

Ingekomen

30 OKT. 2024

Nummer:

Behandelaar:

Kopie aan:

Afg:

Aan:

De leden van de gemeenteraad en het
College van B&W van de gemeente Rheden
Postbus 9110,
6994 ZJ De Steeg
Ook per mail: gemeente@rheden.nl

Woningcorporatie Vivare
directeur-bestuurder A. van den Bosch,
Postbus 5265,
6802 EG Arnhem
Ook per mail: algemeen@vivare.nl

Amsterdam, 29 oktober 2024.

Betreft: pleidooi voor behoud huurwoningen Hugo de Grootstraat e.o. in Velp-Zuid

Geacht dames en heren,

In ons schrijven van 7 oktober j.l. hebben de Bond Heemschut en Het Cuypersgenootschap u voorgesteld om 55 á 60 woningen in de Hugo de Grootstraat e.o. in Velp aan te wijzen als gemeentelijk monument. Allereerst, dat we over 55 á 60 woningen spreken is niet omdat we niet kunnen tellen, maar omdat het precieze aantal afhankelijk kan zijn van een nader oordeel over de (steden)bouwkundige situatie.

Dat voorstel is vanzelfsprekend met name gedaan op cultuurhistorische gronden. Omdat de beleidsmatige ontwikkelingen snel kunnen gaan – en dan doelen we mede op het B&W voorstel dat de afgelopen week het licht zag – lijkt het ons van belang om het pleidooi voor behoud van de buurt nader te motiveren. Dat doen we in deze brief.

Een geliefde buurt

In de aanvraag om de woningen een monumentale status te geven hebben we gewezen op de tijd, de omstandigheden en de idealen waaruit buurten als deze zijn voortgekomen. Emancipatie en gemeenschapsvorming waren daarbij sleutelbegrippen. Honderd jaar later is er veel veranderd, maar net als in veel andere destijds gebouwde buurten is de sociale cohesie en de liefde voor de buurt gebleven. Overigens niet alleen bij de bewoners zelf. Het zijn straten waar mensen elkaar zien, tegenkomen en weet van elkaar hebben. Het zijn buurten waar mensen willen wonen. Die sociale kwaliteit is in nieuwbouw niet te reproduceren en valt samen met de cultuurhistorische waardering. Bewoners die houden van hun buurt en er wat voor willen doen om die te behouden is een belangrijke voorwaarde voor een nieuwe toekomst van de buurt. Niet alles van waarde is weerloos.

In het verlengde van onze brief van 7 oktober met het voorstel om de genoemde woningen een monumentale status te verlenen vragen wij u om een cultuurhistorische waardenstelling van de buurt door een deskundig en onafhankelijk bureau.

Erfgoedvereniging Bond Heemschut, vereniging tot bescherming en instandhouding van cultureel erfgoed in Nederland.
Opgericht in 1911. Beschermvrouw: H.K.H. Prinses Beatrix

Ingekomen

30 OKT. 2024

Nummer:

Behandelaar:

Kopie aan:

Afg:

Aan:

De leden van de gemeenteraad en het
College van B&W van de gemeente Rheden
Postbus 9110,
6994 ZJ De Steeg
Ook per mail: gemeente@rheden.nl

Woningcorporatie Vivare
directeur-bestuurder A. van den Bosch,
Postbus 5265,
6802 EG Arnhem
Ook per mail: algemeen@vivare.nl

Amsterdam, 29 oktober 2024.

Betreft: **pleidooi voor behoud huurwoningen Hugo de Grootstraat e.o. in Velp-Zuid**

Geacht dames en heren,

In ons schrijven van 7 oktober j.l. hebben de Bond Heemschut en Het Cuypersgenootschap u voorgesteld om 55 á 60 woningen in de Hugo de Grootstraat e.o. in Velp aan te wijzen als gemeentelijk monument. Allereerst, dat we over 55 á 60 woningen spreken is niet omdat we niet kunnen tellen, maar omdat het precieze aantal afhankelijk kan zijn van een nader oordeel over de (steden)bouwkundige situatie.

Dat voorstel is vanzelfsprekend met name gedaan op cultuurhistorische gronden. Omdat de beleidsmatige ontwikkelingen snel kunnen gaan – en dan doelen we mede op het B&W voorstel dat de afgelopen week het licht zag – lijkt het ons van belang om het pleidooi voor behoud van de buurt nader te motiveren. Dat doen we in deze brief.

