

Afwegingstabel

	Scenario 1 a/b	Scenario 2 a/b	Scenario 3	opmerkingen
Klant				
Huidige klant				
Betaalbaarheid	++	+	-	40% van de nieuwe woningen geschikt voor (terugkerende) met de laagste inkomens.
Beschikbaarheid (aantal)	+-	++	+	
Toekomstige klant				
Betaalbaarheid	++	+	-	Indien behoefte is aan meer huurwoningen met een huur de lage en/of hoge aftopping wordt dit opgelost door aanp huurprijzen bestaande voorra
Beschikbaarheid (aantal)	+-	++	+	
Vastgoedkwaliteit				
Technisch	+-	+	++	Bij scenario 2 hebben alleen o nieuwe appartementen een score op vastgoedkwaliteit
Functioneel (geschikt)	-	+	++	++ voor het nieuwbouw - voor de LVI-ingreep
Energetisch	+-	+	++	
Architectonisch	-	+	++	++ voor het nieuwbouw - voor de LVI-ingreep
Vitale buurt / wijk				
Leefbaarheid en veiligheid	-	+-	++	Bij scenario 2 wordt alleen he noordelijk deel van de wijk ve op deze punten.
Differentiatie	-	+	++	
Stedenbouwkundige opzet	-	+-	++	
Financieel				
rendement	+-	+-	+-	
Ontwikkeling vastgoed waarde	+-	+	++	
Totaalscore	0	12+	16+	

Menu kaart budget 25 jaar

art. 5.1 2f

Aantal wo	132						
Bouwjaar	1975						
Type won	eengezinswoning						
Straten	Slobbegors e.o.						
Start uitvc	2023						
Verkoopw	0						

ELEMENT	TOELICHTING	%	€/1h (incl.BTW)	€ norm/woning (excl. BTW)	€ norm/woning (incl. BTW)	€/woning (incl. BTW)
DAK						
Dak aan binnenzijde isoleren i RC-waard		100%				
Dak aan binnenzijde isoleren, v RC-waard		100%				
Dak aan buitenzijde isoleren, v RC-waard		100%				
Dakconstructie vervangen en a RC-waard		50%				
Schoorsteen herstel of verwijdering tot o		100%				
Dakraam vervangen incl. goots 1/2/3/ stu		200%				
Plat dak. Vervangen dakbedek gem. 65 m		100%				
Plat dak. Vervangen dakbedek gem. 65 m		50%				
Goten i.c.m. HWA's vervangen		50%				
GEVEL						
Na-isoleren bestaande spouw		50%				
Na-isoleren aan buitenzijde (b Kopgevel)		10%				
Voegwerk vervangen en gevel impregner		100%				
Partieel herstel metselwerk / latei-verva		25%				
Vochtbestrijdingssysteem (bijv Schrijvers		100%				
KOZIJNEN/ DRAAIENDE DELEN/ BEGLAZING						
Bestaand werk schilderen (incl. gering he		100%				
Houtrotsanering, vervangen draaiende de		100%				
Kozijnvervanging incl. beglazing (incl. roc		100%				
BEGANEGRONDVLOER / KRUIPRUIMTE						
Betonnen vloer aan onderzijde isoleren (100%				
Betonnen vloer herstel kwaaitaal		100%				
Houten vloer isoleren met aluminium the		100%				
Houten vloer vervangen door droog syste		100%				
Bodemisolatie toepassen (PU pannels/ wo		100%				
Kelder vochtbehandeling	hoge gron	500%				
INPANDIG (O.A. BADKAMER / KEUKEN / TOILET)						
Badkamerrenovatie		30%				
Badkamer verplaatsing		100%				
Toiletrenovatie		30%				
Keukenrenovatie incl. stuc- en tegelwerk		30%				
Vast trap naar zolderverdiepin	Gedeelte	100%				
Zachtboard plafonds vervangei	Gehele w	100%				

BERGING (BUITEN)		
Sloop stenenberging, terugpla	gem. prijs	100%
Sloop houten berging, terugpla	gem. prijs	100%
Herstel gevel (voegwerk incl. ii	gem. prijs	100%
Kozijnherstel en vervanging draaiende de		100%
Kozijnvervanging		100%
Vervangen dakbedeking	niet ver	50%
INSTALLATIES		
CV-installatie vervangen (com	verwarmi	100%
CV-installatie vervangen, Hybr	verwarmi	100%
CV-installatie vervangen, com	verwarmi	100%
WKO-installatie i.c.m. LT afgift	verwarmi	100%
MV-installatie aanbrengen (ee LET OP: ev		100%
MV-installatie aanbrengen cen LET OP: ev		100%
WTW-installatie aanbrengen ir	Geschikte	100%
Groepenkast vernieuwe confo	Let op: roc	100%
Groepenkast vernieuwe conform NEN101		100%
PV-installatie compleet (8 panelen incl. c		100%
Riolering afkoppelen t.b.v. gescheiden ri		100%
WOONGEBOUW		
Entreeverbetering kleinschalig Luifel, pos		1%
Entreeverbetering groot Luifel, pos		1%
Galerij-hekken vervangen		100%
Galerijvloer		100%
Verlichting algemene ruimte e	gemiddel	100%
Balkon appartement	Balkonhel	100%
Vervangen liftmotor en berkte rivisie cab		1%
Vervangen of bijplaatsen lift-installatie, i		1%
OVERIGE		
Brandpaden herstraten	Per gemic	100%
Brandpaden herstraten incl. v	Per gemic	100%
Asbestsanering		100%
Onvoorzien (10% van totaal uit	10%	
TOTAAL REALISATIEKOSTEN		

