

Stedenbouwkundige invulling locatie Pniël, Aanvulling m.b.t. gasloos bouwen
Datum 2 februari '18

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de gemeenteraad van 27 november is de stedenbouwkundige invulling van de Pniëllocatie besproken. Naar aanleiding daarvan zijn aan het college de volgende opdrachten meegegeven:

1. Rond het participatietraject met omwonenden af;
2. Onderzoek de mogelijkheid tot het gasloos bouwen van het beoogde gebouw.

Onderstaand treft u de reactie van VechtHorst aan ten aanzien van het beide thema's. Hierbij hoort ook het 'tijdperspectief' en de concrete gevolgen daarvan voor de bouwkosten.

VechtHorst is een tijdspad voorgehouden waarmee zij aannemer heeft aangestuurd. Door het aanhouden van het bestemmingsplanproces zal de bouw later starten dan is gepand. Dit heeft tot gevolg dat de aannemer te maken heeft met aanzienlijke prijsstijgingen en oplopende levertijden in de markt. Beide hebben gevolgen voor de prijsstelling van het project. Immers de prijsstijging wordt doorbelast aan VechtHorst.

Heeft dit gevolgen? Ja, de kaders (denk aan sociale huren en borgingskaders) waarbinnen VechtHorst het plan moet realiseren stijgen niet in gelijk tred mee met de marktontwikkeling. Om dit op te vangen moet of het volume worden vergroot of op kwaliteit worden ingeboet. Zoals u zult begrijpen heeft niemand hier belang bij. Ik pleit derhalve voor een transparante en spoedige afwikkeling van de het ruimtelijk proces.

Dit gezegd hebbende gaan we hieronder in op de gestelde vragen:

1. Participatietraject

De gesprekken met de omwonenden zijn voor deze fase van het project afgerond. VechtHorst heeft met de omwonenden binnen haar reikwijdte en met het perspectief van de toekomstige bewoners, voor dit plan, een balans gezocht waarbij het privacy gevoel en woonbeleving in evenwicht is. Voor de opsommende maatregelen in erfafscheidingen, groen en de diverse gebouwaanpassingen verwijs ik kortheidshalve naar de verslagen. Deze zijn aan de vergaderstukken toegevoegd. Met de omwonenden is afgesproken dat we in het processtadium waarbij zaken echt concreet moeten worden, gezamenlijk en in redelijkheid de afspraken uitwerken. Denk hierbij aan de plaatsbepaling van groen, en de gedetailleerde uitwerking van erfafscheidingen.

2. Is gasloos bouwen mogelijk?

Om hierop antwoord te geven is het goed om het project in het bijbehorende tijdsperspectief te zetten. Immers de planvorming duurt als geruime tijd en dat heeft zo zijn redenen.

Waarom was het oorspronkelijke ontwerp niet gasloos?

De gemeenteraad van Dalfsen heeft in februari 2017 besloten dat inbreidingslocaties vanaf dat moment gasloos moeten zijn (met inbegrip van een uitzonderingsmogelijkheid voor sociale woningbouw). Deze notitie en logische wens, is in de voorbereiding van het besluit niet met VechtHorst gedeeld. VechtHorst heeft helaas zodoende niet kunnen anticiperen in de planvorming. Toen de vastgestelde randvoorwaarde bij ons bekend werd is hierover contact gezocht met de wethouder om aan te geven dat dit voor de Pniëllocatie op dat moment gegeven het stadium van het ontwerp niet meer zomaar inpasbaar was zonder grote ontwerpwijzigingen en financiële gevolgen. De wethouder heeft ons als reactie daarop laten weten dat dit raadsbesluit voor de Pniëllocatie niet van toepassing was. Het plan kon geschaard worden onder de overgangsregeling van plannen die al

vergevorderd waren. VechtHorst mocht ervan uit gaan dat deze randvoorwaarde niet van toepassing was.

Waarom was het ontwerptraject klaar?

Op het moment van het raadsbesluit was het Pniëlontwerp gereed om voor te leggen aan het college van B&W van de gemeente Dalfsen; omdat er na vele varianten stedenbouwkundig overeenstemming was met de stadsbouwmeester over bouwmassa en beeldkwaliteit, het ontwerp met bijbehorende woningindelingen was kortgesloten met Rosengaerde als toekomstig gebruiker en er was overeenstemming over de bijbehorende aanneemsom. Daarmee was het plan tussen gebruiker, eigenaar en gemeente rond en was het ontwerptraject voor deze fase afgerond.

