

Renovatie versus sloop
en vernieuwbouw

Woonoverlast

Dag van het huren

Meer bouwen, sneller ver-
duurzamen en betaalbare
huren

Renovatie versus sloop en vernieuwbouw.

Bij de vele woningverbeteringen en opknappbeurten die de laatste tijd bij het woningbezit van Sité plaatsvinden worden huurders nog wel eens voor de keus gesteld wat zij willen: de woning renoveren, of deze slopen en ter plekke een nieuwe bouwen, waarbij dan vanzelfsprekend een terugkeergarantie geldt. De huurder wordt dan in tussentijd (meestal ca. twee jaar) in een wisselwoning ondergebracht. Het bestuur van Siverder is van mening dat met het slopen van woningen uiterst terughoudend dient te worden omgegaan; waar dit maar enigszins mogelijk is heeft renovatie onze voorkeur. Hierover verschillen wij nog wel eens van mening met Sité, maar we willen U met dit bericht graag uitleggen wat onze beweegredenen zijn.

Allereerst is er de huurprijs. Hoe je het ook wendt of keert, de huurprijs van vernieuwbouw zal altijd hoger uitkomen dan van een gerenoveerde woning. Niet meteen, maar in een later stadium wel. Dat zit zo: Bij sloop en vernieuwbouw wordt door Sité behalve een terugkeergarantie ook een woonlastengarantie gegeven.

Dat wil zeggen dat de woonlasten (grootweg huur plus energiekosten) bij terugkeer in de vernieuwde woning niet hoger zullen zijn dan in de gesloopte woning, alleen tussentijdse algemene huurverhogingen worden meegenomen. Tot zover niets aan de hand zult U zeggen, maar zo zit het niet helemaal.

De huur van een woning wordt bepaald door een puntentelling, het z.g. Woning Waardering Stelsel (WWS).

In dit WWS worden een aantal zaken meegenomen zoals het aantal vertrekken, grootte van die vertrekken, de energieprestatie van de woning enz. Maar wat ook voor maximaal 25% meetelt is de WOZ waarde en dat is een belangrijke factor. Deze WOZ waarde, die door de gemeente bepaald wordt, zal voor een nieuwbouwwoning altijd hoger zijn dan voor een gerenoveerde woning. Voeg daarbij dat een nieuwe woning mogelijk nog wat extra punten krijgt voor betere isolatie of andere verbeteringen en je zit zo aan een fors hogere puntenhuur. Nu zal dat bij het weer betrekken van de vernieuwde woning niet direct gevolgen hebben omdat woonlastengarantie is gegeven. Maar bij latere huurverhogingen gaat het zeker meespelen, en dat heeft dan weer te maken met de huursombenadering.

Zoals we in een eerdere nieuwsbrief al eens uitgelegd hebben hanteert Sité het begrip "Gewenste Huur". Deze bedraagt gemiddeld ongeveer 70% van de puntenhuur, met kleine afwijkingen naar boven of beneden. Wie ver onder de gewenste huur zit krijgt een grotere huurverhoging dan iemand die er dichtbij is. Dat is op zich ook weer een rechtvaardige zaak, want grote huurverschillen voor dezelfde woning zijn niet uit te leggen. De maximale huurverhoging bedraagt 2,5% plus de inflatie. Keert de huurder niet terug in de vernieuwde woning dan mag de huur voor de nieuwe huurder in één keer worden opgetrokken tot de gewenste huur.

Nu zal het allemaal wel in kleine stapjes gaan omdat ook voldaan moet worden aan de voorwaarde dat de totale huursom van Sité met niet meer dan 1% plus de inflatie mag stijgen. Met andere woorden, wat de één meer krijgt, krijgt de ander minder omdat anders de totale huursom te veel stijgt. Maar door de waardestijging van de vernieuwde woning kan het wel zo zijn dat de huurder nog jarenlang met extra verhogingen aan het inhalen is om de gewenste huur te bereiken. En een betaalbare woning na verloop van tijd duur is geworden, zodat het steeds moeilijker wordt om aan de eisen voor passende huisvesting te voldoen..



