

Nummer:

504395/504398

Behandeld door:

B.J.A. Rozemeijer

Datum:

25 mei 2019

Agendapunt:**Onderwerp:**

Raadsvoorstel voorkeursvariant toekomstmogelijkheden Taets van Amerongenweg fase 2

Geachte raad,

Samenvatting:

Op basis van de eerder door de gemeenteraad vastgestelde kaders is er onderzoek verricht naar de toekomstmogelijkheden voor de 29 huurwoningen (fase 2) van de Taets van Amerongenweg. Van de 3 onderzochte varianten stelt het college voor om optie 3 (sloop en vervangende nieuwbouw) vast te stellen als toekomstscenario.

De gemeenteraad heeft op 29 januari de kaders vastgesteld voor het onderzoek naar de toekomstmogelijkheden voor de woningen aan de Taets van Amerongenweg fase 2. Het onderzoek is uitgevoerd door Slim Renoveren en daarin zijn de volgende scenario's uitgewerkt:

1. Door exploiteren voor de in 2015 toegezegde periode van 10 tot 15 jaar
2. Grootschalige renovatie waarbij de plattegrond van de woning wordt vergroot en de verduurzaming wordt meegenomen
3. Sloop en vervangende nieuwbouw (nul op de meter)

De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd. Hierin is opgenomen dat optie 3 als meest realistisch toekomstscenario wordt aangemerkt. Het college van B&W heeft besloten deze variant aan de gemeenteraad voor te leggen als toekomstscenario.

Zoals hierboven is aangegeven heeft de gemeenteraad de volgende kaders vastgesteld:

- A. Bedrijfswaarde is belangrijk bij het bepalen van de keuze van het voorkeursscenario;
- B. Kosten, voortvloeiende uit het Sociaal statuut, zijn meegenomen in de bedrijfswaardeberekening;
- C. De voorkeursoptie past binnen de duurzaamheidsdoelstelling;
- D. Streven naar zoveel mogelijk draagvlak onder de huidige bewoners voor het voorgestelde toekomstscenario¹.

¹ Huurders konden tijdens de 1^e ronde keukentafelgesprekken 1 of 2 voorkeursopties opgeven.

Onderstaand een korte samenvatting van de 3 scenario's en hoe deze voldoen aan de gestelde kaders:

Ad 1 – door exploiteren

- A. Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is uitgegaan van een resterende looptijd van 12 jaar. Deze is gemiddeld genomen **licht negatief € 7.101,-**.
- B. Er is slechts sprake van een vergoeding behorende bij groot onderhoud van € 700,- per woning.
- C. De duurzaamheidsdoelstellingen worden niet gerealiseerd. Slechts het bestaande dubbel glas wordt vervangen door HR++.
- D. Tijdens de 1^e ronde keukentafelgesprekken hebben slechts een 5-tal huurders aangegeven dat dit hun voorkeursvariant is.

Ad 2 – grootschalige renovatie inclusief vergroten plattegrond en verduurzaming

- A. Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is uitgegaan van een resterende looptijd van 30 jaar. Langer kan niet zonder vervolgingrepen om CO₂-neutraal te zijn in 2050. De investering in onderhoud, het vergroten van de woningplattegrond en de verduurzaming genereren een bedrijfswaarde van **negatief € 2.124.751,-** (=onrendabele top).
- B. Bij deze wijze van renoveren kunnen de huurders niet in de woning blijven wonen en is er sprake van tijdelijke en/of definitieve herhuisvesting.
- C. Bij deze optie wordt grotendeels voldaan aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Deze woningen vallen niet onder de in 2035 beoogde 50% die moet voldoen aan het uitgangspunt van nul op de meter.
- D. Tijdens de 1^e ronde keukentafelgesprekken hebben 15 huurders aangegeven dat dit hun voorkeursvariant is. Een enkeling koos tevens de optie groot onderhoud of sloop en vervangende nieuwbouw.

