situering, gelijkvormige gevelindeling, kap vorm en dakbedekking in de vorm van rode muldenpannen.

In de loop der jaren is door verschillende ontwikkelingen het uniforme aanzien en daarmee de ensemblewaarden van het oorspronkelijke woningbouwcomplex aangetast. De woningen zijn vanwege hun volume, hoofdvorm en dakbedekking van de mansardedaken nog herkenbaar als een complex woningwetwoningen uit 1921-1922. Latere modernisering, waaronder het slopen van de schoorstenen van de drie zuidelijke blokken en het vernieuwen van alle deuren en vensters hebben geleid tot een forse aantasting van de architectuurhistorische waarden.

De woningen aan de Klapstraat zijn een ander woningtype. De woningen hebben een vergelijkbare opbouw, maar hebben een verschillende indeling van gevels en interieur.

c. Adviescommissie Ruimtelijke ontwikkeling

De commissie ruimtelijke kwaliteit van gemeente Westervoort heeft op 20 december 2019 op basis van het rapport van Belfort een advies uitgebracht. (Citaat)

“De resultaten uit dit onderzoek worden door de commissie onderschreven. Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek worden twee oplossingsrichtingen voor de woningen als kansrijk gezien. In beide varianten is het wenselijk om de woningen aan de Klapstraat te handhaven.

1. *Vanuit het oogpunt van cultuurhistorie heeft het de voorkeur om de huidige woningen te renoveren en te verduurzamen.*
2. *Alternatief is sloop en herbouw van de woningen waarbij de stedenbouwkundige opzet (kavelstructuur met daarop drie blokjes van twee woningen) gehandhaafd blijft. Door de woningen qua detaillering, materiaal- en kleurgebruik aan te laten sluiten op de huidige woningen kunnen de cultuurhistorische waarden voor een groot deel gehandhaafd blijven.*

Bij beide varianten wordt aandacht gevraagd voor de verrommelde situatie aan de achterzijde van de woningen en de aansluiting met het aangrenzende gebied van Huis Vredenburg. Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is hier veel winst te behalen door bijvoorbeeld de bijgebouwen en buitenruimte mee te ontwerpen.”

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is eveneens betrokken in de voorbereiding van het besluit van het college om onder voorwaarden akkoord te gaan met sloop-nieuwbouw. Op basis van datgene wat Vivare t.b.v. dit besluit had aangeleverd (dit is de bijlage bij de kennisgeving aan de raad van 9 november jl.), was het advies:

- Akkoord gaan met sloop onder strenge voorwaarden:

- Opstellen Beeldkwaliteit plan, waarbij duidelijk het ambitieniveau naar boven komt.
- Van belang is om de charme van de woningen terug te brengen gebaseerd op de conclusies en uitgangspunten uit het cultuur- en bouwhistorisch onderzoek (Het Belfort-rapport). Het gaat daarbij om maat en schaal, hoofdvorm en detaillering en materiaalgebruik. Van belang is onder meer de mansardekap en rode dakpannen!

- Over de uitwerking van het plan integraal te laten adviseren, dus welstand en cultuurhistorie.

- Aandacht voor de aansluiting op de openbare ruimte. Nu is er sprake van een rommelige situatie.

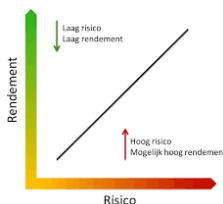
4. Keuze strategie

Naar aanleiding van bovenstaande onderzoeken, het advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit en het advies van De Variabele heeft Vivare de diverse strategieën afgewogen. Onderstaand een samenvatting van deze afwegingen en de keuze voor sloop-nieuwbouw.