Brouwerskamp 31
7001 EP Doetinchem

Tel. (0314) 38 31 99

Email: info@siverder.nl

Website: www.siverder.nl

Renovatie versus sloop en vernieuwbouw vervolg

Dan is er nog een ander argument waarom het bestuur van Siverder vindt dat niet te gemakkelijk tot sloop moet worden overgegaan, en dat is duurzaamheid. Is sloop op zich altijd al kapitaalvernietiging; door de toegenomen bouwactiviteiten komt er gebrek aan bouwmaterialen, om over bouwvakkers maar niet eens te spreken. Met stenen zal het voorlopig nog wel gaan, er zit nog genoeg klei in de uiterwaarden van onze grote rivieren, maar zelfs dat is eindig. Maar er dreigt de laatste tijd een tekort aan zand te ontstaan, ja U leest het goed, zand. En dat niet alleen in Nederland maar wereldwijd. In ontwikkelingslanden worden de laatste tijd veel stenen huizen en andere gebouwen neergezet en woestijnzand is ongeschikt voor beton of mortel omdat het te fijn is. Veel zand wordt ook gebruikt voor landverhoging en de aanleg van kunstmatige schiereilanden. Denk hierbij aan de palmeilanden van Dubai, maar ook aan de Maasvlakte bij Rotterdam. Voor de versterking van onze kust wordt veel zand uit de Noordzee gewonnen, het zand voor ophoging van onze dijken en de bouw komt meestal uit zandwinningen in het binnenland. Maar deskundigen hebben al gewaarschuwd dat dit zo niet onbepert kan doorgaan. Nederland dreigt een gatenkaas te worden en dat gaat milieugevolgen krijgen.

Er is dus alle reden om zuinig te worden op wat we nog hebben, voor de bouw van een huis maar ook voor de fabricage van glas, is veel zand nodig.

Tenslotte nog een laatste argument; behoud van ons stadsgezicht. We hebben in Doetinchem te veel sloopcolleges gehad en het is er niet altijd mooier van geworden. Een wijk als Oosseld bij voorbeeld is hierdoor zodanig van gezicht veranderd dat oud-bewoners de wijk niet meer herkennen. Bovendien kunnen die oud-bewoners als ze terug zouden willen keren de huur van de nieuwe woningen bijna niet meer opbrengen. Dit mag nooit meer gebeuren, laten we hier met zijn allen voor waken.

Vanzelfsprekend hebben we er begrip voor dat je huizen niet eeuwig kunt blijven opknappen, er zal zeker regelmatig wat gesloopt en vervangen dienen te worden. Maar een goed onderhouden sociale huurwoning kan met gemak honderd jaar en langer mee en daar heeft Sité er nog niet zo heel veel van.

Ook hebben we er begrip voor dat niet gewacht kan worden tot er te veel tegelijk vervangen moet worden; de kapitaalslast is dan voor een corporatie bijna niet te dragen en veel geld oppotten is hiervoor geen oplossing. Maar we weten nu ook nog niet hoe over tien of twintig jaar huizen gebouwd worden. De bouw, die (te) lang op conventionele wijze gewerkt heeft, verandert snel. Er wordt steeds meer met kant en klare elementen gewerkt en misschien bouwen we straks huizen met behulp van een 3d printer? Dan zal het zeker niet duurder worden.

Woonoverlast.

In de nieuwsbrief van maart van dit jaar meldden wij U al dat wij bij het maken van prestatieafspraken regelmatig bij de gemeentes aandacht vragen voor de gevolgen van woonoverlast en hoe wij denken dat het probleem in Doetinchem het beste kan worden aangepakt. Maar we vertelden er ook bij dat we bepaald niet de indruk hebben dat de gemeente staat te trappelen om iets in die richting te doen; misschien is het wel zo dat als je een probleem maar lang genoeg ontkent, je vanzelf gaat geloven dat het er niet is. Maar daarmee is het niet opgelost. Woonoverlast veroorzaakt door individuen neemt hand over hand toe en dat niet alleen in Doetinchem maar landelijk. AEDES (de koepel van wooncorporaties) meldt in een krantenbericht zelfs een toename met 20%.

