

## **Informatie voor de Raadsleden van de gemeente Gooise Meren**

**Huibert van Eijkenstraat – Naarden**

**11 mei 2022**

Geachte leden van de Raad en alle toehoorders

### **Inleiding**

Mijn naam is Lilian Verheul en ik ben sinds 2015 directeur-bestuurder van Woningstichting Naarden. Woningstichting Naarden heeft in de kern Naarden ruim 800 woningen in bezit.

### **Foto**

Als eerste wil ik hierbij aangeven dat ik de besluitvorming over de toekomst van de Huibert van Eijkenstraat een hele lastige opgave vind. De emoties van een aantal bewoners kan ik heel goed invoelen. Je zal maar de boodschap krijgen dat je woning gesloopt gaat worden als je al zoveel jaren met heel veel plezier in de woning woont en zelf heel veel aan de woning en de tuin gedaan hebt. Maar er zijn ook bewoners die heel graag willen dat we nieuw gaan bouwen, liever vandaag nog dan morgen. Een aantal bewoners heeft geen geld om van hun woning een paleisje te maken of heeft geen affiniteit met tuinieren. Zij ervaren het wonen in deze oude woningen met enorme tuinen niet als plezierig en comfortabel. Wij krijgen dan ook regelmatig woningen en tuinen in erbarmelijke staat terug bij verhuizing met alle gevolgen van dien.

### **Foto**

Een woningcorporatie heeft een belangrijke volkshuisvestelijke opgave. We moeten ervoor zorgen dat onze woningen een goede kwaliteit hebben, betaalbaar en duurzaam zijn en vervolgens hebben we ook de taak om zoveel mogelijk woningen toe te voegen. De budgetten van de corporaties staan onder druk, de leefbaarheid in de wijken staat onder druk, de energietransitie is een hele lastige opgave. Wij moeten dus keuzes maken. En ik kan u vertellen dat die keuzes niet altijd makkelijk zijn.

### **Foto**

Het woningcomplex aan de Huibert van Eijkenstraat is het op een na oudste woningcomplex van Woningstichting Naarden. Het complex bestaat uit 42 twee-onder-één kap-woningen gebouwd in 1920 en 4 beneden-bovenwoningen gebouwd in 1955.

In 2017 hebben wij een conditiemeting uitgevoerd voor het gehele bezit. De conditiemeting van de Huibert van Eijkenstraat was aanleiding voor ons om de toekomstwaarde van de woningen te gaan bepalen.

### **Wat is de toekomstwaarde van de woningen aan de Huibert van Eijkenstraat?**

Dit was voor ons een heel lastig dilemma. De woningen aan de Huibert van Eijkenstraat hebben een energielabel dat per woning varieert van label D tot en met label F. Daarnaast geeft de conditiemeting aan dat we binnen 10 jaar een aantal forse maatregelen moeten nemen in de woningen. (kozijnen, dakkapellen, installaties en interieur). Daarbij moeten we er ook rekening mee houden dat de woningen op termijn van het gas af moeten.

Gaandeweg de tijd begonnen we steeds meer te twijfelen over de toekomstwaarde van de woningen. Deze twijfel is gebaseerd op de volgende punten.

### **De kwaliteit van de woningen**

De woningen zijn 100 jaar oud. Voor een eengezinswoning zijn de woningen klein, ze hebben een gedateerde plattegrond en een enorme tuin. In de jaren 80 van de vorige eeuw zijn de woningen gerenoveerd waarbij een aantal oorspronkelijke elementen zijn vervangen door materiaal waar we nu vanuit onderhoud en cultuurhistorie andere keuzes zouden hebben gemaakt. De mutatiekosten van deze woningen zijn hoger dan gemiddeld in ons bezit als huurders vertrekken uit de woning. Het

verduurzamen van de woningen met het vooruitzicht om later ook nog eens van het gas af te gaan is op zijn zachts gezegd een echte uitdaging. Die uitdaging zit hem niet alleen in de maatregelen maar ook in de kosten die hiermee gepaard gaan.