Een geliefde buurt

In de aanvraag om de woningen een monumentale status te geven hebben we gewezen op de tijd, de omstandigheden en de idealen waaruit buurten als deze zijn voortgekomen. Emancipatie en gemeenschapsvorming waren daarbij sleutelbegrippen. Honderd jaar later is er veel veranderd, maar net als in veel andere destijds gebouwde buurten is de sociale cohesie en de liefde voor de buurt gebleven. Overigens niet alleen bij de bewoners zelf. Het zijn straten waar mensen elkaar zien, tegenkomen en weet van elkaar hebben. Het zijn buurten waar mensen willen wonen. Die sociale kwaliteit is in nieuwbouw niet te reproduceren en valt samen met de cultuurhistorische waardering. Bewoners die houden van hun buurt en er wat voor willen doen om die te behouden is een belangrijke voorwaarde voor een nieuwe toekomst van de buurt. Niet alles van waarde is weerloos.

In het verlengde van onze brief van 7 oktober met het voorstel om de genoemde woningen een monumentale status te verlenen vragen wij u om een cultuurhistorische waardenstelling van de buurt door een deskundig en onafhankelijk bureau.

Erfgoedvereniging Bond Heemschut, vereniging tot bescherming en instandhouding van cultureel erfgoed in Nederland.
Opgericht in 1911. Beschermvrouwe: H.K.H. Prinses Beatrix



Sociale impact

De keerzijde van deze medaille is dat eventuele sloop-nieuwbouw een zware wissel trekt op het persoonlijk leven van veel huurders. Zeker voor mensen die niet veel te kiezen hebben brengt een gedwongen verhuizing en jarenlange onzekerheid over het vervolg veel spanning met zich mee. Het gaat niet alleen om het huis, de huur of het geld; voor veel mensen is het niet minder dan hun bestaan dat op z'n kop staat – een aanslag op hun bestaanszekerheid.

De bouwtechnische staat

De bouwtechnische kwaliteit van de 138 woningen is wisselend, maar zeker van de woningen waarvoor de monumentale status is aangevraagd is die redelijk goed. De woningen zijn naar onze overtuiging prima en tegen redelijke kosten te renoveren en te verduurzamen. Niet voor niets is ook Vivare daar jarenlang van uitgegaan. We schreven het al eerder: het gebeurt overal in den lande en recent onderzoek uitgevoerd in opdracht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed bevestigt nog eens dat een hoog niveau renovatie nog steeds aanzienlijk goedkoper is dan nieuwbouw. Ook Aedes – de landelijk koepel van woningcorporaties – geeft aan dat renovatie in vergelijkbare complexen gebruikelijk en logisch is.

Een serie voorbeelden daarvan: de Vermeerstraat in Delft, Oud Rochdale in Alkmaar, Tuindorp Vreewijk in Rotterdam, Nieuwstad Gorinchem, de Alberdingk Thijmlaan in Bloemendaal, Philipsdorp Eindhoven, Larensestraat Den Haag, Grevenstraat Leiden, Rembrandtkade e.o. in Rijswijk, Bloemenbuurt van Dudok in Hilversum, Leonardusbuurt Helmond en recent en niet ver weg Brouwerskamp in Doetinchem.

We kunnen de lijst veel langer maken. In bijna alle voorbeelden gaat het om vooroorlogse woningen met een beschermde status, gerenoveerd en verduurzaamd tot niveau label A (soms B), uiteenlopend van bijna-restauratie tot het met eenvoudige middelen versterken van de beeldkwaliteit. Een tamelijk vast gegeven is dat de kosten van de renovatie tussen de 50% en 70% bedragen van die van sloop-nieuwbouw. Een muurvast gegeven is dat men nergens spijt heeft dat er niet gesloopt is.

Het verbaast dan ook als we in het B&W voorstel lezen dat volgens Vivare alles nu anders is omdat de kosten van onderhoud en energetisch verbeteren steeds hoger uitvallen vanwege stijgende bouwpreizen.

Ja, de bouwkosten stijgen, maar de beduidend hogere prijzen van nieuwbouw stijgen vanzelfsprekend het hardst.

Wij kennen het renovatieplan van Vivare waarop hun begroting gebaseerd is niet. Wij zouden wensen dat een onafhankelijk bureau dat zijn sporen met de renovatie van vergelijkbare woningen heeft verdiend wordt ingeschakeld om tot een goed vergelijk te komen.