a. Bijdrage doelstellingen

Doelstellingen	Door exploiteren (Planmatig onderhoud)	Aanpassen (Groot-onderhoud)	Afstoten (Sloop-Nieuwbouw)
Betaalbaarheid 	-	+	+
	Woonlasten: Stijgen door hogere kosten gas.	Woonlasten: Huurverhoging i.v.m. uitvoering duurzaamheidsmaatregelen. Maximaal 1B = € 619,- (prijspeil 2020) Beschikbaar voor huurtoeslag. Verlaging van de woonlasten door verbeteren energielabel. Conform kwaliteit.	Woonlasten: Nieuwe huurprijs Maximaal 1B = € 619, (prijspeil 2020) Beschikbaar voor huurtoeslag. Verlaging van de woonlasten door EPV (energie Prestatie Vergoeding) i.p.v. gasaansluiting. (Circa € 1,- per m2.) Conform kwaliteit.
Beschikbaarheid 	-	-	+
	Aantallen: Blijft gelijk. Verhuurbaarheid/ Woonwensen: Plattegrond blijft gelijk.	Aantallen: Blijft gelijk. Verhuurbaarheid/ Woonwensen: Plattegrond blijft gelijk.	Aantallen: Blijft gelijk. Verhuurbaarheid/ Woonwensen: Plattegrond geschikt voor starters, senioren

	Niet levensloopgeschikt.	Niet levensloopgeschikt.	en 1-2 pers. huishoudens Levensloopgeschikt. 4 woningen met slaapkamer en badkamer op begane grond.
Kwaliteit 	-	+	+
	Cultuurhistorische waarde: Blijft gelijk. (zie 4b) Wooncomfort: Geen verbetering. Klachten: Geen oplossing voor de klachten van bewoners over vocht en tocht. Asbest: Geen verbetering. Dakbeschot (lijkt af te brokkelen) en wellicht in voorzetwanden beneden verdieping. Interieur: Geen verbetering.	Cultuurhistorische waarde: Wordt deels tenietgedaan. (zie 4b). Wooncomfort: Verbetering Klachten: Oplossen van de klachten van bewoners over tocht en vocht. Asbest: Verbetering door saneren asbest. Interieur: Verbeteren kwaliteit interieur Badkamer/ keuken en Toilet. Geen verbetering stucwerk, binnendeuren en gehorigheid.	Cultuurhistorische waarde: Kan deels teruggeplaatst worden. (zie 4b) Wooncomfort: Verbetering. Klachten: Nieuwbouw kwaliteit in- en exterieur. Asbest: Verbetering door nieuwbouw zonder asbest. Interieur: Nieuwbouw kwaliteit.

Duurzaamheid 	-	+	++
	Energielabel: Geen verbetering energielabel.	Energielabel: Label naar A of B.	Energielabel: Minimaal Beng
Leefbaarheid 	-	-	+ / -
	Overlast voor bewoners: Minimaal, veel werkzaamheden aan de buitenzijde. Aanzicht achterzijde: Geen verbetering.	Overlast voor bewoners: Bewoners dienen (tijdelijk) te verhuizen i.v.m. overlast en veiligheid. Aanzicht achterzijde: Geen verbetering.	Overlast voor bewoners: Bewoners dienen (tijdelijk) te verhuizen i.v.m. sloop. Aanzicht achterzijde: Gewenst aanzicht creëren conform beeldkwaliteitsplan Mee ontwerpen erfafscheidingen.
Financieel¹ (Randvoorwaarde) 	+	-	+ / -
	Uitgaven: € 40.000 Rendement: Blijft gelijk.	Uitgaven: Minimaal 100.000 tot € 125.000 ² (Minimaal € 40.000 meer dan normbedrag.) Rendement: Circa minus 3,6% (Norm Vivare 5,75%)	Uitgaven: € 260.000 Afschrijving € 60.000 Rendement: Circa 1,97 % (Norm Vivare 2,5%)

¹ Het rendement van de investering wordt berekend over een periode van 15 jaar. Een aantal parameters worden meegenomen in de berekening. Ten eerste is dat de investering die we doen (opgenomen onder uitgaven). Ten tweede de huurinkomsten en onderhoudslasten in de 15 jaar. En ten slotte de verwachte eindwaarde van de woningen na 15 jaar. Omdat de eindwaarde bij sloop-nieuwbouw veel hoger is, is het een betere investering dan bij groot-onderhoud.

