

Afwegingskaders voor sloop/nieuwbouw:

Zeeheldenbuurt, 16 oktober 2020

Navolgende argumenten kunnen u mogelijk helpen in uw afweging om tot een definitieve keuze te komen voor sloop/nieuwbouw of funderingsherstel.

We hebben de afwegingen opgedeeld in 4 thema's:

1. Wooncomfort
2. Financieel
3. Organisatie
4. Tijdpad

Vult u op de volgende pagina's vooral voor uzelf in hoe u deze punten waardeert. De waardering en afweging is een persoonlijke keuze.

Afwegingskader sloop/nieuwbouw; voor en nadelen

1. Wooncomfort:

- Meer gebruiksoppervlak (gbo) = grotere woning (van circa 75-90 m² gbo naar minimaal 100 m² gbo).
- 'Standaard' conceptwoning met extra opties zoals luxere afwerking [individueel beoordeelt zelf of opties haalbaar zijn]
- Breedte woning van wordt versmald (van circa 5.90 m binnenmaat naar ca. 4.85 m – 5.10 m)
- Diepte van 7.00 meter naar 9.00 meter, waardoor de tuin 2 meter minder diep wordt
- Door verdichting verliezen hoekwoningen mogelijk (een deel van) de zijstrook, carport of oprit.
- Woning wordt als basis-standaard geleverd, dus geen uitbouw achterzijde, geen dakkapel(len). Optioneel particulier.

2. Financieel:

- Bij zowel funderingsherstel als sloop/nieuwbouw: marktwaarde aanzienlijk hoger
- Nieuwe (hogere) hypotheek met naar verwachting lagere rente (per individu verschillend!)
- Energiezuiniger woning, lagere energielasten
- Lagere onderhoudskosten
- Kosten tuininrichting en inrichtingskosten van de woning (onder meer vloer- en wandafwerking, gordijnen etc.)
- Financieel plaatje nog onzeker (o.a. afhankelijk van type product, hoeveel woningen nieuw en extra, asbest/bodem etc.)
- Asbestsanering & sloop: risico dat nog afgeprijsd moet worden door de aannemer
- Kosten externe professional begeleiding collectief particulieren
- Financierbaar voor het individu? (ook de komende 2 jaar?)
 - Tijdelijke huisvesting (huur woning elders?) en opslag huisraad circa 6 maanden?
- Boetevrij huidige hypotheek aflossen is mogelijk volgens notaris Belangenvereniging

Afwegingskader sloop/nieuwbouw; voor en nadelen

3. Organisatie: Uitgangspunt is sloop/nieuwbouw op de eigen kavel.

- Bloksgewijs afstemmen mogelijkheden en keuzes. Wie gaat dit doen?
- Externe procesbegeleiding (bouwcoach?) of via aannemer? Extra kosten voor het collectief.
- Instemming alle eigenaren maar ook de huurders (wettelijke procedures)

Aandachtspunt: wat gebeurt er als een of meer eigenaren in een blok gaandeweg afhaken?

Dan moeten anderen andere eigenaren verplicht mee in funderingsherstel?

4. Tijdpad:

- Eindpunt voor vernieuwing is 31-12-'22, jan. 2021 definitieve ontwikkelstrategie helder.
- Start nieuwbouw niet eerder dan Q4 2021
- Zie ook punt 3, samen dingen organiseren kost tijd en energie (en geld)
- Traject ontwerp, voorbereiding, afstemming kost tijd (en geld)
- RO-procedures (onzeker door bezwaarprocedures derden, minimaal 6 maanden)

Wat betekent nieuwbouw voor een (zittende) huurder?

(t.a.v. Wooncomfort: voor alle bewoners gelijk, zie 2e dia).

- Comfortabele nieuwe duurzame en grotere woning bij terugkeer
- Kleinere tuin, nieuwe berging.
- Streven naar gelijke woonlasten: hogere huur met lagere energielasten
- Nieuw sociaal plan op basis van sloop / nieuwbouw*
- Beëindiging huurovereenkomst, definitieve uitplaatsing
- Onzekerheid over terugkeer op dezelfde plek in de wijk

*sociaal plan is nog niet vastgesteld, een aantal zaken moeten Parteon en de Bewonerscommissie beoordelen of dit wenselijk is a.d.h.v. de aantallen huurders die in een sloopblok wonen. Maatwerk waar mogelijk