

**Onderwerp:** Gasloos bouwen Pniellocatie

Geachte leden van de raad,

Tijdens de commissie van 13 november jongstleden hebben we gesproken over de ontwikkeling van de Pniellocatie. Daarbij zijn onder andere vragen gesteld over de mate van duurzaamheid en in het bijzonder waarom hier niet gasloos gebouwd wordt. Ik heb deze vraag doorgeleid naar Vechthorst.

Onderstaand hun reactie:

“De gemeenteraad van Dalfsen heeft in februari 2017 besloten dat inbreidingslocaties vanaf dat moment gasloos moeten zijn. Toen dat bij ons bekend werd heeft onze directeur Robert Waarsing hierover direct contact gezocht met de wethouder om aan te geven dat dit voor de Pniellocatie op dat moment niet meer haalbaar was. De wethouder heeft ons als reactie daar op laten weten dat dit raadsbesluit voor de Pniellocatie niet van toepassing was.

Op het moment van het raadsbesluit was het Pnielontwerp nagenoeg gereed om voor te leggen aan B&W van de gemeente Dalfsen; stedenbouwkundig was er overeenstemming met de stadsbouwmeester over bouwmassa en beeldkwaliteit, het ontwerp was kortgesloten met Rosengaerde als toekomstig gebruiker, met de aannemer was overeenstemming over de aanneemsom, kortom het ontwerptraject was nagenoeg afgerond.

De huurprijzen voor deze appartementen zijn vastgesteld op ca. 590,- per appartement per maand (prijspeil begin 2017). Daarmee blijven de huurprijzen onder de 1e aftoppingsgrens, d.w.z. dat voor de doelgroep die hier komt te wonen het mogelijk is om huurtoeslag te krijgen. Het investeringsbudget voor het realiseren van woningen is gekoppeld aan de huurprijzen, dit alles binnen de financiële kaders voor sociale huurwoningen in het investeringsstatuut.

We zijn sinds begin 2016 met de stadsbouwmeester in gesprek over de stedenbouwkundige voorwaarden van het ontwerp. Dit heeft geleid tot het ontwerp wat nu voorligt, waarin door de stadsbouwmeester een aantal wensen/voorwaarden zijn bepaald m.b.t. uitstraling en beeldkwaliteit die verder gaan dan ons standaard prijsniveau voor een sociale huurwoning.

Gasloos bouwen bij sociale huurappartementen werkt prijsverhogend t.o.v. bouwen met gas. Dit i.c.m. de hogere kosten vanwege de beeldkwaliteit past niet binnen ons beschikbare budget. Daarbij komt dat het ontwerptraject op het moment van besluitvorming nagenoeg was afgerond m.b.t. het indelen van de plattegronden. Daarbij is uitgegaan van appartementen met een individuele verwarmingsinstallatie, uitgaand van een gasgestookte CV-installatie. Aanpassing van deze keuze naar bijv. een collectief verwarmingssysteem heeft forse gevolgen voor de plattegronden/het ontwerp.

In de toekomst moeten ook alle bestaande woningen energieneutraal gemaakt worden, dat geldt ook voor alle bestaande woningen en appartementen van VechtHorst, dan zullen ook deze appartementen op de Pniellocatie aangepast moeten worden, dan doen we dan volgens de dan geldende technieken, echter kunnen deze technieken ook gevonden worden in oplossingen met gas, energieneutraal houdt niet automatisch in dat er gekozen worden voor een gasloze oplossing.”

Met vriendelijke groet,

Han Noten