

Van: Red Jerusalem [REDACTED]

Verzonden: donderdag 12 december 2019 18:01

Onderwerp: subsidie warmtepompen

Onderwerp: sloop Jerusalem

Datum: 13-12-2019

Zeer geachte raadsleden van de gemeente Nijmegen en andere belanghebbenden,

Allereerst willen wij u, raadsleden en ambtenaren van de gemeente Nijmegen, hartelijk danken voor uw betrokkenheid bij onze wijk. Bewoners waren aangenaam getroffen door uw werkbezoek.

Verder willen wij u wijzen op een recente ontwikkeling met betrekking tot het gasloos maken van onze woningen. Talis zegt nu in een Nieuwsbrief dat gasloos alleen doorgaat als de Gemeente Nijmegen met 1,8 miljoen euro over de brug komt. U kunt dit ook lezen in *de Gelderlander*. <https://www.gelderlander.nl/nijmegen/nieuwbouw-jerusalem-buurt-niet-van-gas-af-dan-zijn-het-geen-sociale-huurwoningen-meer-br~a08550f6/>

Talis wil dus de kosten voor gasloos maken niet zelf dragen en ook niet op de schouders van de huurders leggen. Wat dat laatste betreft: hoe aardig van Talis dat ze nu plotseling voor ons opkomen. Immers, wij als bewoners hebben voortdurend benadrukt dat de kosten van verduurzaming niet op de huurders afgewenteld mogen worden. Daarover zijn afspraken gemaakt met Aedes en aan de klimaattafel (zie bijlage mail april). Nu maakt Talis handig gebruik van ons argument om bij de gemeente Nijmegen subsidie af te dwingen: zonder subsidie niet van het gas af! Terwijl van meet af aan, denk even met me mee, terwijl van meet af aan de sloop van Jerusalem werd gepresenteerd als een verduurzamingsproject: woningen met label A++ en luchtwarmtepomp. Maar als we niet van het gas afgaan dan is het maar een halve verduurzaming ofwel verduurzaming *light*. Vindt u dat acceptabel?

Mag ik u tot slot even meenemen naar een rekensommetje. Ons is altijd voorgehouden dat de renovatie, die 90.000 euro zou gaan kosten, niet rendabel zou zijn ten opzichte van de nieuwbouwprijs van Blokje-om woningen van 120.000 euro (woningen met een levensduur van 50 jaar). Vandaar dat Talis koos voor sloop/nieuwbouw. Maar Talis communiceert nu in het krantenbericht dat het totale nieuwbouwplan, nota bene zonder luchtwarmtepomp, 41,5 miljoen gaat kosten. 41,5 miljoen. Voor 220 woningen. Dat is welgeteld **188.636,36** euro per woning! Oeps. Ruim 68.000 euro meer.

Wat is hier gebeurd? Wanbeleid? Dyscalculie?

De prijs van de nieuwbouwwoning van Dura Vermeer is met 55,5 % gestegen.

Komt renovatie dan niet weer in zicht? Terug naar het telraam dames en heren van Talis.

Geachte gemeenteraadsleden van Nijmegen, wij vragen u: geeft dit een andere kijk op de zaak? Hoe vindt u het dat nu gemeenschapsgeld ingezet moet worden om onze wijk gasloos te maken?

Hoe komt het bedrag van 1,8 miljoen euro voor het gasloos maken tot stand? Was het bedrag van 120.000 euro voor Blokje-Om niet inclusief de luchtwarmtepomp?

Hoe duurzaam zijn huizen die een levensduur hebben van 50 jaar?

Met vriendelijke groet,

Bewoners Nijmegen RedJerusalem.

Voorts zijn wij van mening dat er een einde moet komen aan het wanbeleid van de bestuurders van Talis.

Betreft: voorgenomen sloop van de wijk Jerusalem Nijmegen

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij willen wij Uw aandacht vestigen op de voorgenomen sloop van 220 in redelijke staat verkerende eengezinswoningen in de wijk Heiseveld (Jerusalem) door woningbouwcorporatie Talis.

Na vele jaren van nadenken over renoveren, verandert Talis plotseling van koers en besluit men tot een €120.000 kostende nieuwbouw met houtskeletbouw van Dura Vermeer, de zgn. *Blokje Om* woningen.

Waarom deze brief aan U?

U bent als politicus / bestuurder / gemeenteraadslid medeverantwoordelijk voor het gemeentelijk woningbouwbeleid en voor een goede invulling van het energieduurzaam maken van onze huizen.

U bent als kritisch journalist / documentairemaker / regionale omroep /krant betrokken bij de invulling en praktische uitvoering van duurzaamheidsplannen en wilt daar graag over berichten

Wij hopen dat U kritisch zult kijken naar de onzalige plannen van Talis. Waarom?

Sociale samenhang en cultuurhistorische waarde komen in het geding door de plannen van Talis. Veel (oudere) mensen zijn in deze wijk opgegroeid en wonen hier met veel plezier. Men is terecht bang dat na sloop veel mensen niet meer terugkomen en de sociale samenhang zodoende verloren gaat. Deze woningen zijn volgens het Airey-bouwsysteem gebouwd, uniek in zijn soort in Nijmegen, en representatief voor de wederopbouwfase van na de tweede wereldoorlog. In o.a. Bussum, Nijmegen en Zeist worden dezelfde woningen behandeld als monumenten. Er is al veel van ons cultuurhistorische bezit verdwenen door sloop en nieuwbouw. Denk onder andere aan de benedenstad met al zijn ooit riant herenhuisen, gasjes, steegjes. Behoud van gezichtsbepalende elementen is een investering waard.