Is gasloos bouwen technisch nog mogelijk?

De afgelopen tijd is door woonstichting Vechthorst intensief onderzoek gedaan naar de mogelijkheden en onmogelijkheden van het gasloos maken van het gebouw binnen de huidige bouwkundige contouren. Dit heeft tot de conclusie geleid dat een warmtepomp met individuele units per appartement de enige mogelijke technische oplossing is binnen de contouren van het voorliggende ontwerp en waarbij de bouwkundige en installatieaanpassingen die daarvoor nodig zijn te overzien zijn. Het effect is dat het gebouw een EPC – norm zou krijgen van 0,2 (een verbetering ten opzichte van de 0,4 eis die vanuit het bouwbesluit moeten worden gehaald). De gebouwworm en situering zijn echter zo dat er onvoldoende energie opgewekt kan worden om een Energieprestatievergoeding (EPV) te vragen, wat ingebracht kan worden ter compensatie van de hogere investering.

Is gasloos bouwen van het Pniëlproject financieel haalbaar?

De additionele kosten voor gasloos bouwen voor dit gebouw bedragen € 363.000 (inclusief BTW). Deze kosten zijn een netto toevoeging aan de stichtingskosten, omdat er zoals gezegd geen inkomstenbron tegenover staat. Dit gecombineerd met de prijsstijging en de compenserende maatregelen ten behoeve van de omwonenden maakt dat de totale extra kosten ten opzichte van het oorspronkelijke ontwerp met circa € 600.000,- stijgen. Een prijsstijging van ruim 17%. Met die wetenschap is gezocht naar mogelijke oplossingen.

VechtHorst moet voldoen aan haar interne financiële eisen en aan de externe financiële eisen die door de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw worden opgelegd. Als we uitgaan van de uiterste rek resteert er een bedrag van € 210.000,- (€ 10.000,- per woning) tekort. M.a.w. het is niet haalbaar om binnen de interne en externe eisen gasloos te bouwen.

Is het huidige ontwerp (met gasaansluiting) dan niet duurzaam?

Integendeel, het is wel duurzaam omdat het ontwerp voldoet aan het huidige bouwbesluit (EPC 0,4). De woningen zijn dus zeer goed geïsoleerd, hebben hoog rendement installaties en hebben een ruim A+ energielabel. Bovendien is de architectonische uitstraling met de gebruikte materialen van een hoogwaardige kwaliteit.

Wat zijn de toekomstplannen van VechtHorst?

VechtHorst heeft duurzaamheid hoog in het vaandel. Al vele honderden woningen zijn voorzien up-to-date isolatie en van PV-panelen. De nieuwbouw in Oosterdalfsen wordt binnenkort gasloos opgeleverd; de volgende fasen Westerbouwlanden en Oosterdalfsen zullen ook gasloos zijn. Op termijn worden alle woningen CO2-neutraal gemaakt. Dit geldt dan ook voor dit appartementengebouw. De verwachting is dat de ontwikkeling en mogelijkheden van technieken exponentieel stijgen en dat ook leidt tot lagere kosten.

Samengevat

In de prestatieafspraken tussen gemeente Dalfsen en VechtHorst is vastgelegd dat beide partijen zich inspannen tot het realiseren van 170 sociale huurwoningen in de periode tot en met 2020. De 21 te bouwen appartementen dragen daar substantieel aan bij.

De gesprekken met omwonenden zijn voor deze fase afgerond en er ligt een scala aan aanpassingen. De extra kosten om van het plan een gasloos gebouw te maken zijn onevenredig hoog en passen niet binnen het investeringskader van VechtHorst. Het gat kan niet gedicht worden door extra inkomsten of kostenbesparing. Ook ISDE-subsidie is niet mogelijk.

Ik ga ervan uit dat ik u met deze notitie voldoende heb geïnformeerd. Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen via het secretariaat van woonstichting VechtHorst: secretariaat@vechthorst.nl of 0529 438866.

Met vriendelijke groet,

Woonstichting VechtHorst

Robert Waarsing

directeur-bestuurder

Raiffeisenstraat 2

Postbus 10, 7710 AA Nieuwleusen

www.vechthorst.nl

