

# 2013

TBV Wonen  
Ivo Habets  
25 januari 2013



## [RENOVATIE, HET NIEUWE BOUWEN?!]

In dit rapport worden de gemaakte keuzes bij de renovatieprojecten Berkdijk en Oud Groenewoud met elkaar vergeleken en verder opties bekeken.

## Inhoud

Inleiding.....	2
1. Project inventarisaties .....	3
1.1. Berkdijk.....	3
1.1.1. Werkzaamheden .....	4
1.1.2. Meerwerk keuzes .....	4
1.2. Oud Groenewoud.....	5
1.2.1. Werkzaamheden .....	5
1.2.2. Meerwerk keuzes .....	6
2. Besluitvorming.....	7
2.1. Berkdijk.....	7
2.1.1. Complexbeheerplan .....	7
2.1.2. Wijk .....	7
2.1.3. Bewoners .....	7
2.1.4. Kwaliteit.....	8
2.1.5. Visie .....	8
2.2. Groenewoud .....	9
2.2.1. Wijk .....	9
2.2.2. Bewoners .....	9
2.2.3. Kwaliteit.....	9
2.2.4. Visie .....	10
2.2.5. Vergelijk.....	11
3. Aanpakmogelijkheden woningbezit.....	12
3.1. Renovatie.....	12
3.2. Groot onderhoud.....	12
3.3. Instandhoudingsbeurt.....	12
3.4. Geen onderhoud .....	13
3.5. Sloop-Nieuwbouw .....	13
3.5.1. Sloopbesluit.....	13
3.6 Verkoop .....	13
Conclusie .....	14
BIJLAGE 1 .....	17
BIJLAGE 2 .....	19

## Inleiding

Dit rapport is gemaakt in opdracht van TBV Wonen en Avans Hogeschool Tilburg. Dit is het resultaat van mijn stageopdracht die ik heb gemaakt voor mijn studie Bouwmanagement en Vastgoed. Hierbij heb ik de onderhoudsprojecten Berkdijk en Oud-Groenewoud van TBV Wonen bekeken waarbij voor beide een andere aanpak is gekozen.

Voor deze opdracht heb ik samen met mijn stagebegeleider Freddy de Boer en opzichter Eric Vos een plan van aanpak opgesteld met als centrale vraag:

‘Wanneer kan er gekozen worden voor welke complexaanpak\* voor het woningbezit van TBV Wonen?’

Deze vraag heb ik in dit rapport getracht te beantwoorden aan de hand van een aantal onderdelen:

- Inventarisatie van beide projecten
  - o Historie en algemeen
  - o Uitgevoerde werkzaamheden
- Verschillen; waarom worden keuzes gemaakt
  - o Complexbeheerplan
  - o Wijk
  - o Bewoners
  - o Kwaliteit
  - o Visie
- Mogelijkheden tot aanpak van een complex
- Conclusie; samenvatten waarom en wanneer bepaalde keuzes

Op basis van bovenstaande aanpak volgt dan ook eerst van beide projecten een inventarisatie. Daarna de factoren die leiden tot de gemaakte keuzes. Op basis hiervan en andere documentatie volgt er een overzicht van mogelijkheden om een complex\* aan te pakken. Als laatste zal dit rapport worden afgesloten met een conclusie betreffende deze mogelijkheden.

Bij deze wil ik TBV Wonen bedanken voor de kans die ik had om hier mijn stage invulling te kunnen geven. Mijn speciale dank voor de begeleiding gaat uit naar Freddy de Boer (projectleider) en Eric Vos (opzichter bij beide projecten).

\*complex: indeling van bezit van woningcorporaties, dit kan een flat, wijk, rij huizen of een (verzameling) losse woning(en) zijn.

# 1. Project inventarisaties

De twee projecten van TBV Wonen die in deze opdracht zullen worden vergeleken in gemaakte keuzes zijn Berkdijk en Oud Groenewoud in Tilburg. In Berkdijk is er sprake van een ingrijpende renovatie en in Oud Groenewoud betreft het groot onderhoud. Waarbij in Berkdijk de bewoners naar een wisselwoning moeten verhuizen, omdat het huis helemaal wordt gestript. Bij Oud Groenewoud zijn de onderhoudswerkzaamheden minder ingrijpend en verblijven de bewoners tijdens de werkzaamheden in hun eigen woning.

## 1.1. Berkdijk

De woningen in de bevelhebbersbuurt Berkdijk zijn eengezinswoningen uit 1953 (complex 6012). Deze stonden op de nominatie voor uitvoering van (groot)onderhoud in 2008. Een jaar eerder is het besluit genomen grootonderhoud niet meer door de eigen onderhoudsdienst te laten uitvoeren, maar door externe partners. Het laatste grootonderhoud was in 1990, dus inmiddels waren de nodige onderdelen van de woning versleten en aan vervanging toe.

In 2009 is er gestart met de voorbereidingen en een projectgroep met huurders uit de buurt en medewerkers van TBV Wonen is opgericht. In april en mei 2010 hebben de individuele huisbezoeken plaats gevonden om de bewoners te informeren en te inventariseren hoe ze tegenover het plan stonden. In februari t/m april 2011 hebben de opnames van de woningen plaats gevonden, waarbij bewoners zelf nog diverse keuzes konden maken qua kleuren tegels, keuken enz.

Ook was bijzonder dat bewoners de kans kregen om niet mee te doen met de onderhoudswerkzaamheden, hetgeen 22 bewoners uiteindelijk ook deden in verband met tevreden zijn met de huidige woning met lage huur, of omdat ze zelf al een aanbouw hadden geplaatst in het verleden.

In en aan de 154 woningen zijn ingrijpende onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd. Bewoners moesten hiervoor ongeveer vier maanden in een wisselwoning in de buurt verblijven.



Afb. 1. Kaart van Tilburg met ligging Berkdijk (bron: Google maps)

### 1.1.1. Werkzaamheden

Het doel was om bij de woningen een flinke kwaliteitsslag te maken. Het gaat hierbij om een combinatie van het noodzakelijk onderhoud en het aanbrengen van een aantal (energie besparende) verbeteringen in en aan de woning. Ook het onderdeel vergroten van de woning was een verbetering. Hierbij rekening gehouden met geluidsisolatie en warmte-isolatie. Ook zijn de installaties zoals de watervoorziening en elektra verbeterd. Achter elke woning is een aanbouw gezet waardoor de huizen een nieuwe en betere indeling kregen. De tuinen zijn helemaal leeggehaald omdat de aannemer vanuit de tuinen de werkzaamheden uitvoerde. Daarom zijn nieuwe tuinafscheidingen en poorten geplaatst en nieuwe terrassen met looppad aangelegd.