Om het allemaal nog weer eens onder de aandacht te brengen hebben wij besloten om, met de komende gemeenteraad verkiezingen in zicht, een brief te sturen naar de politieke partijen van de gemeente Doetinchem. Dat zijn er maar liefst elf! Inmiddels hebben er enkele gereageerd maar de oogst is nog een beetje mager. De gezonden brief drukken wij hieronder in zijn geheel af.

Aan alle politieke partijen van de gemeenteraad Doetinchem.

Doetinchem, 23 augustus 2017.

Geachte dames en heren,

Op 1 juli 2017 is de Wet aanpak Woonoverlast oftewel artikel 151d Gemeentewet (in de wandeling ook aso wet genoemd) in werking getreden. Door veel gemeenten werd al lange tijd naar deze wet uitgekeken, omdat deze burgemeesters de mogelijkheid biedt bij ernstige herhaaldelijke hinder in of vanuit een woning in te grijpen, door aan de bewoners een last onder bestuursdwang op te leggen. Of gebruik maken van deze wet effectief is zal in de toekomst nog moeten blijken.

In uiterste gevallen kan nog via de rechter tot huisuitzetting worden overgegaan, een mogelijkheid die ook in uitzonderlijke gevallen door wooncorporaties benut wordt.

Als huurdersvereniging van Sité Woondiensten zijn wij van mening dat bovenstaande maatregelen niet voldoende mogelijkheden bieden om problemen van ernstige overlast door huurders goed aan te pakken.



Woonoverlast vervolg

Een opgelegde boete zal door overlast gevende huurders vaak niet betaald kunnen worden en bij huisuitzetting zal de betrokken huurder elders ondergebracht dienen te worden; een dak boven het hoofd is een minimale levensbehoefte.

In dit verband willen wij graag herinneren aan een discussie die ongeveer vijf jaar geleden in onze gemeente gevoerd is over de bouw van de z.g. "Skeave Huse". Hierbij was het de bedoeling om op een paar plaatsen in onze gemeente eenvoudige woningen te plaatsen waarin overlast gevende huurders, al dan niet tijdelijk, in afzondering geplaatst kunnen worden. Door de ophef die het plan veroorzaakte en waarschijnlijk uit angst voor stemmenverlies bij de naderende gemeenteraadsverkiezingen is het plan destijds afgeblazen.

Bleek toen al de noodzaak voor de bouw van dergelijke wooneenheden; deze noodzaak is in de loop van de jaren zeker niet minder geworden, zodat het probleem eenvoudigweg niet langer genegeerd kan worden.

Wij zijn er ons van bewust dat met een plan hiertoe zeker geen populariteitsprijs gewonnen kan worden, maar elke zichzelf respecterende politieke partij zal ook de bereidheid moeten hebben voor dergelijke moeilijke problemen naar een oplossing te zoeken. Wij verzoeken U derhalve aan dit probleem bij het opstellen van Uw partijprogramma voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2018 aandacht te schenken.

In het kader van de prestatieafspraken die jaarlijks door de gemeente, Sité en Siverder in een tripartiet overleg gemaakt worden, heeft het bestuur van Siverder al enkele malen aangedrongen op de totstandkoming van bovengenoemde wooneenheden, omdat het aantal klachten over woonoverlast groeit.

Sité is bereid hieraan mee te werken maar kan dit niet zonder de medewerking van de gemeente. Wij hebben geen aanwijzingen dat door de gemeente tot dusver iets in die richting is ondernomen, maar hopen dat door Uw aandacht de bereidheid hiervoor zal groeien.

Dag van het huren

Op 7 oktober was het weer de door AEDES uitgeroepen landelijke "Dag van het huren". Alle medewerkers van Sité doen hier aan mee, medewerkers van de technische dienst doen reparaties bij huurders, er worden tuin- en andere klussen voor bewoners verricht en er worden een aantal huurders bezocht voor het afnemen van interviews. Het is een bijzondere dag waar wij als bewonersvereniging graag aan meedoen omdat het ons in de gelegenheid stelt met huurders in gesprek te komen. Deze gelegenheid wordt ons door Sité ook geboden, twee bestuursleden van Siverder zijn met medewerkers van Sité op pad geweest in Drempt voor gesprekken met bewoners. De ontvangst was overal heel goed en de gesprekken verliepen in een prettige sfeer. Over het algemeen kan gesteld worden dat men tevreden is over de door Sité geboden service en het onderhoud aan de huizen. Tussendoor werden nog enkele kleine reparaties opgenomen.

