



Samen werken aan  
wonen en wijken

## Memo

Van Projectgroep Josephwijk  
Datum 7 januari 2019  
Status Ter informatie  
Onderwerp Samenvatting haalbaarheidsonderzoek 229 woningen Josephwijk te Rosendaal



## 1. Inleiding

In 2017 is Alwel gestart met het in kaart brengen van de woningen in de Sint Josephwijk, aangezien de laatste renovatie ongeveer 30 jaar geleden heeft plaatsgevonden. Samen met verschillende externe onderzoeksbureaus voerden we in 2018 een haalbaarheidsonderzoek uit. Uiteindelijk hebben we drie scenario's verder onderzocht op hun haalbaarheid. Eind 2018 hebben het Management Team en de Raad van Commissarissen een voorkeur uitgesproken voor het scenario sloop met vervangende nieuwbouw. Deze memo geeft een korte weergave hoe we tot deze voorkeur zijn gekomen.

## 2. Huidige staat

De woningen van Alwel in de Sint Josephwijk (229 stuks) dateren uit 1925/1926 en zijn in de decennia erna gerenoveerd en aangepast. De laatste keer was dit in 1986. Gedurende de jaren zijn de woningen op- en uitgebouwd, zijn gemeenschappelijke tuinen geprivatiseerd en hebben bewoners op diverse plekken bouwwerken geplaatst in de tuinen.

De technische levensduur van de woningen is ten einde. We constateerden dat meerdere elementen van een matige tot slechte kwaliteit zijn. De verandering van de samenleving in de afgelopen decennia zien we terug in de woningen en in de wijk: toename van verkeer en autobezit in smalle straten, centralisering van voorzieningen en bijvoorbeeld de kruidenier op de hoek die is verdwenen. Daarnaast zijn er meerdere onwenselijke risico's en tekortkomingen of problemen gevonden:

- Asbest bij o.a. de overstekken, boeiboorden en gevelbekleding
- Ontbreken van een balustrade – niet voldoen aan het bouwbesluit
- Kans op branddoorslag en brandoverslag bij kapconstructie en dakkapellen
- Elektra is niet geaard
- Onvoldoende ventilatievoorzieningen – schimmelvorming
- Vochtproblemen

## 3. Haalbaarheidsonderzoek

Voor het vinden van een oplossing voor de technische staat van de woningen heeft Alwel een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek hebben we drie mogelijke scenario's onderzocht:

- Scenario 1: Groot Onderhoud met energieverbetering naar label A (EnergieIndex <1,2)
- Scenario 2: Herstructurering op wijkniveau, dus sloop-nieuwbouw
- Scenario 3: Gecombineerd Groot Onderhoud en sloop-nieuwbouw

Voor alle drie de scenario's is de haalbaarheid en passendheid binnen het huidige beleid van Alwel onderzocht. Daarnaast is er ook gekeken naar de hoogste bijdrage aan de toekomstvisie en de portefeuillestrategie, de eigen duurzaamheidsambitie, de financiële kaders en de daarbij behorende consequenties voor de zittende huurders.

### Scenario 1: Groot onderhoud met energieverbetering

In dit scenario voeren we noodzakelijk groot onderhoud uit, verbeteren we de isolatie en het klimaat in de woning en het binnengebied van de woonblokken. De woningen krijgen hiermee een levensduurverlenging van 25 jaar. Een aantal zaken verbeteren we niet in dit scenario, zoals vochtproblemen door de betonnen begane grondvloer en de matige plattegronden van de woningen (o.a. kleine badkamers etc.). Alwel heeft gebruik gemaakt van de expertise van bouwkundig adviesbureau PVM. PVM hielp met de bepaling van de technische staat, het in kaart brengen van de noodzakelijke en wenselijke werkzaamheden en bij de bepaling van de financiële kant van dit scenario. Daarnaast hebben specialisten verschillende onderzoeken gedaan, zoals asbestonderzoek, onderzoek naar bodenverontreiniging en flora en fauna.

### Scenario 2: Herstructurering door sloop-nieuwbouw

Drie externe specialisten hielpen ons bij het onderzoeken van gefaseerde sloop en realisatie van nieuwe woningen, te weten projectmanagementbureau Marsaki B.V., stedenbouwkundig bureau Space Value en Basalt (calculatie adviesbureau). Onderstaande stappen namen we om tot een eindconclusie te komen voor dit scenario.