De woningen waren al voorzien van het Politiekeurmerk Veilig Wonen zodat bij de renovatie uiteraard het streven was om dit te handhaven. Door deze werkzaamheden zal ook de inbraakkans kleiner worden en de woningen ontvangen mede hierdoor het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW).

De werkzaamheden die zullen worden uitgevoerd zijn hiervoor al vluchtig beschreven hierbij nog een overzicht van de werkzaamheden:

- Vergroting van de woning zowel begane grond als eerste verdieping met dakkapel op kleinste slaapkamer.
- Energiebesparende maatregelen: warmte- en geluidsisolatie (gevels, dak enz.).
- Onderhoud binnen- en buitenzijde van de woningen en bergingen (dak, gevels enz.).
- Nieuwe aansluitingen gas, elektra en riolering.
- Verwijderen asbesthoudend dakbeschot.
- Compleet nieuwe keuken, badkamer en toilet.
- Nieuwe beglazing (HR++) in bestaande kozijnen.
- Aanleggen nieuwe tuinen (schuttingen, terrassen, looppaden en brandgangen).
- Maatregelen voor PKVW (rookmelders enz.) .
- Storten nieuwe geïsoleerde betonvloeren begane grond .
- Nieuwe trap, nieuwe tussenwanden begane grond en eerste verdieping.
- Nieuwe installaties: Cv-ketel, mechanische ventilatie.

Voor overige maatregelen zie bijlage 1.

### 1.1.2. Meerwerk keuzes

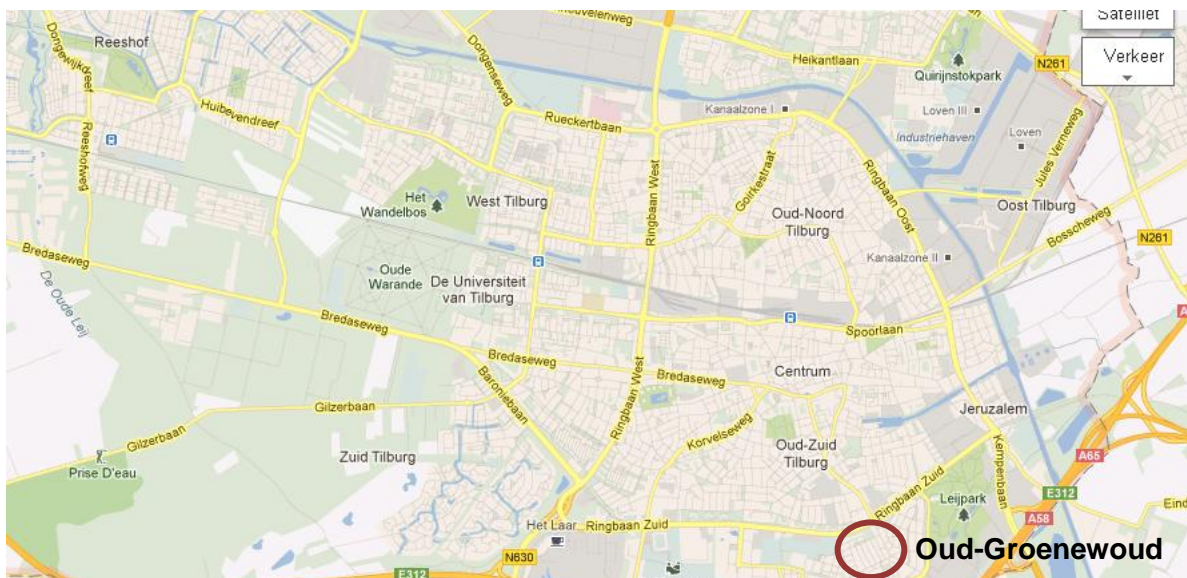
De bewoners hadden buiten de werkzaamheden die standaard uitgevoerd werden ook een aantal meerwerkkeuzes zoals verlengd aanrechtblad, extra hoge keukenkastjes, andere kranen, verhoogde toiletpot enz. Bij de woningopname door TBV Wonen heeft men zijn/haar keuze kunnen aangeven voor eventuele toevoegingen tegen een meerprijs.

## 1.2. Oud Groenewoud

De woningen van TBV Wonen in Oud Groenewoud zijn gebouwd in de tweede helft van de jaren vijftig. Het laatste groot onderhoud is uitgevoerd begin jaren 90. Toen hebben projectmatige onderhoudswerkzaamheden plaatsgevonden zoals vervanging van de douche, de keuken, het toilet en zijn de gevels verfraaid. Een aantal onderdelen van de woning waren nu weer aan onderhoud toe. Ook waren de woningen niet goed geïsoleerd en komen er vochtproblemen voor.

Samen met de projectgroep (bestaande uit bewoners en medewerkers TBV Wonen) is er in 2011 een enquête gehouden waarin bewoners hun wensen aangaven. In de zomer van 2011 zijn alle bewoners persoonlijk bezocht om uitleg te geven over de plannen. Veel bewoners waren toen al positief en hebben vervolgens hun goedkeuring gegeven aan een huurverhoging voor het aanbrengen van een goed isolatiepakket.

In tegenstelling tot de renovatie bij Berkdijk kunnen de bewoners tijdens de onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden in de woning blijven wonen. Alle bewoners werden verplicht gesteld mee te doen. Dit kon omdat meer dan 70% van de bewoners had ingestemd met het plan en met de huurverhoging voor de isolatiewerkzaamheden.



Afb. 1. Kaart van Tilburg met ligging Oud Groenewoud (bron: Google maps)

### 1.2.1. Werkzaamheden

Bij de collectieve onderhoudsmaatregelen gaat het om onderhoud dat noodzakelijk is om de kwaliteit van de woningen goed te houden, zoals het buitenschilderwerk, het vervangen van dakpannen en het vernieuwen van voegwerk.

