

Informatie voor belanghouders Woningstichting Naarden

Toekomstbepaling woningen aan de Huibert van Eijkenstraat – Naarden

Januari 2024

Inleiding

Deze notitie is opgesteld om belanghouders te informeren over de processtappen en besluiten in de periode 2017 tot en met januari 2024 in verband met de toekomstbepaling van de woningen aan de Huibert van Eijkenstraat.

Een woningcorporatie heeft een belangrijke volkshuisvestelijke opgave. We moeten ervoor zorgen dat onze woningen een goede kwaliteit hebben, dat ze betaalbaar en duurzaam zijn, dat ze geschikt zijn voor onze doelgroep, dat we voldoende geschikte sociale woningen toevoegen en als woningcorporatie hebben we een belangrijke taak in de leefbaarheid van de wijken. Dit alles moeten we voor elkaar zien te krijgen binnen de context van steeds krappere financiële budgetten.

Woningstichting Naarden is een kleine woningcorporatie en heeft in de kern Naarden ruim 800 woningen in bezit.

Een/derde van het woningbezit van Woningstichting Naarden is specifiek bestemd voor ouderen. Dit zijn appartementen in complexen waarin ook een recreatieruimte is opgenomen en waar een zorgpartij kantoor houdt. De overige woningen zijn eengezinswoningen of beneden-bovenwoningen. De laatste nieuwbouw is in 2015 opgeleverd. Dit zijn 6 gasloze woningen aan de van Hoogendorpstraat in Naarden.

Conditiemeting

In 2017 heeft Woningstichting Naarden een conditiemeting uitgevoerd voor het gehele bezit. Hieruit bleek dat van de 26 complexen 18 complexen een goede kwaliteit hebben (goede conditie en minimaal label C). Vanuit de conditiemeting hebben we besloten om een 6-tal complexen met een energielabel D/E of F te gaan renoveren/verduurzamen. Deze complexen zijn in 2019/2020 aangepakt. Het gemiddelde energielabel hebben we hiermee naar B getrokken.

De uitkomst van de conditiemeting van de Beatrixflat was aanleiding onderzoek te doen om de toekomstwaarde van het gebouw nader te gaan bepalen. In verband met de slechte kwaliteit, de slechte energiescore, de gehorigheid, geen lift en asbestproblematiek hebben we in 2021 besloten om de Beatrixflat (24 woningen) te gaan slopen en nieuw te bouwen. Inmiddels zijn de plannen in een vergevorderd stadium. Bewoners krijgen per 1 september 2023 een urgentie om te verhuizen. Planning is om in 2024/2025 de sloop/nieuwbouw uit te voeren. Het plan is om een appartementencomplex te bouwen met 16 extra woningen.

Ook de uitkomst van de conditiemeting aan de Huibert van Eijkenstraat gaf ons aanleiding tot nader onderzoek. De woningen aan de Huibert van Eijkenstraat hebben een energielabel welke per woning varieert van label D tot en met label F. Daarnaast geeft de conditiemeting aan dat we binnen 10 jaar (vanaf 2017) een aantal forse maatregelen moeten nemen in de woningen. (kozijnen, dakkapellen, installaties en interieur).

2017/2018

Klankbordgroep

Naar aanleiding van de uitkomst van de conditiemeting heeft Woningstichting Naarden in 2017 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. Het gaat hier om renovatie van de woning, verduurzaming tot label A en van het gas af. Dit onderzoek heeft plaats gevonden in de eerste helft van 2018. De conclusie van dit onderzoek is als volgt:

- 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 (prijsspeil 2018)

De meeste leden van de klankbordgroep waren het niet eens met de uitkomst van het onderzoek. Dit zijn over het algemeen bewoners die al heel lang in de woning wonen en zelf heel veel aan de woning hebben verbouwd. Zij gaven aan dat de kwaliteit best meevalt en dat de ingreep veel goedkoper kan. Daar wordt tot op heden nog veel discussie over gevoerd.

Twee leden van de klankbordgroep gaven aan dat zij graag willen dat we de woningen zo snel mogelijk gaan vervangen. Zij ervaren de woningen als oud, niet-comfortabel en niet geschikt om er te blijven wonen als je ouder wordt en het een en ander gaat mankeren.

