



Openbaar Belang
het begint met wonen

**VTW Regiobijeenkomst
Toezicht en duurzaamheid en in de praktijk;
een casus met een staart**

17 mei 2019

Alphonse Hanlo

Even voorstellen...

Alphonse Hanlo,

– hier als lid RvC van Openbaar Belang uit Zwolle;

[tevens vicevoorzitter, voorzitter Vastgoedcie, voordracht CHR,
benoemd juni 2017]

- zelfstand adviseur VMG Consultancy
- tevens lid (vicevoorzitter) RvC van UWOON
(Harderwijk/Ermelo/Elburg)

Inhoud presentatie

- Korte toelichting context Openbaar Belang
- Casus project Assendorperdijk
 - Dilemma's bij toezicht in de praktijk
 - Issues van de woningcorporatie bij verduurzaming
 - De staart!
- Tot slot - overdenkingen

- Openbaar Belang kenmerken
 - Actief in de gemeente Zwolle
 - 2.700+ verhuureenheden
 - 30 medewerkers, 5 RvC leden, 1 dir.bestuurder
 - Kracht van klein; twee andere grotere corporaties
- Strategie: ‘Het begint met Wonen’
 - Persoonlijk in alles wat ze doet
 - Sterk in participatie, meer maatwerk
 - Flanken van de woningmarkt + complexen in balans

- **Uitgangspositie**
 - Bestuurswissel in 2017, veel werk te doen
 - LTV bedrijfswaarde 2016 > 75%, ICR krap
 - Energie-index 1,63 (Aedes-benche 31/12/2017)
- **Opgave**
 - Realisatie ondernemingsstrategie
 - Sloop-Nieuwbouw 8% bezit in 1 project
 - Verduurzaming bezit naar label B: 2021 spannend

Casus Assendorperdijk (1)

Project: **Renovatie 60 appartementen**

- Bouwjaar 1958; 3 portiekflats
- 60 appartementen gem. 52 m² GO; 10 portieken zonder lift. Verwarming: gaskachel
- Aanleiding: achterstallig onderhoud/slechte energiestaat
- 2016: balkonproblemen



Casus Assendorperdijk (2)



Dilemma's in de praktijk:

- Initieel besluit moeizaam
- Initieel besluit (2016) o.b.v. bedrijfswaarde
- Eenduidig Investeringsstatuut 2018 ingevoerd
- Investeringsbesluit 2018 o.b.v. marktwaarde

Casus Assendorperdijk (3)

Maatregelen NOM ready:

- Vloer/dak/gevelisolatie/geluidisolatie wanden
- PV-panelen
- Cv-ketel met radiatoren (voorbereid warmtenet)

Communicatie en participatie: → 85%

- Leefbaarheidsonderzoek
- Klankbordgroepbijeenkomsten
- Informatieavond en enquête
- Planpresentatie

Casus Assendorperdijk (4)

De cijfers (excl. STEP):

- Stichtingskosten: € 5,7 milj. (incl. PV)
- IRR: 4,8% (2,0%)
- NAR: 2,2% (2,2%)
- ORT: € 35K/won.
- Waardering/taxatie:
 - LW-nieuw: € 12.1 milj.(> investering)
 - MW nieuw: € 8,7 milj.

Woonlasten:

- Nu: € 318
- Na ingreep: € 300
- Mutatiehuur: € 340

Casus Assendorperdijk (5)

- Inhoudelijk investeringsbesluit:
 - Makkelijker door eenduidige rekenwijze/kader
 - Dilemma niet van gas af, wel NOM-ready (zodanig ingericht dat aansluiting op een toekomstig warmtenet eenvoudig te realiseren is).
 - Nog geen warmtepompen i.v.m. beperkte opstellingsruimte en de mogelijke overlast (geluid) door de installaties.
- Issues bij verduurzaming
 - Kostenstijging vs ambitie verduurzaming (label B in 2021)
- Innovatie:
 - capaciteitsinkoop 6 projecten in 2018

Casus Assendorperdijk (6)

De staart:

- 85% bewoners getekend,
- een persoon in verzet (500+ vragen)
- Rechtszaken: civiele- en bestuurs- (5)
- Resp. okt/dec en jan/mrt/apr; gewonnen!
- Nu: resp. Hoger beroep en Raad v State (Omg.verg.)

STAD & STREEK 5
vrijdag 13 maart 2019

Zwollenaar Dik Bouwhuis strijdt tegen opknappen van flatgebouw

'Als er brand uitbreekt is de kans klein dat ik het overleef'

Levensgevaarlijk, zegt Dik Bouwhuis over de renovatie van zijn portiekflat in Zwolle. Het is nu, stellen de woningstichting, de gemeente en de brandweer. Nu is de rechter een zat. Of eigenlijk zijn het al twee rechters die zich over de kwestie buigen. In de voordeur brandveiligheid na de grootschalige renovatie die inmiddels is begonnen.

Ewoud ten Kijp
Zwolle

Het gaat om zestig portiekwoningen aan de Assendorperdijk. Gebouwd in de jaren 50 en is de jaren 80 al even deels gerenoveerd. De appartementen, verdeeld over drie gebouwen, kenden een paar jaar geleden nog in het zwaartje van de deuren. Die andere woning is opgeknapt. Aan de Assendorperdijk blijven de woningen bijvoorbeeld wel aangesloten op gas, maar wordt niet naar de huidige normen. Het is niet toegestaan gas te gebruiken voor een badkamer en dan weer dichtgevoerd.