De collectieve isolatiewerkzaamheden en de verbetering van de ventilatiemogelijkheden moeten zorgen voor een gezonde droge woning, die energiezuinig is. De huurverhoging die hiervoor gevraagd wordt draagt bij aan de kosten die hierbij gemaakt worden door TBV Wonen. Wat financieel leidend was, was niet dat de bewoners alle extra kosten zouden terugbetalen in de vorm van een huurverhoging maar dat de bewoners er financieel op vooruit zouden gaan (onafhankelijk van eventuele huurtoeslag). De bewoners die gemiddelde of meer dan gemiddelde stookkosten hebben gaan er op vooruit omdat de stookkosten lager zullen zijn dan de huurverhoging. Dit gaat niet op voor de bewoners die al

zuinig waren en dus al lage stookkosten hadden maar zij profiteren wel van meer comfort (aangenamer binnenklimaat, de woning wordt sneller warm en blijft koeler in de zomer).

Verder werd (zo nodig) de keuken, de douche en het toilet 'gratis' vernieuwd, dit zit in de huur omdat dit gewoon onderhoud is van het bestaande.

Kort overzicht van de werkzaamheden:

- Aanbrengen HR++ glas in ramen en deuren.
- Isoleren (koudebruggen, spouw, zolderdak enz.) .
- Vervangen (gas, elektra, riolering) en isoleren (c.v.) van leidingen enz.
- Vernieuwen dak.
- Vernieuwen voordeuren en ramen.
- Buitenschilderwerk en reinigen gevels (en nieuw voegwerk) woning en berging.
- Maatregelen t.b.v. PKVW (rookmelders, buitenverlichting bij voor- en achterdeur).
- Vernieuwen mechanische ventilatie en roosters.
- Renovatie van keuken, badkamer en toilet.

### **1.2.2. Meerwerk keuzes**

Net zoals bij renovatieproject Berkdijk hebben de bewoners diverse meerwerkkeuzes. Deze zijn vergelijkbaar met de keuzes die de bewoners hadden bij Berkdijk zoals een verlengd aanrechtblad, extra hoge keukenkastjes, andere kranen, verhoogde toiletpot enz.

## 2. Besluitvorming

Voor beide projecten zijn documenten opgezet, zogenaamde complexbeheersplannen, waarin maatregelen worden beschreven die een termijn van 5 jaar bestrijken. Alle criteria die daarbij een rol spelen voor te nemen beslissingen worden bekeken en indien noodzakelijk of gewenst wordt het plan daarna nog bijgesteld.

### 2.1. Berkdijk

De woningen in de Bevelhebbersbuurt (Berkdijk) zijn eengezinswoningen uit 1953 (complex 6012). Deze stonden op de nominatie voor uitvoering (groot)onderhoud in 2008. Een jaar eerder is het besluit genomen grootonderhoud niet meer door de eigen onderhoudsdienst te laten uitvoeren, maar door externe partners. De laatste renovatie was in 1990.

#### 2.1.1. Complexbeheerplan

In dit document is bepaald dat het complex in stand zal worden gehouden en doorgeëxploiteerd zal worden. Hierbij zou alleen noodzakelijk onderhoud worden uitgevoerd. Echter werden als acties genoteerd de technische staat van onderhoud en mogelijkheden tot investeren in energie-index te onderzoeken.

In eerste instantie was in de complexvisie alleen sprake van noodzakelijk onderhoud. Wel waren er opvallend veel reparatieverzoeken, gemiddeld 4,10 per woning in tegenstelling tot 2,51 gemiddeld per woning van heel het bezit. Gemiddeld label G. Bij mutatie waren er dan ook een grote hoeveelheid werkzaamheden die gedaan moesten worden.

#### 2.1.2. Wijk

De woningen liggen in de wijk de Korvel, een wijk met relatief lage inkomens en veel verouderde kleinere woningen. De bewoners van de bevelhebbersbuurt geven de ontwikkeling van de omgeving een 5. Door de woningen op te knappen en kijkt te hebben op de situatie van de bewoners kan TBV Wonen hierbij een positieve impuls geven. Het complex en omgeving hebben een eigen karakter doordat de bebouwing dezelfde uitstraling heeft. Verder heeft het complex een gunstige ligging, er zijn diverse winkels op loop- en fietsafstand en sportgelegenheden dichtbij.

#### 2.1.3. Bewoners

In het complexbeheerplan valt te lezen dat de bewoners gemiddeld 13 jaar in dit complex wonen, dat zou betekenen dat ze er relatief graag wonen.

De huurprijs van de woningen in de Bevelhebbersbuurt waren aan de lage kant. Kijkend naar het gemiddeld inkomen van de bewoners van de wijk de Korvel € 22.700 tegenover € 27.400 in Tilburg (CBS 2010) valt misschien te concluderen dat goedkope huurwoningen in deze buurt nodig zijn en dat deze woningen gehandhaafd moeten worden. Veel buurten in een goedkoper segment zijn er namelijk niet.

Bij de gemaakte keuze voor renovatie is ook gelet op de huurverhoging, deze kan voor veel mensen deels worden opgevangen door de huurtoeslag, doordat de meeste mensen door een lage huurprijs nog niet het volledige bedrag aan huurtoeslag ontvangen.



De bewoners werden niet verplicht gesteld mee te doen. Wat ertoe heeft geleid dat 22 woningen niet meededen, hier werd wel het buitenonderhoud aan uitgevoerd. Ondanks dat kregen ze ook een nieuw geïsoleerd dak en ging dit niet gepaard met een huurverhoging. Dit ter compensatie van de overlast.

#### **2.1.4. Kwaliteit**

De kwaliteit van de woningen was redelijk te noemen (omschrijving: basis), voor wat de woningen waren. De sanitaire ruimtes waren aan vervanging toe en ook op het gebied van duurzaamheid (in de zin van energieverbruik) kon er een flinke slag worden gemaakt. Vocht en schimmel waren de belangrijkste problemen die de bewoners aangaven. De keukenblokken en tegelwerk waren slecht tot matig in veel gevallen. Een deel van de huurders stond open voor huurverhogende maatregelen als er ook energiebesparing voor kwam.

Een van de maatregelen om de woningenkwaliteit op niveau 'standaard' te krijgen is het vergroten van de woning en een nieuwe plattegrond. Verder zijn energiebesparende maatregelen om energielasten voor de bewoners met lage inkomens betaalbaar te houden erg belangrijk. Bij Berkdijk gaan de woning van gemiddeld Energielabel F naar A.