Financieel

Naast de kosten van de investering speelt voor Vivare ook de financiële exploitatie een rol. Daarbij is de (restant) levensduur van de woningen van belang. Voorstanders van nieuwbouw hebben de neiging om die bij nieuwbouw veel hoger in te schatten dan na renovatie. De wetenschap en de praktijk spreken dat tegen: goed gerenoveerde (en onderhouden) woningen gaan gewoon weer 30 tot 40 jaar mee. Tegelijk geldt dat ook nieuwe woningen na die termijn veelal weer flink moeten worden aangepakt. De hoofdregel is dat bij goed onderhoud woningen geen houdbaarheidsdatum hebben. Woningcorporaties rekenen anders met vastgoed dan commerciële partijen en eigenaar-bewoners. Dat leidt ertoe dat sociale verhuurders veel meer slopen. Wanneer het in de Hugo de Grootstraat e.o. om particuliere woningen zou gaan dan zou niemand het over sloop hebben. Dat zou – terecht – als kapitaalvernietiging worden bestempeld. Corporaties hoeven geen winst te maken. Dat is in veel opzichten en zegen. Maar dat boekhoudkundig bijna afgeschreven woningen niets meer waard zijn verhoudt zich niet tot de maatschappelijke en economische werkelijkheid. Het leidt tot de irrationele keuze om bij een schreeuwend gebrek aan woningen te gaan slopen. Volstrekt onlogisch.

Tenslotte over de financiën vanuit het gezichtspunt van de huurders. Daarover kunnen we kort zijn: de huurprijs van nieuwbouw komt bij vergelijkbare plannen meestal zo'n 200 euro hoger uit dan bij renovatie.

Levensloop geschikte woningen en meer differentiatie

Als reden voor nieuwbouw wordt ook aangevoerd dat de functionaliteit van de bestaande woningen beperkt is. Ja, het zijn bijzondere woningen, ongeschikt voor mensen die niet zonder rolstoel kunnen. Maar levensloopbestendige woningen kan Vivare in elk ander nieuwbouwplan ook toevoegen. Het standaard twee- of driekamerappartement is echter niet voor iedereen het ideaal. Deze bestaande woningen hebben heel andere kwaliteiten, reden waarom ze een monumentale status verdienen én waarom ze gewild zijn bij veel woningzoekenden. Ze zijn niet groot, maar voor het overgrote deel van de woningzoekenden - voor 90% één- en tweepersoonshuishoudens - zijn ze in ieder geval groot genoeg.

Over de gewenste differentiatie. Het is wrang om vast te stellen dat door het verarmde volkshuisvestingsbeleid sociale huurwoningen steeds exclusiever bewoond worden door mensen met lage inkomens of ander malheur. Vervolgens stellen niet die bewoners zelf, maar anderen voor hen vast dat die eenzijdige samenstelling van de bewoning ongewenst is. Met als uitkomst dat hun huis gesloopt moet worden om ook plaats te hebben voor woningen die zij niet kunnen betalen. Het aantal sociale huurwoningen voor de doelgroep van Vivare zal bij sloop-nieuwbouw niet groter worden. De huurprijs van die nieuwe sociale huurwoningen wordt wel zo'n 200 euro per maand hoger. Winst voor de volkshuisvesting kunnen wij hier niet in zien.

Toevoegen van woningen

We spreken niet tegen dat bij het huidige woningtekort elke extra woning telt. We zien ook in andere plaatsen dat het woningcorporaties op het idee brengt om ouder bezit te slopen om daar wat meer nieuwe woningen voor terug te bouwen. Het legt extra druk op de geliefde vooroorlogse buurten en leidt tot verdichting, ook waar dat stedenbouwkundig ongewenst is. De oplossing van het tekort aan bouwlocaties moet ons inziens echter liggen in samenwerking met commerciële partijen die de grond wel hebben. Op die plekken ontstaat de gewenste diversiteit dan vanzelf. Een duidelijk volkshuisvestingsbeleid en zachte dwang van de gemeente moet daarbij helpen.

Met het slopen van sociaal woningbezit om duurdere woningen toe te voegen raken corporaties steeds verder verwijderd van hun sociale geschiedenis en de maatschappelijke idealen waaruit buurten als deze zijn voortgekomen.

Duurzaamheid

“Het meest duurzame huis is het huis dat er al staat”.

“De grootste CO2-emissie vindt plaats in de nieuwbouwfase”

“Vanuit het perspectief van het klimaat is de conclusie steeds: niet slopen maar altijd renoveren en door exploiteren.”

“Vergeet niet de impact van de nieuwe infrastructuur die ten onrechte niet meetelt in de MPG score bij nieuwbouw.”