1. We vroegen Marsaki BV om Alwel te begeleiden in het gehele traject van het haalbaarheidsonderzoek.

2. Alwel heeft uitgangspunten bepaald op basis van de gewenste portefeuillestrategie en duurzaamheidsambitie. Ook de uitgangspunten vanuit de gemeente hebben we hier in meegenomen:
  - Geen groei en/of krimp van sociale huurwoningen in de buurt
  - Toevoegen NOM-woningen (Nul Op de Meter)
  - Toevoegen 0-treden woningen conform onze portefeuillestrategie
  - Toevoegen woningen met 1-2 slaapkamers conform onze portefeuillestrategie
  - Toevoegen diversiteit in de wijk, zowel binnen type woningen als type doelgroep
  - Toevoegen groen in de wijk
  - Parkeernorm 1,3 en deels van de straat af in parkeerkoers
  - Behouden van alzijdigheid en buurtgevoel in de wijk
3. Stedenbouwkundig bureau Space Value omschreef verschillende typen woningen die passen bij de gestelde uitgangspunten. Dit zijn eensgezinswoningen met 3 slaapkamers, appartementen met 1 en 2 slaapkamers, beneden- en bovenwoningen en allemaal met verschillende oppervlakten.
4. Stedenbouwkundig bureau Space Value heeft 3 verschillende modellen gemaakt waarin zij de verschillende type woningen verwerkten. Op deze manier is gekeken hoeveel woningen van welk type er terug gebouwd kunnen worden. Hierbij is rekening gehouden met de andere uitgangspunten, zoals groen en het parkeren in de wijk. Het aantal terug te bouwen woningen varieert tussen 224 en 229 en de investeringen per model zijn gelijkwaardig. We kozen voor 1 model om de financiën verder uit te werken om zo een idee te krijgen van het rendement en de financiële haalbaarheid. Dit is een model met 225 nieuwe woningen.
5. Marsaki BV heeft de kosten inzichtelijk gemaakt:
  - Sloopkosten
  - Grondkosten
  - Bouwkosten van de verschillende type woningen uitgevoerd als NOM-woning
  - Bijkomende kosten
6. Gezien de omvang van het project is er een second opinion gevraagd bij Calculatie adviesbureau Basalt. Daaruit zijn de bouwkosten per type woningen en uiteindelijk ook voor de gehele herstructurering gevormd.

*N.B. In het haalbaarheidsonderzoek hanteerden we een rekenmethodiek om te komen tot een goede richting, zowel financieel als qua aantal en typen woningen, waarmee de haalbaarheid is bepaald. Dit is **geen** stedenbouwkundig model. In de volgende fase wordt dit pas, samen met bewoners en de gemeente, opgesteld.*

### **Scenario 3: Combinatie van Onderhoud en sloop-nieuwbouw**

Dit is een combinatie van scenario 1 en scenario 2, waarbij de huidige footprint van de woningen een uitgangspunt is. Hierdoor kan sloop en nieuwbouw per bouwblok worden uitgevoerd. Dit scenario kan op verschillende manieren worden uitgewerkt, met een soort binnenring en buitenring, noord/zuid, etc. Voor dit haalbaarheidsonderzoek kozen we te rekenen met 50% renovatie en 50% nieuwbouw.

## **4. Conclusie**

Om een goede conclusie te kunnen trekken, hebben we de drie scenario's naast elkaar gezet. We keken naar de bijdrage die de scenario's leveren aan onze strategische doelen zoals bijdrage aan de portefeuillestrategie, onze duurzaamheidsambitie, de leefbaarheid in de wijk, het wooncomfort en de financiële haalbaarheid.

Bij renovatie zien we dat bij een deel van de problemen, zoals vocht, de kleine plattegronden, maar ook de lage bijdrage aan de nul-treden, niet aan de wens van Alwel wordt voldaan. Daarnaast zijn deze investeringen voor een periode van 25 jaar. De woningen zijn niet-toekomstproof voor de periode na die 25 jaar. Na 25 jaar moeten dan ook nieuwe werkzaamheden plaatsvinden.

De investeringen bij renovatie zijn een stuk lager dan bij sloop en nieuwbouw. Echter, de waardevermeerdering bij renovatie is ook een stuk lager. Een groot deel van de investeringen zien we niet terug in de waarde van de woningen. Die investeringen zijn we wel terug bij sloop/nieuwbouw. De nieuw te bouwen woningen zullen een substantieel hogere waarde krijgen, waardoor het rendement (IRR), als we rekening houden met ons beleid, op sloop en nieuwbouw beter is dan het rendement op renovatie.