#### **2.1.5. Visie**

TBV wonen probeert zijn bezit zo goed mogelijk te onderhouden. Citaat uit de visie van TBV Wonen 'Vastgoed zetten we in om het leven van mensen te verbeteren', goed onderhoud is daarbij dus van belang. Dit kan ook soms resulteren in sloop en nieuwbouw. Echter is dit zeker in het kader van duurzaamheid niet altijd een oplossing in deze tijd.

Ook de gemeente heeft een visie opgesteld waarbij alle corporatie woningen in 2040 energieneutraal dienen te zijn. Bij de woningen in Berkdijk is dit ook bekeken volgens de passiefhuis aanpak, helaas was dit niet mogelijk (vanwege hoge investering). Midden 2009 is daarom besloten over te gaan op een ingrijpende renovatie.

Uiteindelijk is dus gekozen voor een ingrijpende renovatie waarbij de bewoners tijdelijk uit hun woning moesten waarbij er veel energiebesparende maatregelen werden genomen, groot onderhoud werd gedaan en de woning werd vergroot en opnieuw ingedeeld.

Er zijn uiteindelijk een aantal doelstellingen geformuleerd voor het project zoals: kostenbewuste aanpak, overleg met bewoners, levensduur verlengen tot 2060, leefbaarheid verbeteren, voor gezinnen geschikt maken, isolatie verbeteren en verhuurbaarheid op langere termijn verzekeren door verbeteren woon- en gebruiksgemak.

## 2.2. Groenewoud

Project Oud Groenewoud bestaat uit 149 eengezinswoningen uit ca. 1956 (complex 6014). Voordat er aan dit project werd begonnen heeft in 1991/1992 het laatste grootonderhoud plaats gevonden. In de complexvisie van 2009 waren er twee scenario's: ingrijpende renovatie of een instandhoudingsbeurt. Uiteindelijk is er gegaan voor een instandhoudingsbeurt van 20 jaar. Deze keuze is gebaseerd op een aantal aspecten.

### 2.2.1. Wijk

De woningen liggen in de wijk Oud Groenewoud, deze wijk ligt tegen Broekhoven aan. De wijk staat bekend als een wijk met lagere inkomens en minder positief imago. De wijk heeft een positieve impuls nodig wat ook met de woningen en diens bewoners te maken heeft. Het slechte imago moet worden opgekrikt. Daarom pakken de woningcorporaties de woningen aan. Verder onderneemt de gemeente ook maatregelen om de buurt weer prettig te maken. De inkomens zijn laag, dus ook de huurprijzen van de woningen. Door het opknappen van de woningen en andere aanpassingen die de gemeente uitvoert, moet de buurt weer aantrekkelijk worden om te wonen.

### 2.2.2. Bewoners

Bewoners geven zelf vaak aan dat ze het prettig vinden in de wijk te wonen, dit is dan ook terug te zien aan de woontijd. Bewoners wonen gemiddeld 18 jaar in de woningen in Oud Groenewoud. De mutatiegraad is daardoor ook lager dan de gemiddelde graad voor alle woningen.

Het gemiddelde inkomen is in deze wijk lager dan bij het andere project namelijk € 22.100. Daarbij zitten de hogere inkomens niet in het gebied waar de renovatie plaats vindt (bron: CBS).

Ook deze buurt ligt dus in het goedkopere segment. De prijs kan opgehoogd worden door het nemen van de nodige aanpassingen en verbeteringen en daarmee interessanter worden voor andere doelgroepen.

### 2.2.3. Kwaliteit

De kwaliteit van de woningen was in de uitgangssituatie vergelijkbaar met Berkdijk. Het kwaliteitsbeleid van de woningen bij TBV Wonen is: in stand houden. De marktpositie van de woningen wil men in stand houden en geschikt maken voor de toekomst. Dit voor nog 20 jaar na de einddatum die het complex had (2015).

In hetzelfde blok staan buiten de woningen van TBV Wonen ook woningen van Wonen Breburg die in begin van de jaren 50 als één plan zijn gebouwd. Hier staan dezelfde woningtypes met dezelfde problemen zoals vocht, schimmel en tocht.

#### 2.2.4. Visie

Buiten de Co2 neutraal afspraak lopen er ook andere afspraken met de gemeente waaraan TBV Wonen meewerkt. Zo worden ook deze woningen voorzien van een PKVW keurmerk en een flinke slag gemaakt in de energiezuinigheid voor deze 'impuls wijk'. Ook hier geldt het principe dat tegenover energiebesparende maatregelen een huurverhoging staat. Het groot onderhoud dat wordt uitgevoerd zit al verwerkt als een component onderhoud.

Wonen Breburg koos voor een instandhoudingsbeurt van de woningen van 20 jaar. Dit is ook mede leidend geweest in de keuze van TBV Wonen om dit ook te doen, zo ook vergelijkbare werkzaamheden. Dit maakt een gezamenlijke grootschalige verandering in deze wijk in de toekomst mogelijk.

### 2.2.5. Vergelijk

In deze laatste paragraaf van dit hoofdstuk worden de twee projecten nog kort met elkaar vergeleken om kort te sluiten waarom er voor een verschillende aanpak is gekozen. Beide complexen zijn uit de jaren 50 en hadden hun laatste groot onderhoud begin jaren 90. Beide zaten ook dicht tegen het eind van hun levensduur. Bij beide was het dus niet alleen tijd voor een grote onderhoudsbeurt maar ook voor een duidelijke beslissing voor de toekomst.

Sloop-nieuwbouw was voor beide projecten niet echt een optie, omdat de staat van de woning nog niet heel slecht was. Dus door exploiteren is de eerste keuze. Bij Berkdijk is daarbij gekozen om de levensduur met 50 jaar te verlengen en daarbij de woning aan te passen zodat deze voldoet aan de eisen van vandaag de dag. Dit was goedkoper dan sloop-nieuwbouw en een rendabel alternatief. In beide gebieden wonen mensen met een relatief laag inkomen, indien zij zouden moeten verhuizen zouden ze waarschijnlijk hogere huurprijzen tegenkomen. Vandaar bij beide ook het belang van de huurder is meegenomen. Bij Oud-Groenewoud speelt het een rol dat de woningen samen met het tegenover gelegen deel van de wijk van Wonen Breburg ooit als een project is gebouwd en men op langere termijn hier eerder denkt aan een grootschalige stedelijke vernieuwing. Eerder was een gezamenlijke rigoureuze aanpak niet mogelijk gebleken. Vandaar dat men net als Wonen Breburg kiest voor een levensduur verlenging van 20 jaar (zodat daarna opnieuw overwogen kan worden wat er met de woningen moet gebeuren). Daarbij wel kleine renovatie onderdelen die in bewoonde toestand gedaan konden worden.