We kunnen pagina's vullen met citaten die uitdrukking geven aan de wetenschap dat renoveren uit het oogpunt van duurzaamheid en circulariteit superieur is aan sloop-nieuwbouw. Alle wetenschappers zijn het erover eens: de besparing aan CO2 uitstoot door betere isolatie weegt niet op tegen de emissie van broeikasgassen door sloop en nieuwbouw. Ook niet als bij renovatie de energetische kwaliteit van de woning niet helemaal het niveau haalt van nieuwbouw. In het licht van het klimaatbeleid moet circulariteit bij gemeenten en woningcorporaties voorop staan. Dat alleen verplicht al bijna tot behoud en renovatie van bestaande woningen.

Verdichting én vergroening

In het B&W-voorstel wordt het creëren van meer openbaar groen genoemd als voordeel van nieuwbouw. Het is waar, een echt tuindorp is de buurt niet. Daarvoor zijn de straten te stenig. In de Quick Scan van het Gelders Genootschap wordt daarom gesproken van 'tuindorppachtig'. Het groen bestaat vooral uit de grote zij- en achtertuinen. Het groen is er dus wel en het zal de vlinders en de vogels om het even zijn of ze in een voortuin of een achtertuin vliegen.

Maar de suggestie dat het nieuwbouwplan tot vergroening van de buurt kan leiden is niet geloofwaardig. Verdichten met 50% meer woningen en tegelijk vergroenen? Ebenezer Howard – de grondlegger van de tuinstadgedachte – zou zich omdraaien in z'n graf.

Samenvattend

Alles bij elkaar genomen zien wij geen enkele geldige reden voor sloop; bouwtechnisch niet, financieel niet en volkshuisvestelijk evenmin. Bovendien is sloop-nieuwbouw uit het oogpunt van duurzaamheid en circulariteit in deze tijd nauwelijks nog te verantwoorden. Objectief gezien is renoveren in alle opzichten verstandiger.

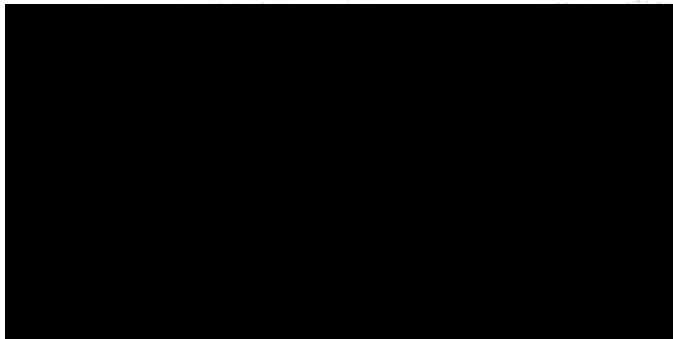
En meer subjectief, als we de minder meetbare waarden, zoals cultuurhistorie, de sociale kwaliteit en de beleving van de bewoners meetellen, zou sloop een grote en onherstelbare vergissing zijn.

Wij doen op het gemeentebestuur van Rheden en op Vivare een dringend beroep om dat te voorkomen.

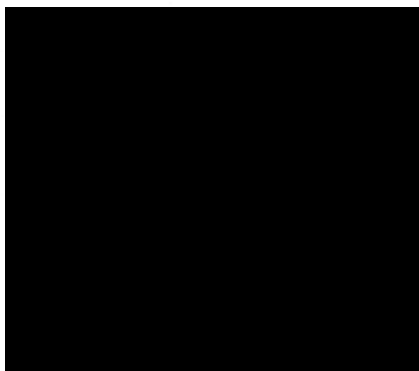
Hoogachtend,

Erfgoedvereniging Bond Heemschut

Maud Arkesteijn-van Willigen
voorzitter commissie Heemschut Gelderland

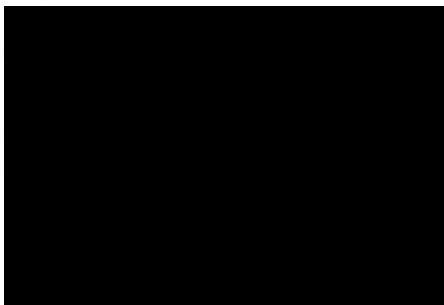


Monique de Loos
Secretaris Heemschut Werkgroep Sociale Woningbouw





Het bestuur van Stichting Het Cuypersgenootschap,
namens deze,



L.W. (Leo) Dubbelaar, secretaris

Namens de bewonerscommissie:

Erika Geurking, Petra Budel, Engeline Henny, Gerrie van Beek

Correspondentieadres:

Erfgoedvereniging Bond Heemschut,

Werkgroep Sociale Woningbouw,

Nieuwezijds Kolk 28,

1012 PV Amsterdam

Mailadres: ws@heemschut.nl