

[REDACTED]

Datum: 16 juni 2022
Onderwerp: Globaal overzicht kosten woningverbetering
Behandeld door: [REDACTED]

Geacht bestuur,

Op vrijdag 3 juni 2022 spraken het bestuur [REDACTED] en mijn collega's [REDACTED] en ik elkaar. In deze brief leest u een korte samenvatting van ons gesprek en krijgt u inzicht in de globale kosten van woningverbetering.

Korte samenvatting gesprek 3 juni 2022

We legden aan u uit wat onze overwegingen waren en zijn om over te gaan tot sloop van deze woningen. Een belangrijk onderdeel van die overwegingen is het kostenniveau van een grondige en toekomstbestendige woningverbetering. De afweging of we deze hoge kosten voor woningverbetering willen maken, heeft onder andere te maken met de locatie. Op de locatie 'Molenhoek' kunnen we bij sloop meer woningen terugbouwen en daarbij ook woningen voor andere doelgroepen, zoals met name senioren, toevoegen.

U gaf aan dat het sloopbesluit ontzettend veel impact heeft op u en de buurt. Dit is ook zeker te merken nu er steeds meer mensen naar een andere woning verhuizen. Wij begrijpen dat het sloopbesluit veel impact heeft op de bewoners en nemen daarom ook weloverwogen zo'n besluit.

Wij ontvingen een gespreksverslag van u

Bedankt voor het toesturen van uw gespreksverslag. Wij hechten er aan te zeggen dat dit verslag op een aantal punten onze positie niet helemaal juist weergeeft. Wat ons betreft voeren we geen discussie over het verslag. Het staat centraal dat Casade besloten heeft de woningen te gaan slopen, begrip heeft voor het feit dat dit voor u een nare boodschap is en hoopt dat het globale overzicht van de kosten u helpt om iets meer begrip te krijgen voor het besluit.

Behoeftte aan inzicht globale kosten woningverbetering

U gaf aan dat er meer begrip zou kunnen ontstaan als u meer inzicht zou hebben in de globale kosten van een woningverbetering. Deze is door ons indicatief aangeduid tussen de €125.000 en €150.000 per woning. We spraken af u een globaal overzicht toe te sturen. Daarbij vertelden wij u dat we niet op regelniveau met u in discussie willen gaan maar graag wel een beeld willen schetsen van de omvang van de kosten.

Globaal overzicht kosten woningverbetering

We brachten de grondgebonden eengezinswoningen in de Molenstraat in beeld en bekeken welke investeringen nodig zijn bij woningverbetering. In de bepalingen van de investering zijn we uitgegaan van een woningverbetering dat leidt tot NOM woningen (Nul op de Meter). Het overzicht vindt u in de bijlage.

We horen graag van u

We begrijpen dat het besluit veel impact heeft en hopen dat dit overzicht wellicht leidt tot meer begrip voor het besluit dat is genomen.

Met vriendelijke groeten,



Bijlage: globaal overzicht kosten woningverbetering

Bijlage

Globaal overzicht kosten woningverbetering
Juni 2022

Investeringsopzet 2021:

Investeringsopzet woningverbetering NOM Molenstraat	
Onderdeel	Eengezinswoning
bouwkosten	
Dak	€ 13.785
Gevel	€ 42.732
Installatie	€ 37.180
Diverse herstelwerkzaamheden	€ 12.251
Totaal kosten excl. BTW incl. opslagen aannemer	€ 105.948
Bijkomende kosten	
adviseurs	€ 9.822
aansluit-nutskosten-kosten openbaar gebied	€ 237
leges	€ 2.064
Ontwikkelingskosten, directievoering en toezicht	€ 2.850
Totaal bijkomende kosten	€ 14.973
totaal investering exclusief BTW	€ 120.921
BTW 21%	€ 25.393
Totaal investering inclusief BTW	€ 146.314