Energetische maatregelen zijn in het belang van de huurder, het milieu en ook omdat dit vandaag de dag de trend en beleid is. Zo is bij Berkdijk gekozen voor een grondige beurt waarbij direct de nodige maatregelen worden meegenomen om de woningen te voorzien van een hoge energie index (mate van energiezuinigheid). De gemeente stuurt ook heel erg aan op energiezuinige woningen.

Het vergroten van de woning speelde bij Oud-Groenewoud geen rol, omdat deze woningen nog 'maar' twintig jaar mee hoeven en dit natuurlijk een te grote investering zou zijn, dus niet terug te verdienen.

Verder kregen bij beide projecten de bewoners een vergoeding. Bij Oud-Groenewoud natuurlijk een stuk lager dan bij Berkdijk. Die vergoeding is volgens de regels die de corporaties samen met bewonersvertegenwoordiging en de gemeente zijn, het gaat om een vastgesteld bedrag. Ook ontving TBV Wonen voor de projecten een subsidie i.v.m. de energetische maatregelen.

De totale kosten voor Berkdijk kwamen met deze ingrijpende renovatie op een totaal € 15.453.000, wat neer komt op € 100.350 per woningen. De totale kosten bij Oud-Groenewoud komen op € 8.487.478, per woning is dit € 56.693.

### 3. Aanpakmogelijkheden woningbezit

Op basis van de projecten die hiervoor zijn beschreven en ook op basis van andere projectaanpakken volgt hier een overzicht van de mogelijkheden die er zijn. Er zijn in hoofdzak 5 verschillende mogelijkheden voor het (al dan niet) aanpakken van een complex.

#### 3.1. Renovatie

Bestaande uit een groot deel renovatie en een kleiner deel groot onderhoud. Het gaat dan om een complex waarvan, uit diverse overwegingen, is besloten dat men het nog tientallen jaren wil door exploiteren. Een complex dat zijn einddatum nadert en toe is aan groot onderhoud zal ingrijpend worden gerenoveerd waarbij het standaard groot onderhoud wordt meegenomen. Net zoals bij project Berkdijk. De woning wordt aangepakt volgens de 'standaard' van deze tijd. Waarbij wordt gekeken of de woning een leefbaar oppervlak heeft voor de doelgroep en de plattegrond nog geschikt is. Vandaag de dag is energie index ook van belang stuurt in Tilburg de gemeente hier sterk op aan. Dus grotendeels draait de renovatie dan ook meestal om energiebesparing. De slechtste complexen waar relatief minder vermogende mensen wonen zullen, i.v.m. de meest positieve uitkomst na renovatie, als eerste worden aangepakt.

#### 3.2. Groot onderhoud

Indien een complex nog in standaard staat is, maar wel verouderd en dus waarschijnlijk niet heel energiezuinig dan zijn groot onderhoudswerkzaamheden met eventueel een aanvullende deel renovatiewerkzaamheden een optie. Dit was het geval bij Oud-Groenewoud. De woningen waren verslechterd en het laatste groot onderhoud was ruim 20 jaar geleden. Bij dit project is er dan ook opnieuw groot onderhoud uitgevoerd en een aantal andere werkzaamheden zoals warmte isolatie e.d.

Het groot onderhoud zelf zit in de huur die de bewoners betalen, voor de renovatiewerkzaamheden kan in de vorm van een huurverhoging een bijdrage worden gevraagd. Bij zowel groot onderhoud als renovatie is communicatie met de bewoners daarom heel belangrijk. In een vroeg stadium moet men zoveel mogelijk mensen overtuigen zodat ze akkoord gaan. Indien meer dan 70% van de bewoners akkoord is gegaan met de aanpak/huurverhoging, zijn de overige bewoners ook gedwongen 'mee te doen'. Dit kan, indien nodig, afgedwongen worden via een gerechtelijke procedure.

#### 3.3. Instandhoudingsbeurt

Voor een instandhoudingsbeurt zoals het bijhouden van het schilderwerk van kozijnen, het in stand houden van de rest van het huis, kan worden gedaan als er nog geen keuze zeker is gemaakt in de toekomst voor de woning of als het besluit al is genomen dat de woning op termijn gesloopt zal worden. Er zal hierbij gezorgd worden dat de kwaliteit van de woning niet achteruit gaat, maar dus ook niet vooruit. Dit zodat, indien de keuze nog niet zeker is, er niet te veel onnodig geïnvesteerd is (dat bij sloop verloren gaat) en niet te weinig is gedaan (zodat er niet onnodig extra geïnvesteerd moet worden) indien er alsnog wordt gekozen voor renovatie. Natuurlijk kan een instandhoudingsbeurt ook gedaan worden als de woning gewoon in een goede staat is en er verder niks hoeft te gebeuren. Bij het in stand houden van een complex kan ook gedacht worden aan reparaties aan sloten en sluitingen van ramen en deuren, vervangen van tegels of onderdelen van keukens, badkamer of toilet. Dus geen groot onderhoud maar 'dagelijks onderhoud', kleine ingrepen die het woongemak in stand houden.

### 3.4. Geen onderhoud

Een drastische en tactische keuze is misschien geen onderhoud meer uitvoeren. Dit leidt uiteindelijk tot een onbewoonbaar complex met daarbij een groot risico op klachten van de omgeving, gemeente met alle kans op imagoschade! Geen onderhoud meer te plegen kan bewust voor worden gekozen om ervoor te zorgen dat een woning/complex gesloopt zal worden. Dan kan er vervolgens de keuze worden gemaakt om er wel of niet nog nieuwbouw neer te zetten of bijvoorbeeld de grond te verkopen (en misschien elders te gaan bouwen). Sloop en afvoer van puin kan behoorlijk wat geld kosten, dus een terrein laten liggen zonder toekomstplannen en het niet verkopen ervan zal in de praktijk bij woningcorporaties waarschijnlijk zelden voorkomen.