Dag van het huren vervolg

Misschien iets minder goed is het gesteld met de bekendheid van Siverder, maar hier zullen we als bestuur hard aan blijven werken door voor Uw belangen op te komen. Al met al kunnen we in ieder geval wel terugkijken op een geslaagde dag.

Meer bouwen, sneller verduurzamen en betaalbare huren.

Meer bouwen, bestaande woningen energiezuiniger maken en de huren betaalbaar houden. In de rijksbegroting voor 2018 wordt daar nog geen werk van gemaakt, maar in het komende regeerakkoord hopelijk wel, zeggen Woonbond en Aedes, koepel van woningcorporaties, in een gezamenlijke reactie.

Uit de rijksbegroting blijkt dat de verhuurderheffing, de belasting die verhuurders en huurders direct in hun portemonnee treft, volgend jaar ruim 1,7 miljard bedraagt, nog iets hoger dan dit jaar. Nu Nederland er weer goed voor staat, vinden Woonbond en Aedes dat het tijd is om dit belastinggeld – ooit bedoeld om een gat in de rijksbegroting te dichten – in te zetten voor de mensen om wie het gaat. Honderdduizenden huurders kunnen niet meer rondkomen, mede door de gestegen huren." Schaf de verhuurderheffing af en verlaag de huren. Anders zullen de betaalbaarheidsproblemen alleen maar groter worden", aldus Woonbonddirecteur Ronald Paping. Ook Aedes-voorzitter Marnix Norder heeft zijn hoop gevestigd op een nieuw kabinet. "Woningcorporaties willen meer bouwen, sneller verduurzamen en huren betaalbaar houden".

Uit "Huurwijzer".

De bestuursleden van Siverder
Henk de Waal, Ina de Waal, Daan Bod,
Jurjen Fellingier en Truus Hummelink
wensen u een gezellige decembermaand.



Gasloos wonen de toekomst?

Wie het weet mag het zeggen. Wat in ieder geval wel vast staat is, dat we niet op de huidige wijze kunnen doorgaan omdat de opwarming van de aarde veel grotere gevolgen heeft dan menigeneen zich realiseert. De winning van aardgas heeft grote nadelige gevolgen gehad voor de provincie Groningen. Het is dus volkomen terecht dat de kraan hier wordt dichtgedraaid en we meer gas gaan inkopen uit andere landen. De regering heeft al bij monde van ex-minister Kamp laten weten dat we er rekening mee moeten houden dat we in de toekomst elektrisch zullen moeten gaan koken en onze huizen verwarmen. Maar wanneer dit moet gaan gebeuren weet nog niemand. Het is bovendien ook nog maar de vraag of we voldoende stroom hiervoor kunnen opwekken en bedenk eens wat een enorme operatie het wordt om alle woningen hiervoor geschikt te maken. Daarom denken verscheidene deskundigen dat we nog tenminste 10 á 15 jaar aan het aardgas vast zullen zitten. Maar dat alles is natuurlijk geen reden om nu nog niets te doen, laten we daarom eens kijken naar de mogelijkheden die er zijn.

In een artikel in NRC Handelsblad pleit Kees van Leun (directeur adviesbureau Ecolys Nederland) er voor het bestaande gasnet te behouden maar het wel slimmer te gebruiken. Hij betoogt in dit artikel dat hybride verwarming van woningen met aardwarmte, elektriciteit en gas beter is dan het officiële streven naar gasvrij.

Voor zijn argumentatie gaat de heer Van Leun in op de in het nieuwe regeerakkoord uitgesproken ambities op het gebied van klimaat. Hierin wordt terecht veel aandacht besteed aan het energiegebruik van bestaande woningen. Om voor 2050 de emissies daarvan tot nul terug te brengen, wordt allereerst gemikt op isolatie, gevolgd door toepassing van duurzame warmtebronnen, waarbij gasloos het uitgangspunt lijkt te zijn.

