

Raadhuisplein 2
Postbus 63
3770 AB Barneveld
Telefoon 14 0342
Fax (0342) 495 376
E-mail info@barneveld.nl
Internet www.barneveld.nl

Fractie Lokaal Belang
T.a.v. mevr. M. Pluimers-Foeken

Geachte mevrouw Pluimers-Foeken,

Datum: Op 21 september heeft u namens uw fractie vragen gesteld met betrekking tot de
12 oktober 2021 verduurzaming van de woningen in De Wheem in Voorthuizen.

Ons kenmerk: Wij beantwoorden de vragen van de fractie van Lokaal Belang als volgt:

Op de website van Woningstichting Barneveld (WsB) is meer achtergrondinformatie over dit project te vinden.

Afdeling:
Ruimtelijke Ontwikkeling

Behandeld door:
Mimi Stevens,
Karien van Houwelingen

Doorkiesnummer:
(0342) 495 829

email:
M.Stevens@barneveld.nl

Onderwerp:
Verduurzaming woningen
De Wheem, Voorthuizen

- Algemene projectomschrijving:
[De Wheem, Voorthuizen - verduurzaming 127 woningen - Woningstichting Barneveld \(wstg-barneveld.nl\)](#)
- Het complex in de wijk De Wheem telt in totaal 138 woningen, waarvan 127 in eigendom zijn van Woningstichting Barneveld en 11 van particuliere eigenaren.

Raadsvragen

1. *Acht het college het wenselijk dat WsB een deel van de huizen in een aaneengesloten rij laat aanpassen?*

Als eigenaar van de woningen volgt WsB de gemeentelijke procedures, zoals iedere eigenaar deze behoort te volgen. Hierin is Welstand volgens vastgestelde kaders betrokken. Het gaat om verduurzaming van woningen, hetgeen ook een opgave vanuit het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid is.

2. *Enerzijds esthetisch:*

- a. *Is dit getoetst aan de welstandseisen? Zo ja, wat is daar uit voort gekomen?*
- b. *Zo nee, acht u het verstandig de welstandscommissie hier naar te laten kijken?*
- c. *Bent u bereid dit proces in gang te zetten?*

WsB heeft het plan volgens de omgevingsvergunningsprocedure bij de Omgevingsdienst ingediend. Als onderdeel van de procedure ligt het op dit moment ter toetsing bij welstand. WsB heeft een toelichting gegeven aan de dorpsbouwmeester de heer H. van den Top. De aanvraag omgevingsvergunning is door de aannemer recent ingetrokken. Er is een nieuwe aanvraag gedaan waarin alle woningen qua kaprenovatie zijn meegenomen. De aannemer is met alle geïnteresseerde eigenaren-bewoners in gesprek om hen een passende aanbieding te doen inzake deze kaprenovatie.

Volgens informatie van de aannemer zijn 9 van de 11 particulieren geïnteresseerd. Eén particulier heeft zijn dak al op eigen initiatief gerenoveerd. Vanuit welstand gezien is het zeer wenselijk dat iedereen meedoet.

Een ander aandachtspunt betreft het verwijderen van de karakteristieke, gemetselde schoorstenen, maar het blijkt in technisch en esthetisch opzicht erg lastig te zijn om deze te handhaven.

3. *Anderzijds technisch:*

- a. *Wat zijn de directe gevolgen voor de technische staat van de niet gerenoveerde huizen?*
- b. *Kan dit op ook op langere termijn negatieve effecten hebben?*

Blad 2

Er zijn geen gevolgen voor de technische staat van woningen die niet deelnemen aan deze renovatie (ook niet op lange termijn). Waar nodig zorgt WsB voor een goede aansluiting van de te renoveren huurwoning en de particuliere woning.

- 4.a. *Vindt het college het wenselijk dat in een tijd van een overspannen huizenmarkt, waar particulieren vaak al aan de top qua financiering zitten, deze particulieren met een onverwachte kostenpost van ca. 20K confronteert waarover men op een hele korte termijn moet beslissen?*
- b. *Dit veroorzaakt een gevoel van 'onder druk staan' zowel op inhoud en financieel. Dat vinden wij ook niet de bedoeling. Hoe kijkt u daar tegen aan?*

WsB geeft opdracht aan een aannemer voor werkzaamheden aan haar huurwoningen. Daarin neemt zij bij aanbesteding mee dat de aannemer bereid is een soortgelijke, gelijkwaardige aanbieding te doen aan de particuliere eigenaren van de woningen die aan haar huurwoningen verbonden zijn.

De kosten zijn dan ook in verhouding tot de kosten die WsB ook aan haar eigen woningen maakt.