² Om hetzelfde energielabel te bereiken als bij nieuwbouw is in de toekomst een aanvullende investering nodig van naar schatting ca. €45.000. Waarbij het onzeker is of deze stap überhaupt te maken is. (Toelichting op pagina 7 onder Doelstelling 2050.)

	Stijging marktwaarde: N.v.t.	Stijging marktwaarde: Van € 96.000 Naar € 104.000 Stijging € 8.000	Stijging marktwaarde: Van € 0 ³ Naar € 230.000 Stijging € 230.000
Conclusie	5* - / 1* +	3* - / 3* +	7* + / 2* -
	Bijdrage aan doelstellingen blijft gelijk en neemt af in de toekomst.	Draagt bij aan doelstellingen woonlasten, kwaliteit en duurzaamheid. De kwaliteit en energiezuinigheid van de woningen is veel lager dan bij nieuwbouw.	Draagt bij aan alle doelstellingen maar vraagt wel een forse eenmalige investering. De kwaliteit en energiezuinigheid van de woningen is veel hoger dan na groot-onderhoud.

b. Huidige detaillering en cultuurhistorische waarden

Onderstaand treft u diverse punten van huidige detaillering en cultuurhistorische waarden aan. In het op te stellen beeld-kwaliteitsplan wordt bekeken hoe we hier bij nieuwbouw invulling aan kunnen geven

Detaillering	Groot-Onderhoud	Sloop - Nieuwbouw
Metselwerk wit sauswerk	Isolatie aan de buitenzijde met steen strips met rood baksteen motief of stucwerk. Isolatie aan de binnenzijde levert niet de gewenste duurzaamheidsverbetering en zorgt voor verkleining van de woonruimte. Muren worden breder (Circa 10 cm) waardoor goten en dak aangepast dienen te worden.	Isolatie conform nieuwbouw norm. Metselwerk zonder sauswerk.
Details metselwerk	Gaan verloren i.v.m. plaatsen steen strips.	Mogelijkheid om in nieuwbouw te laten terugkomen.

³ De huidige woningen zijn gesloopt waardoor de marktwaarde 0,- is.

	(Een nieuwe gemetselde muur is niet mogelijk aangezien er i.v.m. het gewicht een nieuwe, extra fundering geplaatst moet worden, de muur wordt nog breder (Circa 25 cm) waardoor ook bv goten en dak verder aangepast moeten worden.)	
Kozijnen	Nieuwe kunststof kozijnen met HR++ glas plaatsen. Aantal kozijnen verkleint of verplaatst i.v.m. buitengevelisolatie. Kozijnen komen dieper in de muur te liggen.	Nieuwe kozijnen hout of kunststof met minimaal HR++ glas.
Roedeverdeling verwijderd	Wordt niet teruggeplaatst i.v.m. kunststof kozijnen.	Mogelijkheid om in nieuwbouw te laten terugkomen.
Rollagen (metselwerk boven ramen)	Vervangen door beton lateien.	Mogelijkheid om in nieuwbouw te laten terugkomen.
Verrommeling achtertuinen en schuurtjes	Wordt niet meegenomen.	Nieuwe indeling, erfafscheiding wordt mee ontworpen.
Windveren	Blijft gehandhaafd.	Mogelijkheid om in nieuwbouw te laten terugkomen.
Goten en HWA	Vervangen waarbij goten dienen te worden verbreed en verder naar buiten komen te liggen.	
Schoorsteen verwijderd	Idem	Idem
Cultuurhistorische Waarde	Groot-Onderhoud	Sloop - Nieuwbouw
Mansardekap	Door het isolatiepakket wijzigt de hoek van de kap.	Blijft gehandhaafd.
Rode kleur dakpannen	Blijft gehandhaafd.	Blijft gehandhaafd.
Footprint	Blijft gehandhaafd.	Blijft gehandhaafd.
Bouwstijl	Wordt aangetast door de externe isolatie.	Meer kans op terugbrengen van bij de bouwstijl horende details.



c. Conclusie

In bovenstaande overzichten zijn de bijdragen per strategie op de diverse doelstellingen uitgewerkt. Ook is er gekeken naar de bijdrage aan de cultuurhistorische waarde. Hieruit komt duidelijk naar voren dat ondanks de forse eenmalige investering de strategie sloop-nieuwbouw het meest bijdraagt aan alle (gezamenlijke) doelstellingen zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, leefbaarheid en financiën. De belangrijkste argumenten zijn:

- De kwaliteit van de nieuwbouwwoningen is veel hoger dan na uitvoering van groot-onderhoud. Ook de levensduur van de nieuwbouwwoningen is langer. Dit levert meer comfort voor de bewoners op.
- De energieprestatie van de nieuwbouwwoningen is een stuk beter. Bij groot-onderhoud moeten we in de toekomst opnieuw investeren om het niveau van de nieuwbouw te kunnen bereiken. Het is daarnaast onzeker of de huidige woningen technisch geschikt zijn om naar het niveau van de nieuwbouw te brengen. Voor de bewoners levert een energiezuinige woning lagere maandlasten op.
- Cultuurhistorisch zijn we bij nieuwbouw beter in staat om woningen neer te zetten die qua karakter en opzet vergelijkbaar zijn met het origineel. Ook bij groot-onderhoud is er geen sprake meer van originele woningen omdat die ingrijpend moeten worden aangepast waarbij veel details verloren gaan. Een deel van deze details is bij eerdere ingrepen ook al verloren gegaan.

- Financieel behaalt Vivare bij nieuwbouw een minder slecht rendement, wat betekent dat we minder maatschappelijk geld (opgebracht door alle huurders van Vivare) in deze woningen investeren.

5. Keuze strategie en uitwerking

De woningen aan de Vredenburgstraat behoren tot het rode dorp en zijn de eerste sociale huurwoningen in Westervoort, bouwjaar 1921-1922. Hierdoor hebben ze een cultuurhistorische waarde qua footprint en bouwstijl. Dit zorgt ervoor dat bij sloop- nieuwbouw verdichting niet mogelijk is op deze locatie. De opzet van de nieuwbouwwoningen is dan ook vergelijkbaar met de huidige woningen.

Er worden 6 stuks 2-onder-1 kap woningen met een mansardekap gerealiseerd. 4 van de nieuwbouwwoningen worden levensloop geschikt met een slaapkamer en douche op de begane grond en 2 slaapkamers op de verdieping. De overige twee woningen zijn geschikt voor starters en/ of 1-2 persoonshuishoudens en hebben twee slaapkamers op de verdieping. Het energielabel van de woningen wordt minimaal BENG (bijna energie neutraal).

In de uitvraag worden 3 partijen uitgenodigd om o.b.v. het voorgestelde kavelplan, het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan en programma een aanbieding te doen voor een bouwconcept o.b.v. turn-key. We kiezen hiervoor omdat dit de bouwtijd aanzienlijk verkort en de kosten lager zijn dan bij een reguliere ontwikkeling. Het parkeren wordt in overeenstemming met de parkeernorm van de gemeente gerealiseerd (1,6 per woning).

Een artist impressie voor deze woningen treft u onderstaand aan. In het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan zal hieraan nadere detaillering gegeven worden.



6. Vervolg bewonerstraject

Een mededeling dat Vivare voornemens is de woning, het thuis van iemand te slopen, heeft een enorme impact op onze huurders, dat begrijpen we heel goed. Bewoners worden boos en emotioneel. Vervolgens komen er allemaal vragen naar boven. Hoe? Wanneer? Wat? Waar?

Vivare probeert de communicatie zo zorgvuldig mogelijk te organiseren en haar bewoners zo goed mogelijk te begeleiden. Onderdeel daarvan is de afstemming met de huurdersvereniging. De huidige corona maatregelen bemoeilijken de communicatie helaas wel. Vivare spant zich, samen met de huurdersvereniging, maximaal in om in contact te blijven met de huurders.

