

# RAADSVORSTEL

Behoud en renovatie flat 11, Kerckebosch



Gemeente **Zeist**

<b>Portefeuillehouder</b>	Wethouder Fluitman	<b>Ronde Tafel</b>	05 september 2017
<b>Opsteller</b>	R. Faems	<b>Debat</b>	19 september 2017
<b>Zaak/stuknummer</b>	231576	<b>Raadsvergadering</b>	03 oktober 2017
<b>Raadsvoorstel</b>	17RV055		

## Maatschappelijk effect en doel van het voorstel

### Voorstel

1. In te stemmen met voorgenomen renovatie onder de voorwaarden zoals deze zijn benoemd in bijlage 1, met name
  - het beschikbaar houden van betaalbare sociale huurwoningen in Kerckebosch (uitgangspunt zijn de huidige huurprijzen tussen € 427,- tot € 523,-).
  - het feit dat de kwaliteit van de renovatie aansluit bij de Kerckebosch kwaliteit en daarmee geen aantasting is van de gestelde ambities.
2. 1. Tevens wordt voorgesteld dat de gemeente akkoord gaat met het handhaven van de samenwerkingsafspraken waarin de gemeente en Woongood Zeist elk voor 50% participeren in de WOM."

### Besluit Raad 03 oktober 2017:

### Basis

Woongood Zeist heeft de WOM en de gemeente Zeist gevraagd in afwijking van de afspraken uit de realisatieovereenkomst akkoord te gaan met het behouden en renoveren van flat 11 (Prinses Margrietlaan 25-98). Renovatie in plaats van nieuwbouw leidt tot een groter aanbod van woningen in het goedkope sociale huursegment (€ 427,- tot € 523,-). Hiermee draagt de renovatie bij aan de doelstelling 'Kerckebosch voor iedereen' en kunnen meer mensen die zijn aangewezen op de lagere sociale huurprijzen woonachtig blijven in Kerckebosch.

### Inleiding

De vernieuwing van Kerckebosch bestaat uit een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod van woningen realiseren in verschillende soorten en prijsklassen, Kerckebosch voor iedereen! Het succes van de wijkontwikkeling, de druk op de woningmarkt en de regelgeving over woningwaardering en – toewijzing zorgen er echter voor dat niet iedereen meer kan wonen in Kerckebosch. Hier willen Woongood Zeist en de gemeente Zeist graag iets aan doen. Zij hebben daarom begin 2016 afgesproken te verkennen hoe er woningen met lagere sociale huurprijzen gerealiseerd of behouden kunnen worden

Door het behouden en renoveren van flat 11 blijft het aanbod sociale huurwoningen met lagere huurprijzen (huidige uitgangspunt is tussen de € 427,- en de € 523,- per maand) aanwezig in Kerckebosch.

### Argumenten

Het behoud van flat 11 zorgt voor meer betaalbare woningen in het goedkope sociale segment in Kerckebosch.

Financieel zijn de consequenties voor de gemeente marginaal. De wijziging zorgt zelf voor een lichte verbetering van de grondexploitatie van de WOM.

Het aantal woningen en de verhouding sociaal/vrije sector in scheg 6 blijven gelijk.

De renovatie van flat 11 sluit aan bij de 'Kerckeboschkwaliteit' en vindt plaats zonder aantasting van de ambities die we voor de wijk hebben.

### Toelichtingen

X	Financiën		Juridisch		Risico's
	Communicatie		Automatisering		Anders

### Verdere proces

De besluitvorming over het behoud en renovatie van flat 11 is aan Woongood Zeist en meer specifiek aan de huidige huurders van flat 11. Behoud en renovatie van flat 11 is echter wel een afwijking van de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst tussen gemeente, Woongood Zeist en WOM en derhalve zullen gemeente en WOM akkoord moeten gaan met deze voorgenomen renovatie.

Woongood Zeist zal in overleg treden met de bewoners van flat 11 om draagvlak voor de renovatie te creëren.

Het niet slopen van flat 11 zal in de exploitatieplanning van de WOM leiden tot een kortere exploitatie van ongeveer 1 jaar.

### Besluitvorming raad

Bij de besluitvorming over de wijziging van de samenwerkingsafspraken met Seyster Veste (13RV0047) zijn afspraken gemaakt over welke kaders voor de samenwerkingsafspraken de gemeenteraad een besluit dient te nemen. Het niet slopen van een flat is daarbij niet als een kader benoemd, maar was op dat moment ook niet voor de hand liggend. Het college vindt dit een belangrijke aanpassing en vraagt aan de gemeenteraad hier een besluit over te nemen.