Brandverdragen?
In die periode bleef de gemeente Zwolle de gasleidingen niet aanpassen. Het is niet toegestaan gas te gebruiken voor een badkamer en dan weer dichtgevoerd. Dat behoudt de brandveiligheid van zijn oude wonen. Ook de leers voor de kisten rond de meters hoofd volgens hem niet over. "Ik heb zelfs de brandweer bezocht om die dat de kisten pas voldoende brandveiligheid zijn als handout wordt gebruikt."

Die wordt niet gebruikt, erkent Openbaar Belang. Maar de bevestiging van Bouwhuis is niet een bevestiging juist, stelt de woningstichting samen met de gemeente Zwolle en de brandweer. "Dat er brand uitbreekt op de brandverdragen. Dan moeten we kijken hoe lang het duurt voor het vuur de verdragen van het gebouw de verdragen eisen breekt. Dan moet het een door het luik naar de spouwmuur, dan door de spouwmuur naar boven en vervolgens weer door een luik naar beneden." Het is niet mogelijk om te spreken over de situatie niet optimaal. "Maar het volstaat aan de regelgeving. Wij kunnen dat achterhalen om meer te doen, maar dat advies mag de gemeente naar zich overleggen."

Toga
Bouwhuis was op woensdag al met zijn geringe kans van slaan en de strijd van het kort geding in de rechtbank in Zwolle. Hij wil dat de gemeente Zwolle en zijn advocaat Hugo De Groot aan de ene kant, een afwijking van negen maanden ontzagen.

Wisselende brandeisen
Tijdens de renovatie van Zwolle sloeg de afdeling WEDCO voorafgaand aan de start van de renovatie tegen brandveiligheid en brandveiligheid. De renovatie daarvan zijn in 2012 vastgelegd in het zogenaamde Bouwbesluit. In de Zwolse zaak wordt erop gewezen dat er drie varianten zijn die van belang zijn. Bij bestaande bebouwing die wordt gesloopt, mag het niet beter zijn dan 20 minuten voor een brand van het ene naar het andere compartiment is overgegaan. Een appartement in dit geval een appartement binnen de portiek.

Went er verbod en is daar een vergoeding voor nodig, dan speelt een andere toetsing. In de nieuwe situatie geldt de WEDCO-waarde van 30 minuten.

Voor renovatie zijn die regels nog slinger. Het moet minimaal 60 minuten duren voor de sluitende brandveiligheid in de Zwolse kwestie etmaal het om te laten maar van het complex.

grijp heeft en de renovatie moet worden stilgelegd.

Bang
Op de gang van de rechtbank wordt de woningstichting Openbaar Belang nog versierd met haar bestuur. Eigenlijk zijn beide het wel eens. We moeten tot een oplossing komen. De vraag blijft hoe Bouwhuis blijft hangen. "Als er etmaal midden in de nacht brand uitbreekt, is kans klein dat ik er levend uit kom."

Onze inschatting is dat het vuur deze route niet binnen 30 minuten aflegt
- Jenne Mul, veiligheidsregio



Wisselende brandeisen
Tijdens de renovatie van Zwolle sloeg de afdeling WEDCO voorafgaand aan de start van de renovatie tegen brandveiligheid en brandveiligheid. De renovatie daarvan zijn in 2012 vastgelegd in het zogenaamde Bouwbesluit. In de Zwolse zaak wordt erop gewezen dat er drie varianten zijn die van belang zijn. Bij bestaande bebouwing die wordt gesloopt, mag het niet beter zijn dan 20 minuten voor een brand van het ene naar het andere compartiment is overgegaan. Een appartement in dit geval een appartement binnen de portiek.

Went er verbod en is daar een vergoeding voor nodig, dan speelt een andere toetsing. In de nieuwe situatie geldt de WEDCO-waarde van 30 minuten.

Voor renovatie zijn die regels nog slinger. Het moet minimaal 60 minuten duren voor de sluitende brandveiligheid in de Zwolse kwestie etmaal het om te laten maar van het complex.

grijp heeft en de renovatie moet worden stilgelegd.

Bang
Op de gang van de rechtbank wordt de woningstichting Openbaar Belang nog versierd met haar bestuur. Eigenlijk zijn beide het wel eens. We moeten tot een oplossing komen. De vraag blijft hoe Bouwhuis blijft hangen. "Als er etmaal midden in de nacht brand uitbreekt, is kans klein dat ik er levend uit kom."

Casus Assendorperdijk (7)

Gevolg:

- Actuele stand 5% budgetoverschrijding (vernietiging maatschappelijk kapitaal)
- Vertraging uitvoering 5 mnd.
- 1 medewerker overspannen, ander naar 50% + 1 medewerker bij aannemer

Overdenkingen:

- Verandering in bestuur van grote invloed.
- Wijziging waarderingsmethodiek en sturingsratio's!
- Ambities / convenanten realiseren tegen (w)elke prijs?
- Tempo? Startmotor? Vergeet de bewoners niet!