### 3.5. Sloop-Nieuwbouw

Sloop en vervolgens nieuwbouw is de laatste, meest ingrijpende en duurste optie. Hierbij heb je buiten de sloop en afvoer van het puin te maken met een complete nieuwbouw. Dat betekent dat er weer aanvragen, adviseurs (architect, constructief ontwerper enz.) e.d. bij komen en daarbij weer veel extra kosten door ook onder andere het opnieuw bouwrijp maken van de grond en het leggen van een nieuwe fundering. Deze adviseurs zijn er ook bij renovatieprojecten, echter is de omvang van het project dan natuurlijk kleiner en wordt er uitgegaan van een bestaande situatie. Als er voor sloop en nieuwbouw wordt gekozen dan is dat vaak veraf van tevoren bekend, aangezien er een lang voortraject aan vooraf zit voor de bouw kan beginnen. Daarbij moet de gemeente ook nog een sloopbesluit willen afgeven.

Indien er gesloopt gaat worden, moeten natuurlijk alle huidige bewoners uit de woningen, hiertoe moet men ze bereidt zien te vinden. Indien de bewoners akkoord zijn moet er al vooraf voldoende vervangende woonruimte zijn. Ook zullen sommige mensen er niet meer terugkeren en zullen er nieuwe huurders gezocht moeten worden, wat in deze tijd niet makkelijk gaat (i.v.m. hogere huurprijzen).

#### 3.5.1. Sloopbesluit

Zoals eerder aangegeven moet de gemeente Tilburg een sloopbesluit afgeven voordat er gesloopt mag worden. De gemeente bepaald dus of er gesloopt mag worden, daar is TBV Wonen als woningcorporatie dus afhankelijk van. Sloop-nieuwbouw is dus niet in eigen hand. Bij het afgeven van een sloopbesluit kijkt de gemeente naar diverse factoren zoals waar en hoeveel wordt er gesloopt op hetzelfde moment in hetzelfde gebied/stad, stedenbouwkundige aspecten etc.

### 3.6 Verkoop

Verkoop van woningen is ook een mogelijkheid om een complex aan te pakken. In het verleden werd dit ingezet om wijken met een eenzijdige bevolkingssamenstelling aan te passen. Naderhand werden woningen verkocht vanwege de winst die ontstond, die winst werd weer gebruikt om in andere woningbouwprojecten te steken die anders niet rendabel waren. Verkoop is de laatste jaren door de crisis niet meer zo interessant. Het is overigens een nadeel dat verkoop van woningen niet zo snel gaat. Het kan wel tientallen jaren duurt voordat alle woningen verkocht zijn en definitief het hele onderhoud stopt. Tot die tijd is het uitvoeren van onderhoud lastiger en duurder doordat er overlegd moet worden met kopers en de woningcorporatie niet meer alles in eigen hand heeft.

## Conclusie

Aan de hand van de voorbeelden en de diverse aanpak mogelijkheden zoals die hiervoor beschreven zijn valt te concluderen dat er voor elke uitgaanssituatie een andere aanpak kan opleveren.

Bij stedelijke vernieuwing kiezen corporaties steeds vaker voor renovatie dan voor sloop-nieuwbouw. Uit kostenoverweging, maar ook om het proces sneller te laten verlopen. Sloop-nieuwbouw gaat vaak gepaard met een langdurig, complex en kostbaar traject.

Het rendabel maken van een nieuwbouwproject is lastig (zeker bij koop i.v.m. de financiële crisis), dit geldt ook voor sociale huurwoningen waarvan de bouwkosten erg hoog zijn. Voor corporaties kan dat namelijk betekenen dat na een exploitatie van 50 jaar er nog steeds een negatief eindsaldo overblijft. Dit komt omdat de (lage) huurgrenzen niet opwegen tegen de hoge bouwkosten. Daarom zal er eerder gekozen worden voor een ingrijpende renovatie zoals Berkdijk, waarbij na 50 jaar een positief eindsaldo behaald (oftewel het project is winstgevend).

Buiten het financiële aspect zijn er verschillende invalshoeken om een keuze te maken voor renovatie of sloop-nieuwbouw of een combinatie van beide te bekijken:

- Renovatie is minder belastend voor het milieu dan sloop gevolgd door nieuwbouw, gemeten naar onder andere sloopafval, uitputting van grondstoffen, emissies van gevaarlijke stoffen en energieverbruik. In de berekeningen wordt het energieverbruik in de gebruiksfase meegewogen, rekening houdend met een gemiddeld verbruik. De lagere milieubelasting van renovatie zit vooral in het beperkter gebruik van grondstoffen.
- De mogelijkheid tot renovatie hangt samen met de bouwtechnische staat en de transformatiemogelijkheden van het casco. De bouwtechnische staat van sociale huurwoningen is vaak goed, zeker als deze vergeleken wordt met woningen in de koopsector en in de particuliere huursector.
- Daarbij is de uitvoering van renovatie sneller dan sloop-nieuwbouw
- veelal biedt het casco de nodige flexibiliteit om renovaties van diverse aard aan te Een wijk kan een bepaald imago dragen, sfeer hebben of een cultuurhistorische waarde hebben, vaak is renovatie dan ook in een dergelijk geval een betere optie dan sloop-nieuwbouw.
- Sloop treft vooral de goedkope en betaalbare woningvoorraad. Door sloop van sociale huurwoningen, het geringere aantal nieuwbouwwoningen dat hiervoor in de plaats komt en verkoop van sociale huurwoningen, neemt het aandeel van de sociale huursector af. Terwijl in de huidige economische situatie deze woningen heel belangrijk zijn.
- Indien er in een wijk een samenhangsgevoel heerst is renovatie vaak een betere oplossing dan sloop-nieuwbouw, dit omdat na sloop-nieuwbouw de huurprijzen van de nieuwe woningen vaak hoger zijn en waarschijnlijke andere mensen aantrekken.

Bovenstaande punten zijn een aantal onderdelen waarna gekeken kan worden. Bij een te maken keuze zijn de belangrijkste uitgangspunten voor een woningcorporatie:

- Wat is er nog mogelijk met de bestaande bebouwing?
- Wat is het financiële plaatje?
- Wat willen de bewoners?

