

Opvattingen van het college of burgemeester ex. artikel 33 Reglement van Orde. De griffie zorgt voor verspreiding. Beantwoording volgt zo snel mogelijk en in ieder geval binnen 4 weken.

Naam en fractie: Max de Goede (PLEK)
Datum indiening: 18 september 2023
Datum antwoord: 31 oktober 2023
Onderwerp: Schriftelijke vragen m.b.t. sloop en nieuwbouw woningen in Gooise Meren (Naarden)

Inleiding

Een aantal huurwoningen van woningcorporatie Woonstichting Naarden (WSN) zijn recent aangemerkt voor de sloop om door nieuwbouw vervangen te worden. Het bekendste geval zijn de historisch beschouwde twee onder één kap woningen in de Huibert van Eijkenstraat in tuindorp Keverdijk (bouwjaar 1920) Daarnaast wordt ook de jaren '60 flat aan de Burgermeester Jur. Visserlaan gesloopt voor de bouw van een nieuwe flat.

Deze voorgestelde sloop- en nieuwbouwplannen van huurwoningen zou netto een tiental extra woningen gaan opleveren door inbreiding met kleinere woningen op locatie.

Er is uiteraard een woningnood in Nederland en ook in Gooise Meren, dat is een feit dat door alle politieke partijen wordt erkend. Er moet bijgebouwd worden in de gemeente, maar er lijkt gelijktijdig ook nog veel sloop van gebouwen gepland. Vaak lijkt het dat er eerder naar sloop wordt gegrepen dan naar een grondige renovatie en verduurzaming van bestaande woningen en gebouwen (naast nieuwbouw op andere bouwlocaties)

Een aantal specialisten beweren dat nieuwbouw niet per definitie duurzamer is dan transformatie van bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw speelt een belangrijke rol in de verduurzaming van al het vastgoed, maar experts beweren dat ontwikkelaars en beleggers het belang van transformatie niet moeten onderschatten. Nieuw bouwen levert gemiddeld 30 procent meer CO₂-uitstoot op dan een oud gebouw/woning renoveren naar (bijna) nul energie.

Daarnaast leidt sloop natuurlijk tot (ingrijpende en kostbare) verhuizingen, omdat de inwoners tijdens de bouw niet in hun woningen kunnen blijven wonen, zoals bij veel renovatieprojecten wel het geval is.

Momenteel kan, wat nieuwbouw betreft, ongeveer 1 procent aan voorraad toegevoegd worden aan de markt. Als we dat goed doen, is die nieuwbouw duurzaam, maar slechts een klein percentage van de woningvoorraad. We moeten dus simpelweg iets aan die bestaande voorraad doen, die ook een hoger energiegebruik heeft. Bovendien is bestaand vastgoed al gebouwd, wat veel milieubelasting voorkomt ten opzichte van nieuwbouw.

We moeten daarom altijd eerst kritisch overwegen of en hoe we een bestaand pand kunnen renoveren of transformeren voordat we overgaan naar nieuw bouwen.

Kortom op bestaande voorraad valt veel te halen.

Slopen is vaak kapitaalvernietiging

In het klimaatakkoord staat dat vastgoed in 2050 energieneutraal moet zijn. 85 procent van de gebouwen die we dan hebben, staat er nu al. Dat betekent dus aan de slag met de huidige voorraad, anders redden we het niet. Slopen en iets nieuws opbouwen, is vaak kapitaalvernietiging, ook gezien vanuit het gebied van milieukosten. Vooral als men kijkt naar hoeveel CO₂ en water er nodig is voor de bouw. Het strippen van een gebouw en voorzien van een nieuwe gevel of nieuwe klimaatinstallaties, heeft veel minder impact. Dit is ook een concrete invulling van circulariteit. Een onderwerp waar het huidige college momenteel op wil focussen.

Vraag 1

Hoe kijkt het college (in het algemeen) aan tegen de sloop van bestaande woningen (en gebouwen) met vervangende nieuwbouw versus bestaande woningen renoveren naar (bijna) energieneutraal?

Is het college het ermee eens dat sloop en nieuwbouw van bestaande woningen meer klimaat- (CO₂) en milieu uitstoot (fijnstof, stikstof en bouwafval) veroorzaakt dan het renoveren en verduurzamen van dezelfde woningen?

Antwoord

In het algemeen is het college van oordeel dat het aan de eigenaar is om een afweging te maken of renovatie/verduurzaming dan wel sloop/nieuwbouw de beste keuze is naar de toekomst. Daarbij betrekken bijvoorbeeld corporaties niet alleen de milieueffecten, maar ook inbreidingsmogelijkheden, de doelgroepen (kleine huishoudens van starters en senioren), die zij

beogen te bedienen nu en in de toekomst, de renovatie mogelijkheden en -kosten, de levensloopgeschiktheid etc. etc. Zij maken dus een integrale afweging.