Onderstaand de tabel met de scoring van de verschillende scenario's op de thema's.

| Afwijking van uitgangspunten         | Scenario 1          | Scenario 2              | Scenario 3        |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Technisch Bouwkundig</b>          | <b>GO label A/B</b> | <b>Herstructurering</b> | <b>Combinatie</b> |
| Brandveiligheid                      |                     |                         |                   |
| Elektra veiligheid                   |                     |                         |                   |
| Vocht en schimmelproblemen verhelpen |                     |                         |                   |
| Asbest sanering                      |                     |                         |                   |
| Gasloos koken                        |                     |                         |                   |
| Vervangen enkel glas                 |                     |                         |                   |
| Mechanische Ventilatie               |                     |                         |                   |
| <b>Leefbaarheid / wooncomfort</b>    |                     |                         |                   |
| Differentiatie in woningtype         |                     |                         |                   |
| Aanpak parkeerproblematiek           |                     |                         |                   |
| Aanpak versteende wijk               |                     |                         |                   |
| Aanpak binnenterrein                 |                     |                         |                   |
| Stedenbouwkundige uitgangspunten     |                     |                         |                   |
| <b>Bewonersimpact</b>                |                     |                         |                   |
| Overlast in bewoonde staat           |                     |                         |                   |
| Uitverhuizing                        |                     |                         |                   |
| Opstellen sociaal plan               |                     |                         |                   |
| Maatwerk oplossingen                 |                     |                         |                   |
| <b>Programma van Eisen</b>           |                     |                         |                   |
| Doelgroep                            |                     |                         |                   |
| Woningtypen                          |                     |                         |                   |
| Bijdrage wens-portefuille            |                     |                         |                   |
| Energie en duurzaamheidsambitie      |                     |                         |                   |
| 0-tredenwoningen                     |                     |                         |                   |
| Huurklasse                           |                     |                         |                   |
| Portefuillescore                     | 3,74                | 4,15                    | 3,98              |

|  |   |
|--|---|
|  | geen positieve bijdrage aan het thema                     |
|  | minimale bijdrage aan het betreffende thema               |
|  | substantiële positieve bijdrage aan het betreffende thema |

Tabel 1: scenario matrix

### Korte samenvatting

**Scenario 1** levert een geringe bijdrage aan de portefeuillestrategie en geen bijdrage aan de leefomgeving, terwijl de investeringen toch substantieel zijn. Over 25 jaar zijn we wederom genoodzaakt om in de woningen te investeren als we de woningen dan gasloos willen maken.

**Scenario 2** heeft de hoogste bijdrage aan de portefeuillestrategie, leefomgeving en ons duurzaamheidsbeleid. Ook financieel heeft dit scenario het beste rendement, ondanks dat dit scenario de hoogste investeringen met zich meebrengt.

**Scenario 3** heeft eveneens hoge investeringen en heeft voor de helft van de woningen dezelfde negatieve aspecten als scenario 1. Daarbij heeft dit een extra moeilijkheidsgraad om uit te werken.

De projectgroep, het MT en de RvC heeft na afweging van de verschillende scenario's de conclusie getrokken dat volledige sloop met vervangende nieuwbouw het beste scenario is en verder uitgewerkt dient te worden. Met als aandachtspunt dat bij de uitwerking de zittende bewoners, omwonenden en gemeente betrokken worden.

## 5. Vervolg

Het uitwerken van het scenario willen we samen met de bewoners, de omwonenden en de gemeente realiseren. Het betrekken van bewoners en omwonenden doen we middels twee meedenkgroepen: voor de bewoners Meedenkgroep Sociaal Plan en voor de bewoners en omwonenden Meedenkgroep Stedenbouw. Het betrekken van de gemeente doen we middels een intentieovereenkomst, die hopelijk leidt tot een samenwerkingsovereenkomst medio 2019.

In de volgende fase moet gekeken worden wat het programma dan zal zijn. Hoeveel woningen er teruggebouwd zullen worden, wat voor woningen dit zijn, hoe de wijk er uit gaat zien et cetera. Er zal dan dus een stedenbouwkundig plan worden gemaakt en aan de hand daarvan de kosten van dat plan worden bepaald.