Kwaliteit van de woningen en de tuinen

De 42 twee-onder-één-kap-woningen zijn ruim 100 jaar oud. Voor een eengezinswoning zijn de woningen klein, ze hebben een gedateerde plattegrond en een enorme tuin. Deze tuin was 100 jaar geleden bedoeld als moestuin en om wat klein vee in te laten lopen. In de afgelopen jaren hebben huurders aan- en bijgebouwen gerealiseerd, met en zonder toestemming. De oppervlakte van de kavel is voor een sociale huurwoning abnormaal groot, ongeveer 300 meter. Sociale nieuwbouw in de huidige tijd gaat uit van een kavel van 90 tot 100 meter voor een eengezinswoning.

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. Als huurders vertrekken uit de woning zijn de mutatiekosten van deze woningen hoger dan gemiddeld in ons bezit. Het gedateerde interieur en de diverse bij- en aanbouwen zorgt voor hoge mutatiekosten en we worden vaak ook geconfronteerd met hoge kosten voor het opknappen van de tuin als er een huurder vertrekt. 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

Tot aan 2015 waren de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen 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 bij Woningnet en je was aan de beurt dan kon je de woning huren. Er wonen vanuit de periode voor 2015 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. Dit betekent dat de woningzoekenden die nu kunnen reageren op een woning een laag inkomen hebben.

Rond 2015 heeft men in Den Haag ook besloten dat bewoners die in een maatschappelijke instelling verblijven zoveel mogelijk moeten uitstromen en zelfstandig moeten gaan wonen. Deze mensen krijgen vanaf die periode 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 een laag inkomen heeft, kwetsbaar of niet geheel zelfredzaam is. Vaak zijn dit huishoudens die uit 1 of 2 personen bestaat. Deze doelgroep is over het algemeen meer gebaat bij een comfortabele gelijkvloerse woning met hooguit een klein tuintje of een balkon.

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 schrikbarend. Iedereen realiseert zich inmiddels dat er in Nederland sprake is van echte woningnood. Door de enorme grote tuinen ontstaat er bij herstructurering van de Huibert van Eijkenstraat een kans om 25 woningen extra toe te voegen.

Besluit tot sloop

De uitkomst van het onderzoek van FKG en de eerder genoemde punten als kwaliteit van de woning, de veel te grote tuinen, de veranderende doelgroep en het enorme woningtekort heeft ons na de sessie met de klankbordgroep en FKG doen besluiten om niet meer te renoveren en te verduurzamen. Dit is volkshuisvestelijk niet verantwoord. Voor Woningstichting Naarden is de enige optie sloop/nieuwbouw.

Wij hebben dit besluit tot sloop/nieuwbouw gedeeld met de Klankbordgroep en de bewoners uit de straat. Een groot aantal bewoners was erg teleurgesteld, emotioneel en boos, een klein aantal bewoners gaf aan dat ze graag willen dat we zo snel mogelijk gaan slopen/nieuwbouwen.

Uitstel van sloop voor maximaal 10 jaar

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 uitgevoerd in verband met veiligheid, tocht en installaties, zodat het complex maximaal 10 jaar verder kan. Om de uitstraling van de straat op peil te houden is er nog een schilderbeurt uitgevoerd.

2019

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 7 leden. Vijf leden zijn tegen sloop, 2 leden zijn vóór sloop. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen de bewonerscommissie en Woningstichting Naarden. Daarbij is altijd een vertegenwoordiger van Huurdersbelang Woningstichting Naarden als toehoorder aanwezig.

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 van het onderzoek 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.

Adviesaanvraag bij CRKE

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

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 in een gezamenlijke bijeenkomst 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 stedenbouwkundig 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 in de brief van oktober 2021.

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.

