

Van	Het college van burgemeester en wethouders
Aan	De gemeenteraad
Datum B&W vergadering	14 juli 2020
Zaaknummer	1877342
Portefeuillehouder	de heer N.J.A. Schimmel en de heer mr. A.H.J.J. Lijten
Onderwerp	RM Opgaven Huibert van Eijkenstraat en traject oriëntatie op de toekomst

1. Kennisnemen van

Het besluit van college om een gezamenlijk proces in te gaan met Woningstichting Naarden en de bewonerscommissie van de Huibert van Eijkenstraat over de drie opgaven (duurzaamheid, erfgoed en huisvesting) die aan de orde zijn in deze straat, met als beoogde uitkomst een gezamenlijke eindconclusie.

2. Inleiding

Woningstichting Naarden (WSN) bezit een complex van 22 dubbele arbeiderswoningen in de Huibert van Eijkenstraat. Dit zijn woningen met één bouwlaag onder een zadeldak, gebouwd in 1922 door architect L. Streefkerk. Woningcorporatie Volksbelang (voorloper van WSN) realiseerde deze arbeiderswoningen. De woningen zijn gelegen op ruime langgerekte percelen. De woningen uit 1921 behoren tot de oudste stenen huizen van Tuindorp Keverdijk. De woning op nummer 72-74a is een duplexwoning uit 1954.

In januari 2020 is op initiatief van het college van B&W opdracht gegeven aan het Monumenten Advies Bureau (MAB) om een cultuurhistorisch onderzoek te doen naar de woningen Huibert van Eijkenstraat 51-94 in Naarden. De aanleiding is het voornemen van eigenaar Woningstichting Naarden (WSN) om dit woningbouwcomplex uit 1920-1922 te verduurzamen via sloop en herbouw. WSN had en heeft grote twijfels over de toekomstbestendigheid van de woningen. De kosten voor verduurzaming, zo blijkt uit onderzoek, zijn erg hoog. Bovendien is WSN van mening dat de woningen gedateerd zijn. Door sloop/nieuwbouw is WSN in staat om ongeveer 25 sociale huurwoningen extra toe te voegen.

De bewoners van de woningen, verenigd in een bewonerscommissie, hebben in juni 2019 een oproep gedaan aan uw gemeenteraad voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van de straat. De intentie van de bewonerscommissie is om gezamenlijk de mogelijkheden te onderzoeken om zowel het behoud als de verduurzaming van de woningen te realiseren.

In samenspraak met WSN en de bewonerscommissie is een opdracht opgesteld voor een onderzoeksbureau om de cultuurhistorische waarden in kaart te brengen. Bureau MAB heeft op basis van een verkennend onderzoek en een analyse een rapport opgesteld. De conclusie van het rapport is dat aan het woningbouwcomplex inderdaad bijzondere cultuurhistorische waarden kunnen worden toegekend.

Met de plannen van WSN voor deze buurt worden twee maatschappelijke doelen gecombineerd:

- De woningen moeten duurzaam en toekomstbestendig zijn. Dat zijn ze nu niet.
 - Toename van het aantal sociale huurwoningen. Hieraan is momenteel een groot tekort.
- Dit wil WSN bereiken door de woningen te vervangen door nieuwe woningen. Daartegenover staat de wens van de bewonerscommissie voor het behoud van de cultuurhistorische waarden van de straat.

Er zijn drie maatschappelijke doelen in het geding:

a) *Verduurzamen van de woningen:*

- De corporaties hebben binnen Aedes met elkaar afgesproken dat hun woningbezit gemiddeld label B (energie index 1,2-1,4) heeft in 2021.
- De corporaties hebben binnen Aedes afgesproken dat de sociale huurvoorraad CO₂-neutraal moet zijn in 2050.

b) *Woningbouwopgave:*

- Op gemeentelijk niveau toevoeging van minimaal 350 sociale huurwoningen tot 2025
- Ook na 2025 blijvende vraag naar (betaalbare) woningen

c) *Erfgoed:*

- In het coalitieakkoord/CUP is verwoord dat wordt ingezet op het in stand houden, benutten en toegankelijk maken van erfgoed.

3. Kernboodschap

Primair ligt de te maken volkshuisvestelijke keuze bij de eigenaar WSN. De gemeente heeft echter een verantwoordelijkheid daar waar het publieke belang in het geding is. Concreet komt dit tot uiting in de gemeentelijke rol bij ruimtelijke ontwikkeling. Het college van B&W is van mening dat in deze casus alle drie de doelen belangrijk zijn. Wat het college betreft moeten ze daarom alle drie (verduurzaming, woningbouwopgave, erfgoed) in de uiteindelijke keuze worden meegewogen. Eenvoudig is de afweging zeker niet. Temeer omdat het combineren van alle drie deze doelen een complexe opgave is. Ook zal in deze afweging de financiële haalbaarheid moet worden betrokken.

Hoe dan ook vraagt de afweging om een zorgvuldig proces, waarin alle relevante aspecten in beeld komen. Wij willen iedereen vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid bij dat proces betrekken via een participatietraject. In voorbereidende gesprekken is aangegeven dat men hier positief tegenover staat. De gemeente is in dit traject ambtelijk vertegenwoordigd met beleidsadviseurs. Hun rol is het inbrengen van kennis en informatie met betrekking tot de drie beleidsopgaven (duurzaamheid, sociale woningbouw, erfgoed). De eindconclusie heeft de status van een advies aan het college van B&W.

4. Consequenties

Het beoogde doel van het participatieproces is om te komen tot een eindconclusie, dat als advies aan college van B&W wordt aangeboden, om hiermee te komen tot een besluit hoe de verschillende belangen af te wegen.

5. Communicatie

Woningstichting Naarden en de bewonerscommissie worden op de hoogte gebracht van de uitkomsten van het rapport en worden uitgenodigd om gezamenlijk, zij het ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid, het traject in te gaan, met als beoogde uitkomst een gezamenlijke eindconclusie.

Gezien het belang van het onderwerp maken we het rapport openbaar.

6. Vervolg

Voor de precieze vorm van het gezamenlijke traject (frequentie, aantal deelnemers, aantal sessies, streefdatum afronding) gaan we in gesprek met de bewonerscommissie en WSN. Gezien de zomervakanties gaan we zeker niet eerder dan in de loop van september van start.

Over de uitkomst van het gezamenlijke traject wordt uw gemeenteraad geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Gooise Meren,

Pieter Lensselink,
Loco-gemeentesecretaris

Drs. H.M.W. ter Heegde,
Burgemeester

Bijlagen

1. Cultuurhistorisch onderzoek Huibert van Eijkenstraat – Naarden
2. Samenvatting cultuurhistorisch onderzoek Huibert van Eijkenstraat - Naarden