Menu kaart budget 25 jaar

AK, VERGOEDINGEN EN ADVIESKOSTEN		
interne uren projectleider	gemiddeld	100%
interne uren woonconsulent	gemiddeld	100%
interne uren opzichter	gemiddeld	100%
Directievoering en toezicht		100%
Directievoering en toezicht derden		100%
Architect		100%
Constructeur		100%
EPA label updat i.r.t. STEP-subsidie		100%
Stedenbouwkundigplan		100%
Overige adviseurs (extern)		100%
Kostendeskundige		100%
Asbestinventarisatie (100% opname)		100%
Bouwkundig onderzoek woning HBO-fase		100%
Projectdefinitie met adviseurs /aannemer		100%
Legekosten omgevingsvergunning	1,5%	
Ongeriefsvergoeding bewoners		100%
Onvoorzien i.r.t. bewoners		
Woningborggarantie tbv NOM		
Brochures, tekeningen, e.d.		
Modelwoning + inrichting		
bloemen of feestelijke gelegenheid bij o		
Leegstandsderving		
TOTAAL PER WONING		



Menu kaart budget 40 jaar

ELEMENT	TOELICHTING	%	€ norm/wo	€ norm/woning	€/woning
			(excl. BTW)	(incl. BTW)	(incl. BTW)

DAK		
Dak aan binnenzijde isoleren i RC-waard	100%	
Dak aan binnenzijde isoleren, v RC-waard	100%	
Dak aan buitenzijde isoleren, v RC-waard	100%	
Dakconstructie vervangen en a RC-waard	50%	
Schoorsteen herstel of verwijdering tot c	100%	
Dakraam vervangen incl. goots 1/2/3/ stu	200%	
Plat dak. Vervangen dakbedek gem. 65 m	100%	
Plat dak. Vervangen dakbedek gem. 65 m	50%	
Goten i.c.m. HWA's vervangen	50%	
GEVEL		
Na-isoleren bestaande spouw	50%	
Na-isoleren aan buitenzijde (bijv. ISPO o	100%	
Voegwerk vervangen en gevel impregne	100%	
Partieel herstel metselwerk / latei-verva	25%	
Vochtbestrijdingssysteem (bijv Schrijvers	100%	
KOZIJNEN/ DRAAIENDE DELEN/ BEGLAZING		
Bestaand werk schilderen (incl. gering he	100%	
Houtrotsanering, vervangen draaiende di	100%	
Kozijnvervanging incl. beglazing (incl. roc	100%	
BEGANEGRONDVLOER /KRUIPRUIMTE		
Betonnen vloer aan onderzijde isoleren (100%	
Betonnen vloer herstel kwaaitaal	100%	
Houten vloer isoleren met aluminium the	100%	
Houten vloer vervangen door droog syste	100%	
Bodemisolatie toepassen (PU parels/ wo	100%	
Kelder vochtbehandeling hoge gron	500%	
INPANDIG (O.A. BADKAMER / KEUKEN / TOILET)		
Badkamerrenovatie	30%	
Badkamer verplaatting	100%	
Toiletrenovatie	30%	
Keukenrenovatie incl. stuc- en tegelwerk	30%	
Vast trap naar zolderverdiepin Gedeelte	100%	
Zachtboard plafonds vervangen Gehele w	100%	
BERGING (BUITEN)		
Sloop stenenberging, terugpla gem. prijs	100%	
Sloop houten berging, terugpla gem. prijs	100%	
Herstel gevel (voegwerk incl. i gem. prijs	100%	
Kozijnherstel en vervanging draaiende de	100%	
Kozijnvervanging	100%	
Vervangen dakbedeking niet verva	50%	