## VERDIEPING

### Inleiding

Eén van de doelstellingen van de vernieuwing van Kerckebosch is een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod van woningen realiseren in verschillende soorten en prijsklassen, Kerckebosch voor iedereen! Het succes van de wijkontwikkeling, de druk op de woningmarkt, en de huidige wetgeving omtrent woningwaardering en -toewijzing zorgen er echter voor dat niet iedereen meer kan wonen in Kerckebosch. Hier willen Woongood Zeist en de gemeente Zeist graag iets aan doen.

Bij de besluitvorming over het verlengen van de samenwerkingsafspraken voor Kerckebosch (16RV002) hebben zowel uw raad, als Seyster Veste, als de WOM Kerckebosch aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van de sociale huurwoningen. Partijen hebben daarom afgesproken te verkennen hoe alsnog woningen te realiseren voor huishoudens die zijn aangewezen op woningen met lagere sociale huren. Op dat moment werd gedacht aan ofwel het realiseren van kleine sociale huurwoningen of het duurzaam renoveren van een bestaand complex.

Inmiddels is duidelijk dat het voor de woningcorporatie alleen verantwoord is om kleine woningen te realiseren. Het realiseren van kleine, geheel door de huurder betaalbare woningen leidt tot onwenselijk kleine woningen die niet altijd aansluiten bij de gezinsgrootte.

Door het behouden en renoveren van flat 11 blijft het aanbod sociale huurwoningen met lagere huurprijzen (huidige uitgangspunt is tussen de € 427,- en de € 523,- per maand) aanwezig in Kerckebosch.

De flat is eigendom van Woongoed Zeist en behoud en renovatie ligt dan ook in handen van de corporatie en de huurders van de flat. Behoud van de flat is echter wel een afwijking van de afspraken gemaakt in de realisatieovereenkomst tussen Woongoed Zeist, de gemeente Zeist en de WOM. Derhalve zullen de WOM en de gemeente Zeist akkoord moeten gaan met het voorgenomen behoud van de flat.

## **ARGUMENTATIE**

### *Voordelen:*

- Het behoud van de flat en de renovatie mag alleen worden uitgevoerd als de kwaliteit van de renovatie aansluit bij de 'Kerckeboschkwaliteit'. De toegangspoort van Kerckebosch krijgt een uitstraling die past binnen de kwaliteit die is gerealiseerd in de rest van de wijk.
- Meer betaalbare huurwoningen in de sociale sector, waardoor meer mensen in Kerckebosch kunnen blijven wonen. Door het behoud van flat 11 blijven 2-, 3- en 4-kamerwoningen beschikbaar onder de (huidige) huurprijs van € 523,- per maand. De renovatie draagt tevens bij aan het energiezuiniger maken van de woning zodat de woonlasten op dit punt zullen dalen
- Flat 11 kent in tegenstelling tot de andere flats, die wel gesloopt zijn/worden, een voldoende bouwkundige staat en kan met de huidige technologische inzichten wel behouden blijven (dit was 10 jaar geleden nog niet mogelijk dan wel te kostbaar)
- De exploitatie duurt een jaar korter. Kerckebosch is daardoor eerder af en er is minder overlast in de wijk
- Een licht positiever saldo in de grondexploitatie
- In de wijk zullen per saldo minder verhuisbewegingen plaatsvinden
- Het behouden van flat 11 leidt niet tot wijzigingen in de woningaantallen. In scheg 6 worden op dit moment nog steeds 222 woningen gerealiseerd. De verhouding sociaal / niet sociaal blijft ook gelijk met 170 sociale huurwoningen en 52 vrije sector woningen (koop en huur).

### *Nadelen:*

- De vernieuwing van Kerckebosch is niet totaal en er blijft een aandeel oudere woningen over in Kerckebosch
- Een aantal bewoners zal geen verhuisvergoeding ontvangen maar wel een andere vergoeding als er gerenoveerd wordt
- Een klein aantal bewoners zal hebben gewacht/gehoopt op de verhuizing en nu teleurgesteld zijn in deze nieuwe ontwikkeling

### *Waarom renovatie nu wel mogelijk:*

Bij de start van het project in 2006/2007 is bepaald dat sloop/nieuwbouw het uitgangspunt is voor de vernieuwing van Kerckebosch. Hieronder staan de argumenten destijds hierbij benoemd opgesomd:

- Minder overlast voor huidige bewoners
- Mogelijkheid woningen en wijk 'levensloopbestendig' te maken
- Nieuwe woningen voldoen aan de huidige en toekomstige norm
- Toekomstige verhuurbaarheid woningen is gewaarborgd
- Buurtproblematiek wordt aangepakt
- Minder onrendabel investeren

De argumenten die destijds actueel waren zijn in de huidige situatie niet meer of slechts deels nog van toepassing:

- Voor het merendeel van de bewoners heeft sloop/nieuwbouw inderdaad geleid tot minder overlast. Voor enkele bewoners zal het renoveren tot meer overlast leiden. Uit gesprekken met bewoners blijkt echter dat velen de behoefte hebben om in flat 11 te blijven wonen
- De stroomversnelling die de laatste 10 jaar in de bouwwereld heeft plaatsgevonden heeft een grote bijdrage geleverd aan innovaties op het vlak van duurzaamheid. Inmiddels is het ook

mogelijk d.m.v. renovaties woningen levensloopbestendig te maken zonder teveel aanpassingen aan woning of beukmaat te doen

- Met de ontwikkelingen hierboven geschetst voldoen gerenoveerde woningen tegenwoordig ook aan de norm. Er is geen dispensatie meer nodig bij Bouw & Woningtoezicht
- Met het renoveren wordt juist voldaan aan de verhuurbaarheid en de vraag uit de maatschappij naar goedkope sociale huurwoningen (huidige huurprijzen tussen € 427,- en € 523,-). Sloop/nieuwbouw zal altijd geleid hebben tot te hogere sociale huurprijzen (boven € 600,-)
- Het renoveren i.p.v. slopen/nieuwbouw brengt geen verandering in de verdeling woningen sociaal/niet sociaal. Het plan om de buurtproblematiek Kerckebosch breed aan te pakken is ook met renovatie nog steeds geslaagd

## **TOELICHTING**

### **FINANCIËLE TOELICHTING**

In de realisatieovereenkomst en de afspraken met de Belastingdienst is vastgelegd dat de gemeente Zeist en Woongoed Zeist elk voor 50% delen in de opbrengsten en kosten binnen de wijkontwikkeling van Kerckebosch.

Het behoud van flat 11 doet geen afbreuk aan deze verdeling. De inbreng van beide partijen blijft 50/50, net als de uiteindelijke verdeling van de resultaten van de totale grondexploitatie (op basis van nacalculatie).

Alhoewel een financiële besparing niet het doel is, leidt het niet slopen van flat 11 tot een licht positief resultaat in de grondexploitatie van ongeveer € 75.000,- (saldo tussen sloopkosten en grondopbrengst). Hiermee is de keuze om de flat te behouden een optimalisatie in het plan. Een onrendabel deel uit het plan wordt niet uitgevoerd waardoor het totale project rendabeler wordt. Hiermee kunnen eventuele tegenvallers in de toekomst worden opgevangen.

Hierin is nog buiten beschouwing gelaten dat het behoud van flat 11 voor de WOM leidt tot een kortere exploitatieperiode dan wanneer flat 11 wel wordt gesloopt.

### **DUURZAME ASPECTEN**

Het behouden van flat 11 en daarmee niet slopen is een duurzamere ontwikkeling dan het wel slopen en ontwikkelen van nieuwbouw.

Tevens worden bij renovatie duurzaamheidsmaatregelen toegepast.

## **VERDERE PROCES**

### **Planning en uitvoering**

De besluitvorming over het behoud en renovatie van flat 11 is aan Woongoed Zeist en meer specifiek aan de huidige huurders van flat 11. Behoud en renovatie van flat 11 is echter wel een afwijking van de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de realisatieovereenkomst tussen gemeente, Woongoed Zeist en WOM en derhalve zullen gemeente en WOM akkoord moeten gaan met deze voorgenomen renovatie.

Woongoed Zeist zal in overleg treden met de bewoners van flat 11 om draagvlak voor de renovatie te creëren.

Het niet slopen van flat 11 zal in de exploitatieplanning van de WOM leiden tot een kortere exploitatie van ongeveer 1 jaar.

### **Evaluatie**

## **BIJLAGEN**

1. Bijlage 1: Besluit voorgenomen behoud en renovatie flat 11

# RAADSBESLUIT



Gemeente **Zeist**

Behoort bij raadsvoorstel

Nr. 17RV055

De raad van de gemeente Zeist;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 04 juli 2017;

## **BESLUIT:**

1. In te stemmen met voorgenomen renovatie onder de voorwaarden zoals deze zijn benoemd in bijlage 1, met name
  - het beschikbaar houden van betaalbare sociale huurwoningen in Kerckebosch (uitgangspunt zijn de huidige huurprijzen tussen € 427,- tot € 523,-).
  - het feit dat de kwaliteit van de renovatie aansluit bij de Kerckebosch kwaliteit en daarmee geen aantasting is van de gestelde ambities.
2. Tevens wordt voorgesteld dat de gemeente akkoord gaat met het handhaven van de samenwerkingsafspraken waarin de gemeente en Woongoed Zeist elk voor 50% participeren in de WOM."

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 03 oktober 2017

De raad voornoemd,

mr. J. Janssen, griffier

drs. J.J.L.M. Janssen, voorzitter