Vervolgens is er een vergadering belegd met de Bewonerscommissie op 14 april 2022. Tijdens deze vergadering is de stedenbouwkundige van SAB met twee collega's op bezoek geweest bij een aantal bewoners in de straat en heeft gesprekken gevoerd en de sfeer van de woningen, de tuin en de straat geproefd. Vervolgens is met de Bewonerscommissie besproken welke stappen er nu gaan volgen. De Bewonerscommissie heeft zich toen unaniem uitgesproken dat zij samen met de Woningstichting en het stedenbouwkundige bureau willen meedenken over de ontwikkeling van een aantal stedenbouwkundige scenario's. Waarbij wel aangetekend moet worden dat de tegenstanders van de sloop dit met pijn in hun hart doen.

Motie van Goois Democratisch Platform

Het Goois Democratisch Platform heeft in februari 2021 een motie ingediend met de strekking "Het historisch gedeelte van de Huibert van Eijkenstraat te Naarden aan te wijzen als beschermd stadsgezicht" en daarmee sloop van de huizen te voorkomen. Deze motie is niet aangenomen. Wel wordt besloten een thema uur te wijden aan dit onderwerp.

Thema uur

Op 11 mei 2021 is er een Politieke avond door de gemeente Gooise Meren georganiseerd waarbij een aantal sprekers het woord hebben gevoerd. Een vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie, een vertegenwoordiger van de Bond Heemschut, Cuypersgenootschappen en de stichting LosB en een vertegenwoordiger van Woningstichting Naarden hebben een presentatie gegeven om de Raadsleden te informeren over de gang van zaken rondom de Huibert van Eijkenstraat.

Petitie

In juli 2022 hebben een aantal bewoners van de Huibert van Eijkenstraat op ludieke wijze een petitie tegen sloop van de woningen aangeboden aan de directeur van de Woningstichting. Er waren 1100 handtekeningen opgehaald. Deze petitie hangt aan de muur van het kantoor van de directeur (op verzoek van de bewoners).

Ontwerpsessies

In juli 2022 is de Woningstichting met SAB en de Bewonerscommissie gestart met de ontwerpsessies voor de stedenbouwkundige scenario's. Al snel bleek dat een aantal leden van de Bewonerscommissie heel veel moeite hadden om actief mee te werken aan het ontwerp. Aan de ene kant willen ze wel betrokken zijn bij het proces maar ze kregen het gevoel dat meedenken gelijk stond aan instemmen met. De leden van de Bewonerscommissie gaven keer op keer aan dat ze graag willen dat renovatie nog steeds als optie wordt meegenomen. Woningstichting Naarden bleef bij haar standpunt dat dit niet aan de orde is. Er is door de CRKE een vraag gesteld om een stedenbouwkundig scenario te ontwikkelen welke voldoet aan de gestelde randvoorwaarden uit de brief van oktober 2021.

De ontwerpsessies in deze setting samen met de Bewonerscommissie ging uiteindelijk niet lukken door alle emoties. Woningstichting Naarden is toen samen met SAB verder gegaan met het ontwerp.

In de vergadering van 14 november 2022 heeft SAB twee uitgewerkte scenario's aan de Bewonerscommissie gepresenteerd.

Na de vergadering van 14 november heeft SAB de scenario's gepresenteerd aan de wethouder en vervolgens aan vertegenwoordigers van Bond Heemschut en het Cuypersgenootschap.

Excursie

In december 2022 heeft Woningstichting Naarden samen met het stedenbouwkundig bureau SAB een excursie naar herontwikkelingswijken in Ede en Rhenen georganiseerd.

De excursie is georganiseerd voor bewoners, medewerkers van de Woningstichting, Huurdersbelang, ambtenaren en raadsleden van de gemeente Gooise Meren. SAB heeft hier laten zien hoe zij in staat is om te gaan met cultuurhistorische waarden van de oorspronkelijke wijkjes. Jammer genoeg zijn maar weinig bewoners uit de straat mee gegaan met de excursie. Wel waren er vertegenwoordigers van Huurdersbelang, ambtenaren, gemeenteraadsleden en een wethouder mee in de bus. Al met al was het een boeiende excursie en kwam men unaniem tot de conclusie dat een nieuwbouwontwikkeling met respect voor cultuurhistorie goed mogelijk is.