Omdat WsB in het groot de opdracht verstrekt (127 huurwoningen), kunnen kopers zo meeprofiteren van eventuele inkoopvoordelen.

WsB geeft op deze manier de aannemer een verplichting om een gelijkwaardige aanbieding aan kopers te doen. Kopers hebben op hun beurt niet de verplichting deze aan te nemen. Het staat hen vrij op de aanbieding in te gaan of deze af te wijzen.

Het is een forse ingreep, die leidt tot een flinke verbetering in het wooncomfort voor de bewoners.

Op dit moment weet WsB dat van de 11 particuliere eigenaren in ieder geval 9 aan de aannemer hebben aangegeven geïnteresseerd te zijn. Op basis van deze interesse doet de aannemer een op maat gemaakte offerte. Daar heeft WsB geen kennis van en bemoeienis mee.

Het is niet de bedoeling dat mensen zich onder druk voelen gezet.

5. *Is het college bereid te onderzoeken of er mogelijkheden zijn om de bewoners mee te kunnen laten doen met de renovatie en via bijvoorbeeld gespreide betaling de kosten 'een zachte landing te geven'? De investering geeft een toekomstige besparing, hieruit kan (deels) de verbouwing betaald worden.*

In de correspondentie tussen aannemer en particuliere eigenaren is verwezen naar en geïnformeerd over subsidie- en leningmogelijkheden. De passage uit de brieven (zie ook in de bijlagen):

Lening gemeente Barneveld

De gemeente Barneveld kent de “Toekomstigbestendig Wonen Lening”. Leningen die bedoeld zijn voor onder andere het verduurzamen van woningen tegen gunstige tarieven en voorwaarden. Meer informatie over de mogelijkheid van een lening kunt u vinden op [Toekomstbestendig Wonen Lening | Gemeente Barneveld](#).

Subsidiemogelijkheid rijksoverheid

Daarnaast biedt de rijksoverheid de mogelijkheid van het verstrekken van een subsidie van ongeveer 20%. Voorwaarde hierbij is echter dat er tenminste twee isolatiemaatregelen worden uitgevoerd. Dat kan dus ook een heel interessante optie zijn. Meer informatie over deze subsidieregeling kunt u vinden op www.verbeterjehuis.nl.

Blad 3

6. *Is het college op de hoogte van de moeizame manier van communiceren¹ door de aannemer (met WSB als eindverantwoordelijke) richting eigenaren die bezorgd en onzeker zijn en ervaren geen duidelijke antwoorden op vragen krijgen? Hoe kijkt u hier tegen aan?*

De WsB heeft het college hierover geïnformeerd. Het is WsB bekend dat enkele particuliere eigenaren moeite hadden met de timing van de correspondentie in de vakantieperiode. Dit was inderdaad enigszins ongelukkig gekozen, maar heeft ook te maken met de hectiek op de woningmarkt, de schaarste aan bouwbedrijven en dergelijke. Particuliere eigenaren die alsnog willen instappen, kunnen contact opnemen met de aannemer en zijn hiervan op de hoogte.

¹ De 1e brief dateert van 22 juni 2021, hierin wordt voor het eerst gesproken over plannen, maar niet wat deze concreet voor de desbetreffende inwoners zouden inhouden en ook geen indicatie van de kosten. De 2e brief dateert van 28 juli 2021 met daarin wel meer informatie over de mogelijke aanpassingen en de kosten. Het verzoek was te reageren voor 25 augustus, anders kon er geen offerte meer gemaakt worden.

Deze periode viel in de bouwvak en inwoners waren op vakantie. Daarna waren er voor hen nog maar enkele dagen om te reageren. Echter tot 23 augustus bleek er niemand bereikbaar bij de aannemer i.v.m. vakantie. Beide brieven waren afkomstig van de aannemer, namens de Woningstichting. Van de Woningstichting zelf hebben inwoners niks vernomen.

7. *Is het college bereid om in gesprek te gaan met WSB teneinde een soepele communicatie en eventuele samenwerking tussen WSB (en wellicht de aannemer) en de bewoners te bewerkstelligen?*

Het betreft een eigenstandig initiatief en verantwoordelijkheid van WsB. Gemeente is in principe bereid om zo nodig mee te denken. Als college zouden wij graag zien dat dit project slaagt, omdat het een samenwerking betreft die woningeigenaren kan helpen hun woningen in collectief verband te verduurzamen.

8. *Zou daarbij ook eventuele toekomstige projecten van WSB in relatie tot een tijdige en goede communicatie en de punten onder vraag 1 t/m 4 onder de aandacht willen brengen?*

Dat ligt in de rede.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

Blad 4

W. Wieringa
secretaris

J.J. Luteijn
burgemeester