Financieel is het een rampzalig plan, zowel voor de overheid als voor de bewoners. De bewoners wordt een nieuw huurcontract opgedrongen, waardoor de huur stijgt naar €651

(2019) (670,- in 2021). Ook de 93% van de huishoudens met lagere inkomens en huurtoeslag gaan er fors op achteruit. Dit kan oplopen tot 100 euro per maand omdat de huurtoeslag bij lange na niet de huurverhoging compenseert. De overheid betaalt de rest van de rekening in de vorm van een veel hogere huurtoeslag.

De woonlasten (de som van huur en energie) zullen bij nieuwbouw stijgen. Beloften dat men in nieuwbouw minder energielasten heeft, zijn vooralsnog hypothetisch. De praktijk laat zien dat de energiebesparing met warmtepompen erg tegenvalt.

Aedes, de vereniging voor woningcorporaties die deelneemt aan de Klimaat Tafel Gebouwde Omgeving, is er helder over: *‘Uitgangspunt is dat corporaties de kosten van verduurzaming niet afwentelen op huurders.’* www.aedes.nl

Welk deel van deze zin begrijpt Talis niet?

Veel bewoners hebben ook veel geïnvesteerd in hun woning, die investering zien zij niet meer terug. Sloop van woningen met een woewaarde van 118.000 tot 174.000 is ook op collectief niveau pure kapitaalvernietiging. En er komt geen extra woning bij.

Talis gebruikt energieduurzaamheid als excuus

om te slopen. Men streeft met de sloop/nieuwbouw van Jerusalem (energie)duurzaamheid na. Dat is een mooi streven, helaas gaat men in dit geval feitelijk uit van een verkeerd aannamen. In hun communicatie naar de bewoners (zie Talis november 2017) lezen we namelijk dat onze woningen volgens de woningbouwcoöperatie gemiddeld energie label E hebben. Dat is onjuist. Talis heeft namelijk als goed verhuurder in de loop van de tijd al diverse energiemaatregelen getroffen, zoals dubbel glas en isolatie van dak, vloer en gevels. De actuele energielabels liggen nu dan ook gemiddeld rond label C en D, leert de site van de overheid. Ruim 42 % van de huizen heeft een mooie C, 32% heeft D, dus driekwart heeft C of D. Welgeteld zijn 14 woningen F en 3 hebben G. (tabel energielabels, zie bijlage). Hoe Talis komt aan gemiddeld F? Raadselachtig.

Goed, we moeten naar energielabel B. Experts op het gebied van isolatie weten dat de labelsprong van energielabel C/D naar B helemaal niet zo groot en dus ook niet zo kostbaar is. Zo zegt Diederik Samson, jawel, de voorzitter van de Klimaat Tafel ‘Gebouwde Omgeving’: *‘Ten eerste is het niet zo dat mensen 30.000 tot*

60.000 euro moeten investeren. Dat bedrag ben je kwijt voor hysterisch goede isolatie, maar dat is helemaal niet nodig. Met 10.000 euro kunnen de meeste Nederlanders al flink besparen. Zelf woon ik in een kleine tussenwoning uit 1890. Isoleren kostte mij zo'n 9000 euro.' Aldus Samson.

Zijn ze hysterisch bezig bij Talis?

Inderdaad, Talis stopt de kosten voor achterstallig groot onderhoud in de renovatiekosten. Er is een kluit van duurzaamheidsargumenten en bouwkundige argumenten. In de geraamde 90. – 100.000 voor renovatie / verduurzaming zitten ook de kosten verstopt voor het opgeschorte achterstallige groot onderhoud. Daardoor lijkt dan sloop al gauw onvermijdbaar, maar dat is niet zo. Dat enkele keukens en/of badkamers mogelijk aan vervanging toe zijn, is geen argument voor sloop, dat betreft achterstallig onderhoud. Eerder kwam bureau *Search* tot de conclusie dat groot onderhoud een goede oplossing is.

Overigens is het beeld van de kwaliteit van de woningen niet eenduidig. Sommige woningen zijn enigszins uitgeleefd, maar veel huizen zijn mede dankzij de inzet van de bewoners prima in orde, behalve het inpakken/isoleren van de woningen: afblijven. Kortom, niet alle woningen hebben dezelfde aanpak nodig.

De eveneens volgens het Airey-bouwsysteem gebouwde etagewoningen, de flats (80 van Talis) aan de Molenweg, zouden ook verduurzaamd worden. De hoogbouw en laagbouw zijn uiteindelijk twee projecten geworden. De flats worden nu (te licht) gerenoveerd. De laagbouw wil men afbreken, terwijl volgens experts juist de laagbouwwoningen goed op te knappen zijn:

'De eengezinswoningen bieden, bij voldoende grootte, veel mogelijkheden als er gekozen wordt voor kwaliteitsaanpassing. (...) De praktijk laat zien dat renovatie, en dus structurele levensduurverlenging van dit woningsysteem, tot de mogelijkheden behoort. Bij de gestapelde woningen zijn de problemen wat complexer.' www.bestaandewoningbouw.nl/airey
Het argument van dhr. Leushuis van Talis dat een voor €90.000 gerenoveerde eengezinswoning maar 25 jaar meegaat en dat de *Blokje Om* woningen pas na 50 jaar zijn afgeschreven, is een lachertje. We praten over 'toekomstbestendig' en 'duurzaam', maar Talis zet in op huizen die 50 jaar meegaan.

Ten slotte, wij als bewoners, zoveel is duidelijk, betalen de rekening voor de dubieuze plannen van Talis. Ook de vele woningzoekenden die Nijmegen rijk is, blijven vooralsnog in de kou staan. Er komt geen enkele woning bij, maar er wordt wel veel geld uitgegeven. Graag Uw aandacht voor deze dreigende mistoestand.

Met vriendelijke groet,

Bewoners wijk Heseveld / Jerusalem