Ad 3 – sloop en vervangende nieuwbouw

- A. Bij de bepaling van de bedrijfswaarde is van de volgende parameters/gegevens uitgegaan:
 - Nieuwbouw nul op de meter (NOM) evenals bij fase 1
 - 3 woningen (type C) worden gerenoveerd omdat de 4^e woning van het woonblok een koopwoning is.
 - Omdat de resterende 26 te slopen woningen een breedte hebben van 6,60 m kan er worden verdicht naar 34 woningen met een breedte van 5,10 m.
 - Energieprestatievergoeding gelijk aan de EPV die gehanteerd is in fase 1.
 - Ingeschat bedrag van aanpassing infrastructuur van € 275.000,-. Het definitieve bedrag wordt vastgesteld als stedenbouwkundig concept is vastgesteld.
 - De overige parameters zijn de binnen het Woningbedrijf standaard gebruikte parameters.
 - De bedrijfswaarde is **positief € 664.695,-**
- B. Conform het sociaal statuut is de wettelijke verhuiskostenvergoeding van € 6.095,- per woning opgenomen en een ingeschat bedrag voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) van € 100.000,-. Het definitieve bedrag wordt vastgesteld door een onafhankelijk taxateur.
- C. De nieuw te bouwen woningen passen binnen de doelstelling om in 2035 50% van het woningbezit als nul op de meter woningen aan te merken. Na de realisatie van deze

woningen voldoet 25% van de nieuwe woningen van het Woningbedrijf aan deze doelstelling. De 3 te renoveren woningen hebben dan het A-label.

- D. Tijdens de 1e ronde keukentafelgesprekken hebben 25 huurders aangegeven dat dit hun voorkeursvariant is. Een enkeling koos tevens de optie renovatie.

Communicatie richting huurders

Op 11 april is de 2^e bewonersavond. Tijdens deze avond wordt de uitkomst van het onderzoek naar de opties 1 t/m 3 gepresenteerd en wordt aangegeven welke voorkeursvariant aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Na de behandeling van het voorstel in de commissievergadering van 17 april en de vergadering van de gemeenteraad op 28 mei vindt de 2^e ronde van keukentafelgesprekken plaats. Op basis van de aan de gemeenteraad voorgestelde optie 3 wordt dan besproken of men tijdelijk naar een wisselwoning wil verhuizen of dat zij er de voorkeur aan geven om definitief te verhuizen naar een nieuwbouwwoning. Mocht men willen verhuizen naar een andere definitieve woning, in de 1^e fase of elders in Renswoude dan is de volgende volgorde vastgelegd:

1. De 2 bewoners die al eerder hebben moeten verhuizen als gevolg van de realisatie van het Dorpshart mogen als eerste de keuze maken uit de beschikbare woningen;
2. De overige bewoners kiezen op basis van de woontijd in de huidige woning.

Mocht men kiezen voor een wisselwoning in fase 1 dan wordt door het Woningbedrijf een woning toegewezen. Er mag ook gekozen worden voor een (wissel)woning, op termijn, elders in Renswoude (tijdelijk) te gaan wonen. Ook hiervoor geldt de hierboven genoemde volgordebepaling.

Er zijn voldoende woningen beschikbaar in fase 1. Van de 45 huurwoningen zijn er 9 bestemd als vrije sectorwoning en worden als zodanig na oplevering verhuurd en 6 woningen zijn bestemd voor terugkerende huurders uit fase 1. Per saldo zijn er dan nog 30 woningen beschikbaar voor 27 huishoudens (29 woningen – 1x wisselwoning en 1 x huuropzegging) .

Vervolg traject na besluitvorming gemeenteraad

Zoals eerder aangegeven heeft op 28 mei de 2^e ronde keukentafelgesprekken reeds plaatsgevonden om te inventariseren welke tijdelijke of definitieve verhuishwens men heeft. Met de huurders worden na 28 mei definitieve afspraken gemaakt omtrent hun herhuisvesting.

Omdat het toekomstscenario uit gaat van sloop en vervangende nieuwbouw is er een inschatting gemaakt dat er meer woning (34) kunnen worden gerealiseerd dan er worden gesloopt (26). Derhalve is de eerste stap het (laten) opstellen van een aangepast stedenbouwkundig ontwerp. Na besluitvorming hieromtrent wordt de procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan, indien van toepassing, gestart. Op basis hiervan wordt ook een besluit genomen of voor de bouw van de woningen een aanpassing van de infrastructuur een gescheiden traject wordt opgestart. Met inachtneming van hetgeen hier voorafgaand is weergegeven wordt verwacht dat de start van de sloop en de aansluitende nieuwbouw op zijn vroegst vanaf het 4^e kwartaal 2020 kan plaatsvinden. Tot die tijd worden de leeg komende woningen tijdelijk verhuurd op basis van de Leegstandswet.

In financieel opzicht is bij het opstellen van de bedrijfswaardeberekening rekening gehouden met de cijfers uit fase 1 welke vervolgens zijn geïndexeerd. Voordat uitvoering van de sloop en

vervangende nieuwbouw wordt gestart wordt er een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd voor het benodigde budget.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Renswoude,
de secretaris,

J. van Dijk

de burgemeester,

P. Doornenbal-van der Vlist