### **De veranderende doelgroep**

Voor 2015 waren de toewijzingsregels niet zo streng. Iedereen kon een woning bij een woningcorporatie huren. Al verdiende je bij wijze van spreken 100.000 euro per jaar, als je ingeschreven stond en je was aan de beurt dan kon je de woning huren. Er wonen nu in de Huibert van Eijkenstraat een aantal draagkrachtige bewoners, die in staat zijn geweest zelf hun woning op te knappen en van hun tuin een paradijsje te maken. Bij de invoering van de Woningwet in 2015 is besloten dat corporaties een inkomenstoets moeten doen. In ieder geval mogen de woningzoekenden niet al te veel verdienen.

In diezelfde tijd heeft men in Den Haag besloten dat bewoners die in een maatschappelijke instelling verblijven zoveel mogelijk moeten uitstromen en zelfstandig moeten gaan wonen. Deze mensen krijgen voorrang om in een sociale huurwoning te gaan wonen. Dit betekent dat een substantieel deel van de doelgroep die wij nu en in de toekomst huisvesten kwetsbaar is of niet geheel zelfredzaam en vaak zijn dit huishoudens die uit 1 of 2 personen bestaat. De groei van het aantal huishoudens in de Gooise Meren zit vooral in 1 of 2 persoonshuishoudens en dan met name ouderen.

### **Enorm te kort aan sociale huurwoningen**

De vraag naar sociale huurwoningen was in 2015 al heel hoog. Maar vanaf die tijd is deze vraag alleen maar toegenomen. Het aantal reacties op een te verhuren woning is in de afgelopen jaren echt bizar. Ik denk dat iedereen zich inmiddels wel realiseert dat er in Nederland sprake is van echte woningnood.

In de prestatieafspraken die de corporaties samen met de gemeenten hebben gemaakt is afgesproken dat we 350 sociale huurwoningen toevoegen tot 2025.

Bij sloop/nieuwbouw ontstaat in de Huibert van Eijkenstraat een kans om minimaal 25 woningen extra toe te voegen. Zo kan er een complex ontstaan met ongeveer 70 energiezuinige comfortabele en levensloop geschikte woningen. Kortom prima woningen voor onze doelgroep en beschikbaar voor de komende 100 jaar.

### **Onderzoek FKG**

In 2017 hebben wij een aantal bewoners uitgenodigd om als “Klankbordgroep” samen met ons te kijken naar de toekomst van de woningen in de straat. In overleg met de Klankbordgroep hebben wij een opdracht geformuleerd aan het bureau FKG om de renovatiemogelijkheden te onderzoeken waarbij de levensduur van de woningen voor minimaal 25 jaar is gegarandeerd. Dit onderzoek heeft plaats gevonden in de eerste helft van 2018. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

- Een renovatie voor 25 jaar brengt hoge kosten met zich mee.
- Woontechnisch kun je weinig kwaliteit toevoegen
- De indeling van de woningen kun je nauwelijks veranderen
- De trap, badkamer, toilet en keuken zijn veelal gedateerd
- De kosten van de ingreep worden geraamd op minimaal 100.000 euro per woning (prijspeil 2018)

### **Woningen handhaven is volkshuisvestelijk niet verantwoord**

De uitkomst van het onderzoek van FKG en de eerder genoemde punten als kwaliteit van de woning, de veranderende doelgroep en het enorme woningtekort heeft ons doen besluiten om niet meer te renoveren en te verduurzamen. Dit is volkshuisvestelijk niet verantwoord. Voor ons is dus de enige optie sloop/nieuwbouw. Als sloop/nieuwbouw niet zou kunnen, dan zijn we genooddaakt om de

woningen te verkopen en elders te investeren. In de gemeente Gooise Meren zal dit niet makkelijk zijn en dan blijft alleen de optie open om buiten de gemeente te investeren. Dit kan dan tot gevolg hebben dat de gemeente Gooise Meren op termijn 42 bestaande en 25 potentiële huurwoningen kwijt raakt.