We willen de raad meegeven dat Vivare bij andere sloop – nieuwbouwprojecten gelijke reacties heeft ontvangen. Bewoners reageren in eerste instantie geschokt en verontwaardigd. Bijvoorbeeld bij het project Van Kolplein in Velp. Bij deze woningen was ook sprake van een bijzonder karakter. Vanuit onze ervaring, o.a. in het project in Velp, weten we dat bewoners vaak erg tevreden zijn over de nieuwe woning.



a. Huidig inzicht bewoners

Vanuit de huurders en huurdersvereniging hebben wij vernomen dat:

- De helft van de bewoners zich kan vinden in de plannen van Vivare.
- De bewoners erg opzien tegen verhuizen.
 - o Bij beide strategieën groot-onderhoud en sloop-nieuwbouw is dit echter noodzakelijk.
- De bewoners erg gehecht zijn aan de locatie.
 - o Een tijdelijk oplossing op locatie (veld bij Huize Vredenburg) is dan ook een van de wensen.
- De bewoners duidelijkheid wensen over het sociaal plan
 - o Vivare heeft een “standaard” sociaal plan. In dit sociaal plan is ruimte voor maatwerk gericht op mogelijke wensen en/of input van bewoners. Naar aanleiding van de wensen van bewoners bekijkt Vivare wat de mogelijkheden zijn.

- o Tijdens de bewonersbijeenkomst en/of de huisbezoeken wordt het sociaal plan verder vormgegeven waarna het wordt vastgesteld.

b. Consequenties voor huurders bij keuze scenario sloop- nieuwbouw

- Huidige huur € 467,- nieuwe huur € 619,- (prijspeil 2020)
- Huurprijs blijft in huurklasse 1B, dekking huurtoeslag is mogelijk.
- Verlagen energielasten
- Sociaal plan met terugkeergarantie huidige bewoners.
- Bewoners krijgen stadsvernieuwingsurgentie en indien gewenst ondersteuning bij hun zoektocht naar een andere woning.
- Bewoners verhuizen naar een tijdelijke woning waarvan de kosten voor een (sobere) stoffering door Vivare wordt bekostigd.
- Indien de tijdelijke woning bevalt, is het voor bewoners mogelijk om in deze woning te blijven wonen en niet terug te keren naar de Vredenburgstraat.
- Verhuiskostenvergoeding € 6.253, -
- Verbeteren energielabel minimaal BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw), uitvraag NOM (Nul Op Meter).
- Verbetering naar nieuwbouw kwaliteit.
- Verbeteren toegankelijkheid woningen.
- 4 woningen levensloop geschikt met voorzieningen op begane grond.

c. Vragen vanuit en contacten met bewoners

Vanuit de raad zijn er vragen over de wijze waarop Vivare heeft gecommuniceerd met haar bewoners (transparant) en of de argumenten en suggesties vanuit de bewoners hebben meegewogen in de keuze van Vivare.

Verantwoordelijkheid als eigenaar

Vivare is als eigenaar van 22.000 verhuurbare eenheden verantwoordelijk voor de instandhouding, aansluiting bij de huidige en toekomstige doelgroep, de kwaliteit en energetische opgave van onze woningportefeuille. Vivare maakt daarover ook prestatieafspraken met de gemeente. Als eigenaar zijn we dus verantwoordelijk voor de strategie van de woningen aan de Vredenburgstraat te Westervoort. Omdat we bij onze keuze ook naar de toekomst kijken worden de (huidige) bewoners bij deze keuze niet betrokken. In de uitwerking van de strategie gaat Vivare altijd het gesprek aan met de bewoners als belanghebbende. We begrijpen de impact van ons besluit en nemen hun reactie serieus.

Communicatie

Alle vragen, brieven en mails heeft Vivare met grote zorgvuldigheid getracht te beantwoorden. We nemen onze bewoners serieus maar zien hen niet als adviseur voor onze strategiekeuze. Op sommige vragen over bijvoorbeeld sociaal plan zal tijdens of na de bewonersbijeenkomst of individuele huisbezoeken ingegaan worden.

Ook is er een klachtencommissie zaak geweest waarin Vivare in het gelijk is gesteld. De bewoner kan zich helaas niet vinden in deze uitspraak.