Presentatie scenario's aan CRKE

Eind mei 2023 heeft Woningstichting Naarden samen met de stedenbouwkundige van SAB de twee scenario's voor nieuwbouw gepresenteerd aan de CRKE.

Ondersteuning van de Bewonerscommissie

In februari, april en juli 2023 is er vergaderd met de Bewonerscommissie. De vergaderingen verliepen moeizaam omdat niemand goed weet waar hij nu aan toe is. Het wachten is op een uitspraak van het college over hoe we nu verder gaan.

De Bewonerscommissie heeft bij Woningstichting Naarden budget aangevraagd voor ondersteuning vanuit de Woonbond. Woningstichting Naarden heeft een budget toegezegd. In de vergadering van juli was deze adviseur van de Woonbond aanwezig.

Collegebesluit

Half november heeft het College een besluit genomen over de aanvraag monumentenstatus van de Huibert van Eijkenstraat. Het College heeft besloten om geen monumentenstatus toe te kennen.

Alternatief plan van stichting Mooi Tuindorp Keverdijk

De Stichting Mooi Tuindorp Keverdijk heeft in december 2024 een alternatief plan bij Woningstichting Naarden ingediend. Dit plan voorziet in het slopen van alleen de koppen van de straat en het slopen van de jaren '50 benedenbovenwoningen. De vervangende nieuwbouw kan 8 tot 48 extra woningen opleveren. De stichting Mooi Tuindorp Keverdijk heeft deze plannen ook gedeeld met de pers. Het plan voldoet niet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die gesteld zijn door de CRKE en doet geen recht aan de cultuur historische waarde van de straat.

Begin januari 2024 heeft Woningstichting Naarden een brief gekregen van verontruste bewoners van de Geurt Schipperstraat die bezwaar maken tegen het alternatieve plan van de stichting Mooi Tuindorp Keverdijk.

Tot slot

Tot slot is het van belang om nog een paar belangrijke zaken te benoemen.

Als eerste willen wij als woningcorporatie graag de aandacht voor de woningzoekende. 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 bijna nooit 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. Denk 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 laatste willen wij als Woningstichting Naarden benadrukken dat wij wel degelijk begaan zijn met de mensen uit de Huibert van Eijkenstraat die zo graag in hun woning willen blijven wonen. Het zal je maar gebeuren dat je te horen krijgt dat de woning waar je al tientallen jaren met heel veel plezier woont gesloopt gaat worden. De huurders leven nu al jaren in grote onzekerheid. Het is dus van groot belang dat er snel duidelijkheid komt over de toekomst. Veel woningen hebben een slecht energielabel. In deze tijd van hoge energieprijzen is dit extra zuur. Wij zijn daarom ook heel blij dat vrijwilligers van Wattnu het afgelopen jaar vele huurders heeft bezocht en samen met de huurders door middel van kleine ingrepen de woning zoveel als mogelijk heeft geïsoleerd.

In 2017 hebben wij voor het eerst gecommuniceerd dat er plannen zijn voor sloop. Sindsdien is er in de nieuwe huurcontracten opgenomen dat we van plan zijn op termijn te gaan slopen. Deze huurders hebben nog steeds dezelfde rechten als de oudere bewoners echter zij hebben willens en wetens de woning geaccepteerd. Vanaf 2017 zijn er inmiddels 17 woningen gemuteerd.

Wij doen er alles aan om ervoor te zorgen dat de huurders betrokken zijn en worden bij alle planvorming. De Bewonerscommissie heeft ondersteuning van een adviseur van de Woonbond, de rekening wordt door Woningstichting Naarden betaald. De huidige huurders maar ook omwonenden kunnen wat ons betreft meedenken over de nieuwe straat, welke woningtypes we gaan bouwen, welke architectuur en uitstraling kiezen we voor de nieuwe woningen, hoe zorgen we ervoor dat de samenhang van de buurt zoals die er nu is blijft bestaan. Als het mogelijk is wordt er gefaseerd gebouwd om zodoende de verhuisbeweging te beperken en niet al teveel druk te leggen op vrijkomende woningen in de regio. Bewoners kunnen terugkeren naar de nieuwbouw 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.