Indien de kwaliteit van de woningen te slecht is of er geen ruimte is om woningen die te klein zijn te vergroten, is sloop-nieuwbouw misschien de beste optie. Vervolgens moet gekeken worden naar de doelgroep voor de woningen. Zijn dat de oude bewoners of wil men een andere groep mensen aan trekken?

Als het casco nog in orde is kan men kijken naar de visie voor het gebied op langere termijn. Wil men in de toekomst nieuwbouw? Of woont er een doelgroep die men in deze wijk wil houden, omdat er bijvoorbeeld geen andere woningen voor hen zijn. Indien men besluit de woningen ook in de toekomst nog verder te willen verhuren dan is een grondige renovatie een goede optie. De woning weer brengen naar een standaard van vandaag de dag, waarbij de huidige bewoners kans krijgen om er terug te keren. Ze hebben hier eigenlijk al hun leven opgebouwd. Vervolgens komen beleidsmatige beslissingen zoals de energiezuinigheid. TBV Wonen heeft diverse afspraken over de energiezuinigheid voor de toekomst van het woningbezit. Vandaar dat het behalen van een zo hoog mogelijke energie index bij renovatie voor iedereen van belang is.

Indien men in de toekomst toch andere plannen heeft met het gebied/complex kan men kiezen voor groot onderhoud waarbij eventueel renovatieonderdelen worden meegenomen, zeker op het gebied van energiezuinigheid. Dit maakt een project ook interessant voor de bewoner.

Bij een nog te maken keuze in de komende jaren of ander bestemmingsplan voor het gebied is een instandhoudingsbeurt een goede middel om het echte besluit uit te stellen. Zo blijft de kwaliteit gewaarborgd voor de huidige bewoner en blijven bij een later besluit nog alle mogelijkheden over.

Helemaal geen onderhoud is een optie die vandaag de dag niet snel zal voorkomen en zeker niet bij een woningcorporatie, omdat zij zorg moeten dragen voor het wooncomfort van de huurder.

Bovenstaande keuzes zijn natuurlijk ook steeds afhankelijk van het financiële plaatje van opbrengsten en kosten. Echter is renovatie qua kosten vrijwel altijd rendabeler dan sloop-nieuwbouw.

Kortom er spelen bij de te maken keuze voor de aanpak van een complex vele diverse factoren een rol. Alleen draait het bij een woningcorporatie als TBV Wonen het wel veel meer om de huurder dan dit het geval is bij een andere investeerder.

Renovatie is het nieuwe bouwen!?



# Bijlages

## BIJLAGE 1

### *Onderhoud aan de binnenzijde van de woning*

- Het groter maken van de woning op de begane grond ende eerste verdieping.
- Het veranderen van de indeling van de woning.
- Het vervangen van de trap door een bredere en minder steile trap.
- Het vervangen of uitbreiden van het wandtegelwerk in de keuken, de douche en het toilet. In de douche wordt tot aan het plafond betegeld.
- Het vervangen van vloertegelwerk in de douche en het toilet. In de douchehoek wordt een antisliptegels toegepast.
- Het vervangen van het keukenblok van 1,80 m lengte inclusief drie bovenkasten van 70 cm hoog.
- Het vernieuwen van het aanrechtblad.
- Sauswerk boven wandtegelwerk in de keuken en het toilet.
- Het vervangen en herstellen van plafonds inclusief sauswerk.
- Vloer begane grond vervangen door een geïsoleerde betonnen vloer.
- Het vervangen van binnendeuren daar waar nodig.
- Het vervangen van sloten en beslag van bestaande binnendeuren.
- Het vervangen van de oude smalle trap.
- Het vervangen van het sanitair
- Het maken van een meterkast in de hal.
- Het vervangen van alle water-, gas-, elektra-, verwarmings- en rioleringsleidingen.
- Het vernieuwen en uitbreiden van de lichtschakelaars en wandcontactdozen in de gehele woning.
- Het vernieuwen van de combiketel, leidingen en radiatoren.
- Keuze uit een open, half open of dichte keuken
- Het aanbrengen van aansluitingen voor wasmachine, vaatwasmachine en droger in de (bij)keuken.
- Het aanbrengen van mechanische ventilatie die lucht afzuigt in de keuken, de douche en het toilet.
- Het aanbrengen van warmte-isolatie aan de binnenzijde van de woning tegen de buitenwand.
- Het aanbrengen van warmte-isolatie op zolder aan de binnenzijde tegen het dak.
- Het aanbrengen van geluidsisolatie tegen de scheidingsmuur met de naastgelegen woning.

### *Werkzaamheden aan de buitenzijde van de woning*

- Het verwijderen van de oude aanbouwen.
- Het vergroten van de woning middels een goed geïsoleerde aanbouw aan de achterzijde over de volle breedte van de woning voorzien van kunststof kozijnen.
- Het aanbrengen van isolerende HR++beglazing op de begane grond en eerste verdieping inclusief ventilatieroosters.
- Buitenschilderwerk van houten kozijnen, ramen en voordeur.
- Het vernieuwen van de dakpannen van de woning.

### *Werkzaamheden aan berging en tuin*

- Buitenschilderwerk van houten onderdelen.
- Het vervangen van dakpannen.
- Het aanbrengen van een lichtpunt en een wandcontactdoos in de berging.

- Het vernieuwen van de hemelwaterafvoer en deze aansluiten op de riolering van de woning.
- Het vervangen van de tuinpoort.
- Het vervangen van de schutting door een schutting met betonpalen met aan de onderzijde een betonplaat en daarboven een houten scherm.

Ter plaatse van de nieuwe aanbouw wordt een terras aangelegd over de volle breedte met een diepte van circa 1,80 m.

### **Mechanische ventilatie**

Het verbeteren van de ventilatie zal plaatsvinden door automatische luchtafzuiging en door verbetering van de luchttoevoer.

De luchtafzuiging uit de woning vindt plaats via een mechanisch ventilatiesysteem.

Op zolder wordt daarvoor een ventilator aangebracht, die zorgt dat continu, automatisch (stand 1 nachtstand en stand 2 dagstand, stand 3 tijdens kookuren), lucht wordt afgezogen in

de keuken, de douche en het toilet. Als u kookt of een douche neemt kunt u via de drie standenschakelaar in de keuken desgewenst meer lucht laten afzuigen via de stand 3 (hoog).