Argumenten en suggesties bewoners

De bewoners hebben diverse suggesties gedaan waarbij met het vervangen en isoleren van de kap, het plaatsen van betere beglazing en gevelisolatie met lichte materialen, de cultuurhistorische waarde van de woning niet wordt aangetast en de woningen in belangrijke mate voldoen aan de richtlijnen voor energieneutraal in "2050". Deze suggesties zijn in het onderzoek naar groot-onderhoud en dus ook in onze vergelijking en afwegingen meegenomen. Voor meer informatie zie hoofdstuk 3 en het integrale advies van De Variabele. Gezien het maatregelenpakket dat benodigd is om tot label A te komen en eventuele aanvullende maatregelen om naar BENG te komen is het onzes inziens niet mogelijk om de cultuurhistorische waarde van de woningen niet aan te tasten én te voldoen aan energieneutrale woningen in 2050.

Vivare is verantwoordelijk om vanuit haar eigen doelstellingen en de prestatieafspraken met de gemeente Westervoort toe te werken naar een portfeuille die in 2050 energieneutraal is.

Bijlage 4 is een nieuwsbrief waarin we een overzicht hebben van de argumenten, suggesties, stellingen, conclusies en vragen die bij de raad en Vivare zijn ontvangen. Hierin hebben we de vragen vanuit beide perspectieven van onze bewoners geprobeerd inzichtelijk te maken. Onze antwoorden treft u ook aan in deze reactie nota.

d. Communicatie met bewoners

Onderstaand een overzicht van de communicatie met onze bewoners die we tot op heden en in de nabije toekomst staat gepland:

Datum	Communicatie
16 oktober 2020	Vivare heeft de bewoners telefonische geïnformeerd over de gekozen strategie sloop-nieuwbouw.
20 oktober 2020	De informatie over de gekozen strategie sloop-nieuwbouw is schriftelijk bevestigd, zie bijlage 1.
20 oktober 2020 – heden	De afgelopen periode hebben we wekelijks contact met de bewoners gehad.
19 november 2020	Vivare en Huurdersvereniging Twee Stroomland hebben contact gehad over de sloop-nieuwbouw.

25 november 2020	Brief naar aanleiding van de raadsvergadering en uitnodiging voor individuele gesprekken, zie bijlage 2.
26 november 2020	De huurdersvereniging is door De Variabele meegenomen in de onderzoeken en conclusies.
26 november 2020	Bewonersbijeenkomst georganiseerd door huurdersvereniging Twee Stroomland (Alle bewoners waren aanwezig.)
Vervolg	“Onder voorbehoud heroverweging groot-onderhoud”
7 december 2020	Brief met uitnodiging bewonersbijeenkomst 15 december 2020 en individuele gesprekken, zie bijlage 3.
15 december 2020	Bewonersavond Vivare met huurdersvereniging Twee Stroomland en bewoners. - Bespreken gang van zaken - Bespreken keuze strategie - Aanhoren bewoners - Ophalen wensen sociaal plan In verband met de nieuwe coronamaatregelen is deze bijeenkomst geannuleerd, de bewoners zijn hiervan telefonisch op de hoogte gebracht. De bewoners hebben ook via mail bericht gekregen dat Vivare zoekt naar mogelijkheden om hen te informeren binnen de mogelijkheden van de maatregelen. Hierover is eind december contact geweest met de Huurdersvereniging.
December 2020	Verzenden officiële adviesaanvraag aan de huurdersvereniging.
Januari 2021	Nieuwsbrief met daarin samenvatting vragen bewoner(s) van o.a. de raadsvergadering, zie bijlage 4.
26 januari 2021	Vergadering B&W
Januari 2021/ Februari 2021	Gesprek Vivare met individuele bewoners (Indien gewenst schuift Huurdersvereniging Twee Stroomland aan bij dit gesprek.) De afspraken zijn nog niet ingepland vanwege de lockdown/ Coronamaatregelen.
Januari 2021/ Februari 2021	Bewonersbijeenkomst afhankelijk van corona maatregelen.
Januari 2021/ Februari 2021	Ingang sociaal plan (Onder voorbehoud bespreking en advies B&W en Raad.).
Februari 2021	Ontvangen advies huurdersvereniging.
23 februari 2021	Vergadering Raadcommissie
8 maart 2021	Vergadering Gemeenteraad

vivare