Wij hebben dit besluit tot sloop/nieuwbouw gedeeld met de Klankbordgroep en de bewoners uit de straat. Een aantal bewoners was erg teleurgesteld en boos. Maar nogmaals er zijn ook bewoners die graag willen dat we zo snel mogelijk gaan slopen/nieuwbouwen. Het bureau FKG kwam met de optie om de plannen voor een aantal jaar in de ijskast te zetten. De Klankbordgroep heeft vervolgens een enquête gehouden onder de bewoners. Uit deze enquête bleek dat meer dan de helft van de bewoners voorstander is om de woningen voorlopig voor een aantal jaren in stand te houden. Woningstichting Naarden heeft toen een besluit genomen om de sloop/nieuwbouw voor maximaal 10 jaar uit te stellen.

In 2018 en 2019 hebben we in overleg met de klankbordgroep een aantal noodzakelijke maatregelen in verband met veiligheid, tocht en installaties uitgevoerd zodat het complex maximaal 10 jaar verder kan. Om de uitstraling van de straat op peil te houden is er nog een schilderbeurt uitgevoerd.

### **Officiële bewonerscommissie**

In 2019 is het gesprek met de Klankbordgroep weer opgepakt en naar aanleiding van vragen uit de straat is er een formele bewonerscommissie opgericht waarbij alle huurders uit de straat de gelegenheid hebben gekregen zich aan te melden als kandidaat-lid. Op 6 juni 2019 is vervolgens de formele bewonerscommissie opgericht. De bewonerscommissie bestaat momenteel uit 6 leden. Vier leden zijn tegen sloop, 2 leden zijn voor sloop.

### **Onderzoek naar cultuurhistorische waarde**

In november 2019 heeft de gemeente naar aanleiding van een verzoek van bewoners uit de straat het initiatief genomen om een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren. Het bureau MAB werd geselecteerd en de opdracht voor dit onderzoek is gezamenlijk door de gemeente, de Bewonerscommissie en Woningstichting Naarden geformuleerd. Het doel is dat bij de planvorming voor de toekomst met deze waarden rekening gehouden kan worden. In juli 2020 is door de gemeente de uitkomst van dit onderzoek gedeeld. De opstellers van het MAB-rapport geven aan dat de woningen en het buurtje in meerdere opzichten cultuurhistorische waarden bezitten.

Woningstichting Naarden heeft vervolgens het bureau Steenhuis/Meurs een second opinion laten uitvoeren op dit rapport. Dit bureau komt tot de conclusie dat het complex geen hoge cultuurhistorische waarde heeft en derhalve niet als een monument behandeld zou moeten worden. Ze is wel voorstander van het behoud van de stedenbouwkundige logica en is een voorstander van een ontwikkeling waar de cultuurhistorie een onderdeel van is.

De meningen over de waarden voor herontwikkeling dan wel renovatie lopen dus uiteen.

### **Adviesaanvraag bij CRKE**

Om meer zicht te krijgen op de cultuurhistorische waarde heeft het college in april 2021 de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed (CRKE) om advies gevraagd. In de uitwerking van dit advies is aan de Woningstichting verzocht om scenario's uit te werken voor de straat die rekening houden met de cultuurhistorische waarden. De Woningstichting heeft deze scenario's verder verkend en getoetst op volkshuisvestelijke en financiële haalbaarheid. Daarover zijn in mei 2021 procesafspraken gemaakt met de Bewonerscommissie.

Op 20 oktober 2021 heeft de CRKE advies uitgebracht over de verschillende scenario's. Op 16 december 2021 heeft wethouder Schimmel het advies van de CRKE besproken met de bewonerscommissie en Woningstichting Naarden.

De kern van het advies van de CRKE is: de commissie ziet de cultuurhistorische waarde vooral in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet. De kwaliteit van het bestaande ensemble ligt veel minder

in de woningen zelf. De commissie kan onder voorwaarden instemmen met het vervangen van alle woningen. De commissie ziet mogelijkheden om hiermee tot een goed plan te komen dat haalbaar is en ook de cultuurhistorische waarden omvat. De commissie heeft vervolgens Woningstichting Naarden gevraagd een plan te gaan uitwerken conform deze voorwaarden.