1,21

INSTALLATIES		
CV-installatie vervangen (comj verwarmi	100%	
CV-installatie vervangen, Hybr verwarmi	100%	
CV-installatie vervangen, comj verwarmi	100%	
WKO-installatie i.c.m. LT afgift verwarmi	100%	
MV-installatie aanbrengen (ee LET OP: ev	100%	
MV-installatie aanbrengen cen LET OP: ev	100%	
WTW-installatie aanbrengen ir Geschikte	100%	
Groepenkast vernieuwe conform Let op: ro	100%	
Groepenkast vernieuwe conform NEN10	100%	
PV-installatie compleet (8 panelen incl. c	100%	
Riolering afkoppelen t.b.v. gescheiden ri	100%	
WOONGEBOUW		
Entreeverbetering kleinschalig Luifel, po	1%	
Entreeverbetering groot Luifel, po	1%	
Galerij-hekken vervangen	100%	
Galerijvloer	100%	
Verlichting algemene ruimte e gemiddeli	100%	
Balkon appartement Balkonhel	100%	
Vervangen liftmotor en berkte revisie cab	1%	
Vervangen of bijplaatsen lift-installatie, i	1%	
OVERIGE		
Brandpaden herstraaten Per gemid	100%	
Brandpaden herstraaten incl. v Per gemid	100%	
Asbestsanering	100%	
Onvoorzien (10% van totaal uit 10%		
TOTAAL REALISATIEKOSTEN		
AK, VERGOEDINGEN EN ADVIESKOSTEN		
interne uren projectleider gemiddeli	100%	
interne uren woonconsulent gemiddeli	100%	
interne uren opzichter gemiddeli	100%	
Directievoering en toezicht	100%	
Directievoering en toezicht derden	100%	
Architect	100%	
Constructeur	100%	
EPA label updat i.r.t. STEP-subsdie	100%	
Stedenbouwkundigplan	100%	
Overige adviseurs (extern)	100%	
Kostendeskundige	100%	
Asbestinventarisatie (100% opname)	100%	
Bouwkundig onderzoek woning HBO-fase	100%	
Projectdefinitie met adviseurs /aanneme	100%	
Legekosten omgevingsvergunn 1,5%		
Ongeriefsvergoeding bewoners	100%	
Onvoorzien i.r.t. bewoners	100%	
Woningborggarantie tbv NOM	100%	
Brochures, tekeningen, e.d.	100%	
Modelwoning + inrichting	100%	
bloemen of feestelijke gelegenheid bij o	100%	
Leegstandsderiving	100%	
TOTAAL PER WONING		

Berekening

art. 5.1 2f

- Investering uitkomst menukaart wordt in ons rekenmodel ingevoerd
 - 5% indexering aanneemsom 2019 -> 2021
 - Meerwerk aanneemsom van 5% en verzekering (0,3%) tijdens de bouw worden in rekenmodel opgevoerd. Dit zit niet in onze menukaart
- Opbrengsten
 - Huurprijs van ██████,-/maand (eerste aftoppingsgrens) minus beheerlasten (onderhoud, beheer, verzekeringen)
- Beleid HW Wonen
 - Rendement minimaal 3,5%
 - Terugverdientijd bij 25 jaar exploitatie is 20 jaar
 - Terugverdientijd bij 40 jaar exploitatie is 35 jaar
- Nieuwbouw is berekend conform rekenmodel en voldoet aan de rend ██████ isen. De aanneemsom van de nieuwbouw sociale huurwoningen is ongeveer ██████,-.
- Totale investering ncl. bijkomende kosten (adviseurs, leges, aansluitkosten etc.) is ongeveer ██████,- (excl. grond).

art. 5.1 2f

Investerings per woning, rendement en terugverdiëntijd

investeringsbedragen incl. BTW	25 jaar label A	25 jaar label A+	40 jaar label A++
HW Wonen sloopbesluit			
Arcadis			
terugverdiëntijd	25 jaar label A	25 jaar label A+	40 jaar label A++
HW Wonen sloopbesluit	25		50
Arcadis	37		51
rendement	25 jaar label A	25 jaar label A+	40 jaar label A++
HW Wonen sloopbesluit	3,3		2,6
Arcadis	1,0		2,6

In hoofdlijnen verschillen scenario's

verschillen 25 jaar	HW	Arcadis scen. 1
cv	cv vervangen	hybride
radiatoren	excl	vernieuwen
keuken/douche 30%	incl	excl
dak vervangen	incl	na isoleren
pv panelen	excl	incl
verschillen 40 jaar	HW	Arcadis scen. 3
cv	hybride	warmtepomp
radiatoren	excl	vernieuwen
keuken/douche 30%	incl	excl
dak vervangen	incl	incl
pv panelen	incl	incl
vervangen kozijnen	incl	excl

Conclusie HW Wonen

- Kosten waarmee HW Wonen heeft gerekend zijn reëel.
- Gebreken sluiten voor een groot deel aan op het rapport van Kontec (2016).
- Renovatie is mogelijk, maar kosten zijn hoog en voldoen niet aan onze beleidsuitgangspunten
- Besluit sloop/nieuwbouw is voor HW Wonen een juist besluit

Conclusie HW Wonen

- Hoe nu verder?