Hierdoor wordt vochtige en 'vieze' lucht uit de woning gehaald.

Op dit afzuigstelsel kan in de keuken ook een motorloze afzuigkap worden aangesloten. Indien u dat wenst kunnen wij tegen betaling een afzuigkapkast met bijbehorend klepkastje voor u aanbrengen (zie hoofdstuk 4: de verbeteringen). Het aansluiten van een afzuigkap met motor is niet toegestaan, omdat hierdoor het systeem niet meer goed werkt en omdat de ventilator hierdoor kapot gaat!

De ventilator is uitgevoerd met een hele energiezuinige motor dus ondanks dat deze de hele tijd aanstaat wordt er maar heel weinig energie verbruikt. Wist u overigens dat als u zorgt dat vochtige lucht snel uit de woning verdwijnt dit u ook aan stookkosten bespaart? Droge lucht wordt namelijk een stuk sneller opgewarmd.

Doordat continu lucht wordt afgezogen moet u er ook voor zorgen dat er voldoende 'schone' lucht van buiten in de woning kan komen. Daartoe kunt u ventilatieroosters open zetten (inbraakveilig) of de ramen op een kierstand zetten als er iemand thuis is.

### **Asbest**

Wij verwijderen alle asbesthoudende onderdelen die noodzakelijk zijn voor het veilig kunnen uitvoeren van de werkzaamheden. Hier vallen ook het verwijderen van oude asbesthoudende vloerbedekking en golfplaten daken van bewoners onder.

De asbesthoudende platen in het zolderdak verwijderen we niet. De aanwezigheid van deze platen heeft geen gevolgen voor de gezondheid, als deze niet worden beschadigd door bijvoorbeeld spijkeren of boren.

Om het dak te kunnen isoleren brengen we voor de asbesthoudende platen langs isolatie aan waardoor de asbesthoudende platen ook niet meer zichtbaar zijn.

## BIJLAGE 2

### *Verplichte isolatiewerkzaamheden (tegen huurverhoging)*

TBV Wonen voert de volgende werkzaamheden uit:

- Het aanbrengen van isolerende HR++ beglazing van ramen en deuren inclusief ventilatieroosters.
- Het vervangen van de ramen door nieuwe ramen in verband met het dikkere en zwaardere nieuwe isolatieglas.
- Het na-isoleren van de spouw door isolatiemateriaal in de wanden (via boorgaten vanaf de buitenzijde).
- Het van buitenaf aanbrengen van dakisolatie op de hellende daken van de woningen.
- Het isoleren van leidingen op zolder.
- Het aanbrengen van isolatie op zolder, daar waar het dak bij de vloerbalk komt.
- Het aanbrengen van een isolatieplaat in de woning tegen de buitenwanden boven de kozijnen van de ramen en deuren. Er bevinden zich hier koudebruggen waardoor schimmel kan ontstaan. Deze isolatie heeft een harde dikke buitenlaag waarin geschroefd kan worden. Deze plaat schilderen we wit.
- Nieuwe ventilatieroosters aan de buitenzijde voor de kruipruimte.

### *Verplicht onderhoud aan de buitenzijde van de woning*

TBV Wonen voert de volgende werkzaamheden uit:

- Het vernieuwen van de dakpannen en van de dakgoten.
- Het verwijderen van de schoorstenen midden op de dakvlakken. Het herstellen van de schoorstenen van de hoekwoningen.
- Bestaande dakramen inspecteren we bij de woningopname. Waarna we besluiten deze wel of niet te vervangen.
- Het uitvoeren van buitenschilderwerk.
- Het reinigen van de gevels van de woning en berging.
- Het vernieuwen van het voegwerk van de gevels van de woning en berging.
- Buitenverlichting bij voordeur en bij achterdeur (Politiekeurmerkmaatregel).

### *Verplicht onderhoud aan de binnenzijde van de woning*

- Het vernieuwen van de groepenkast.
- Het vervangen van de verwarmingsketel door een energiezuinige HR-ketel.
- Het aanbrengen of vernieuwen van mechanische ventilatie. Het verbeteren van de ventilatie inclusief nieuwe roosters (ventielen) in keuken, douche en toilet.
- Het aanbrengen van een apart kanaal waarop in de keuken een afzuigkap met motor kan worden aangesloten. Dit kanaal brengen we aan in het bestaande schoorsteenkanaal en komt uit op het dak. Indien dit niet mogelijk blijkt in een bestaand kanaal, dan maken we een nieuw kanaal in de hoek van de boven de keuken gelegen slaapkamer. Deze nieuwe koker timmeren en sausen we netjes af.

7

- Het vervangen van de riolering in de vloeren van keuken, toilet, kelder en hal. Dit hangt mede af van uw woning en of u hebt gekozen voor het vernieuwen van keuken, douche, toilet.
- Het sterker maken van de lange zolderbalken door het aanbrengen van een extra dikke lat op de bestaande balk.
- Het aanbrengen van verlichting op de bergzolder.
- Het aanbrengen van een houten betimmering tegen de beide schoorsteenkanalen ter bescherming bij het verwijderen van de schoorstenen op zolder. Deze plaat blijft zitten op de bergzolders. Bij de woningen met een

vaste trap naar de zolder wordt de bestaande wandafwerking zo netjes mogelijk hersteld.

-Het aanbrengen van een rookmelder op de begane grond en op de eerste verdieping. Indien er een vaste trap is naar de zolderverdieping brengen we ook op de zolderverdieping een rookmelder aan. (Politiekeurmerkmaatregel)

-Het vernieuwen van sloten van deuren (Politiekeurmerkmaatregel).

#### ***Werkzaamheden ter keuze van de bewoner (gratis)***

-Renovatie van keuken

-Renovatie van toilet

-Renovatie van douche

-Het aansluiten van de hemelwaterafvoer op de riolering van de woning inclusief nieuwe put bij de achterdeur.

-Het aanbrengen van een lichtpunt en een wandcontactdoos in de berging.

Let op:

Voor het aanleggen van de riolering en de elektrakabel van de woning naar de berging is het noodzakelijk om een sleuf door de hele tuin te graven. Bij herstel van door de werkzaamheden beschadigd straatwerk en nieuw straatwerk rondom de nieuwe put brengen we betontegels van 30 x 30 cm terug aan.