### **Stedenbouwkundige verkenning sloop/nieuwbouw**

Op 24 maart 2022 heeft er weer een bijeenkomst plaatsgevonden tussen Woningstichting Naarden en de bewonerscommissie. Tijdens deze vergadering is gesproken over het ontwikkelen van een stedenbouwkundig plan welke rekening houdt met de voorwaarden die gesteld zijn door de CRKE.

Tijdens deze vergadering hebben de bewoners een concept Sociaal Plan gekregen. In dit Sociaal Plan staan de regels die van belang zijn voor de bewoners bij sloop/nieuwbouw. Het gaat hier over herhuisvestingsurgentie, verhuiskostenvergoeding, recht op terugkeer in de wijk enz. De bewonerscommissie moet nog met een reactie komen op dit Sociaal Plan. Zodra we het eens zijn over dit Sociaal Plan wordt dit voorgelegd aan alle bewoners.

De laatste vergadering die we met de Bewonerscommissie hebben gehad was op 14 april. De stedenbouwkundige is met twee collega's op bezoek geweest bij een aantal bewoners en heeft gesprekken gevoerd en de sfeer van de woningen, de tuin en de straat geproefd. Dit zal als input gebruikt worden bij het uitwerken van de nieuwe stedenbouwkundige structuur. Vervolgens hebben we met elkaar besproken welke stappen er nu gaan volgen. De bewonerscommissie heeft unaniem uitgesproken dat zij samen met ons en het stedenbouwkundige bureau willen meedenken over de volgende stappen. Waarbij wel aangetekend moet worden dat de tegenstanders van de sloop dit met pijn in hun hart doen.

### **Tot slot**

Tot slot wil ik nog 2 belangrijke zaken met u delen.

Als eerste wil ik graag de aandacht voor de woningzoekende. Straks komen er sprekers aan het woord die allemaal heel fijn wonen en vechten voor behoud van hun woning of voor hun buurt. Als we gaan nieuwbouwen dan krijgen alle bewoners uit de Huibert van Eijkenstraat de kans om weer terug te keren naar een van de nieuwbouwwoningen of ze kunnen met voorrang elders in de hele regio een woning naar hun zin uitzoeken.

De woningzoekende komt hier vanavond niet aan het woord. Wie spreekt voor hen? Er zijn zoveel mensen die dringend een betaalbare woning zoeken. We moeten daarnaast ook niet vergeten dat voor de leefbaarheid van deze gemeente het toevoegen van sociale huurwoningen van groot belang is. Denkt u bijvoorbeeld eens aan de medewerkers uit de zorg, bij de politie, bij de brandweer. Deze mensen moeten op locatie werken. Zodra er voor deze doelgroep geen woning is in deze gemeente dan zullen ze in een gemeente gaan werken waar wel voldoende woningaanbod is. Dit kan in de toekomst voor de gemeente Gooise Meren heel desastreus uitpakken.

Als allerlaatste wil ik nogmaals benadrukken dat wij wel degelijk begaan zijn met de mensen uit de straat die zo graag in hun woning willen blijven wonen. Wij zullen er dan ook alles aan doen om ervoor te zorgen dat deze mensen aan alle kanten geholpen worden. Zij kunnen meedenken over de nieuwe straat, welke woningtypes gaan we bouwen, welke architectuur en uitstraling zien wij voor de nieuwe woningen, hoe zorgen we ervoor dat de samenhang van de buurt zoals die er nu is blijft bestaan. Bewoners kunnen terugkeren naar de straat als zij hiervoor kiezen, voor de vele oudere bewoners ontstaat de kans om zorgeloos oud te kunnen worden in een comfortabele gelijkvloerse woning in hun eigen straat. Het kan uiteindelijk voor veel bewoners een mooie reis zijn naar een comfortabel, duurzame woonplek in een vernieuwde Huibert van Eijkenstraat.