Echter; het streven naar een volledig gasloze warmtevoorziening van woningen kan de energietransitie vertragen en onnodig duur maken.

Voor gebieden met een hoge woningdichtheid (ongeveer 25 % van het totaal) kan gewerkt worden aan distributie van duurzame warmte, bijvoorbeeld uit geothermie (aardwarmte). Dat is op zich al een grote stijging ten opzichte van het huidige aantal woningen op "stadsverwarming". Maar de duurzame warmtebronnen hiervoor moeten nog ontsloten worden.

Voor de overige woningen zijn de oplossingen meestal gebaseerd op de toepassing van elektrische warmtepompen. Zo'n toestel kan met behulp van (duurzame) elektriciteit warmte uit de omgeving naar een temperatuur brengen, die geschikt is voor ruimteverwarming. Als die warmtepomp echter ook in zeer koude perioden – die weliswaar maar weinig voorkomen – alle warmte moet leveren, dan brengt dat in zulke perioden een hoge piek in de elektriciteitsvraag met zich mee. Daarvoor zou dan een grote verzwaring van de elektriciteitsinfrastructuur nodig zijn, die maar zelden gebruikt wordt. Een dure oplossing die gepaard zou gaan met veel nieuwe hoogspanningsleidingen. Daar komt nog bij dat de elektriciteit in Nederland in toenemende mate uit windenergie komt. Maar als het hier echt koud is waait het vaak minder. Daarom is er veel te zeggen voor de hybride oplossing van de heer Van Leun: behoud het gasnet en zet gas in als elektriciteit schaars is. Een nadeel van deze oplossing kan zijn dat per woning veel dure apparatuur noodzakelijk is, omdat zowel een warmtepomp als een gasketel aanwezig moet zijn.

Er is nog een ander argument waarom het raadzaam is wat zuinig te zijn op het bestaande gasnet. Er zijn inmiddels zonnepanelen ontwikkeld die zonne-energie rechtstreeks omzetten in gas. Deze ontwikkeling staat nog in de kinderschoenen, maar het woord "zonnegas" begint hier en daar al een bekende klank te krijgen. Zou deze ontwikkeling succesvol worden dan is hier in elk geval een leidingnet voor nodig om het gas te distribueren. Dat geldt overigens ook voor biogas van stortplaatsen en vergistingsinstallaties.

Een groot nadeel van zonne-energie is dat het er vaak niet is als je het nodig hebt, 's nachts schijnt de zon nou eenmaal niet. Dat wordt opgevangen door de zogenaamde "saleringsregeling"; de stroom die overdag te veel wordt geproduceerd wordt afgestaan aan het elektriciteitsnetwerk en later verrekend met de stroom die van het net wordt afgenomen als er geen zonne-energie is. Het houdt echter wel in dat overdag op bepaalde tijdstippen (te) veel stroom geproduceerd wordt en 's nachts op andere wijze hierin voorzien moet worden, en stroom kun je nou eenmaal niet bewaren. Om aan dit bezwaar enigszins tegemoet te komen is door de bekende fabrikant van elektrische auto's Tesla een huisaccu ontwikkeld waarin wat stroom kan worden opgeslagen. De capaciteit hiervan is nog gering en de kosten hoog maar mogelijk wordt dit in de toekomst nog verbeterd.

Tenslotte geldt dan nog voor alle mogelijkheden die er zijn een factor die erg van belang is en dat is goede isolatie. Hierin is nog veel te doen, maar daar wordt volop aan gewerkt, door Sité en andere wooncorporaties. De overheid zet vooral in op de bouw van nul-op-de-meter (NOM) woningen. Dat is een goede ontwikkeling, maar wat te doen met de bestaande woningvoorraad? Energiearm maken dus! Bovendien moet het nul-op-de-meter zich nog bewijzen. We hebben al jaren geen strenge winter meer gehad maar dat kan zomaar weer een keer gebeuren en dan is een goed geïsoleerd huis op korte termijn al een groot voordeel.