Vraag 2

Is in gesprekken met woningcorporatie WSN renovatie in plaats van sloop van de desbetreffende woningen in Naarden als serieuze (duurzaamheids-) optie besproken?

Zo nee, waarom niet?

Zo ja? Wat zijn dan de getrokken conclusies van de gemeente (college) na aanleiding van deze gesprekken?

Antwoord

Ja, renovatie is als serieuze duurzaamheidsoptie door de corporatie onderzocht en besproken.

Naar aanleiding van deze gesprekken heeft het college geconcludeerd de afweging van de corporatie om te kiezen voor sloop/nieuwbouw en inbreiding goed te kunnen volgen.

Vraag 3

Wordt renovatie en verduurzaming van bestaande woningen als standaard (prestatie)-eis meegenomen in prestatieafspraken met de woningcorporaties van Gooise Meren? Of is het college dat van plan te doen in nieuwe geplande prestatieafspraken met woningcorporaties voor toekomstige renovatie-/bouwprojecten zoals voor Bussum Zuid?

Antwoord

Nee, renovatie en verduurzaming van bestaande woningen wordt niet als standaard (prestatie)-eis meegenomen in prestatieafspraken met de woningcorporaties van Gooise Meren. Het verhogen van de duurzaamheidsprestaties (labelen) van hun bezit wel. Wij zien dat de woningcorporaties in de integrale afweging die zij moeten maken steeds de vraag van renovatie en verduurzaming versus sloop/nieuwbouw/inbreiding meewegen.

Ook voor Bussum-Zuid gaat het college ervan uit dat corporaties een integrale afweging maken ten aanzien van de vraag renoveren/verduurzamen of slopen/nieuwbouwen van delen van hun bezit. Hetzelfde geldt voor Muiden Noord-West waar een inventarisatie wordt gemaakt van het deel dat in aanmerking komt voor renovatie en voor nieuwbouw.

Vraag 4

Herkent het college de potentie van bestaande woningen/gebouwen en woongebieden om ze een nieuwe functie te geven, met respect voor de historie en architectuur van bestaande woningen en gebouwen?

Antwoord

Ja, het college herkent in het algemeen de potentie van bestaande woningen/gebouwen en woongebieden om ze een nieuwe functie te geven, met respect voor de historie en architectuur van bestaande woningen en gebouwen. Die herkenning zal echter niet in alle gevallen en niet automatisch leiden tot behoud van die woningen en gebouwen. Ook het college maakt daarbij een integrale afweging, waarbij het een balans probeert te vinden tussen de belangen die spelen.

Vraag 5

Hoe ziet het college de geplande sloopplannen van bestaande woningen(gebouwen) passen binnen het collegewens om circulair te worden? Immers renoveren, opknappen en volledige hergebruik past meer in een circulair economie dan sloop en (bouw)materiaal afwaarderden (downcyclen) .

Antwoord

Zie antwoord vraag 1. En in regionaal verband verkent Gooise Meren momenteel wat de kansen en mogelijkheden van circulaire ketenprojecten in de (ver)bouw zijn. Hierbij gaat het om minder grondstoffengebruik, meer hergebruik van materialen en minder CO₂-uitstoot. Partners in deze verkenning zijn de woningbouwcorporaties in onze regio.

Vraag 6

Door inbreiding van meer woningen op bovengenoemde (sloop)locaties zal er vervolgens meer parkeerplaatsen en dus meer auto's en verkeersdruk in de straat komen. Hoe denkt het college hiermee om te gaan? Heeft het college hierbij concrete plannen om de verwachte toekomstige verkeersdruk in deze wijken te doen verminderen?

Antwoord

In zijn algemeenheid kan het college geen uitspraak doen of inbreiding leidt tot meer auto's en verkeersdrukke in de straat en hoe daarmee om te gaan. Een en ander is erg afhankelijk van locatiegebonden factoren en omstandigheden, ook voor wat betreft parkeren.

Vraag 7

Het Naardermeer is een Natura 2000 gebied en ligt op enkele honderden meters afstand van dit geplande sloop- en nieuwbouwproject. Wat is de totaal verwachte stikstofuitstoot van sloop en nieuwbouw van de flat (Burgemeester Jur. Visserlaan) en welke gevolgen heeft de uitstoot in relatie tot de nabij gelegen Natura 2000 gebied Naardermeer? Bij andere bouwprojecten vlakbij Natura 2000 gebieden wordt verplicht all-electric gebouwd (dus met elektrische aggregaten, shovels, hijskranen etc.) Kan dit een (harde) eis worden voor genoemde sloop- en bouwproject in Naarden?

Antwoord

Stikstofuitstoot- en depositieberekeningen zijn onderdeel van de aanvraagprocedure voor de omgevingsvergunning. Of All-electric bouwen een harde eis wordt voor sloop-en nieuwbouw is onderdeel en mogelijk uitkomst van het te doorlopen omgevingsvergunningstraject.