

Argumentatie renovatie vs. nieuwbouw

In de Kemp wordt al geruime tijd gewerkt aan de uitvoering van de Wijkvisie De Kemp 2016-2025. Deze wijkvisie beoogt een transformatie van de Kemp tot een Tuindorp 2.0 o.a. door een kwaliteitsimpuls te geven aan de verouderde woningvoorraad, het woningaanbod beter aan te laten sluiten bij de veranderde woonwensen van de (zittende) bewoners en de leefbaarheid in de wijk te verbeteren. Aanvullend dient hierbij ook rekening gehouden te worden met de doelstellingen uit het Klimaatakkoord (2019). Vanuit deze ambitie is o.a. de sloop en vervangende nieuwbouw aan de Borneostraat e.o. in de Kemp-Zuid te Roermond aangevlogen. Middels dit schrijven beargumenteren wij waarom is gekozen voor sloop en vervangende nieuwbouw in plaats van renovatie.

Locatie

De betreffende huurwoningen (89 eengezinswoningen en 28 beneden- en bovenwoningen in 14 eengezinswoningen) bevinden zich aan de Borneostraat, Floresstraat, Karel Doormanplan, Kempweg en Celebesstraat.

Wijkvisie De Kemp 2016 – 2025

Bij het opstellen van de wijkvisie is stilgestaan bij de wensen van de bewoners van de Kemp. Middels een pleingesprek in 2016 zijn bewoners, ondernemers en wijkpartners gevraagd naar hun mening ten aanzien van de woningen en wijk. Op basis hiervan is de ambitie geformuleerd om het karakter van de gezellige, groene volksbuurt in stand te houden en tóch voorbereid te zijn op de toekomst door de wijk te transformeren tot een gewilde wijk met een positief marktperspectief.

Om deze ambitie te realiseren, zijn in de wijkvisie de volgende vijf doelen beschreven:

1. Behouden van typisch karakter van de Kemp.
2. Verbeteren van de technische kwaliteit van woningen.
3. Inspelen op vergrijzing/extramuralisering en veranderende woonwensen van klanten.
4. Zorgen voor een betere balans in de samenstelling van de bevolking in de Kemp, door aantrekken en behouden van bewoners met een sociaal economisch sterkere positie (inkomen, opleiding, werk).
5. Het verbeteren van de tevredenheid over de kwaliteit van openbaar groen, speelgelegenheid, verkeersveiligheid, brandpaden en schuttingen.

In 2019 zijn onder het mom van “t Bruist op de Kemp” diverse initiatieven georganiseerd (o.a. een digitale enquête, de Bruis Blok Party en het Bruisbal) om aanvullend aan de Wijkvisie nog informatie op te halen cq. te verifiëren. Wonen Zuid heeft hiermee getracht om de ingezette koers vanuit een brede betrokkenheid en goede samenwerking tot stand te laten komen.

De Kemp-Zuid

De Kemp kan opgedeeld worden in verschillende buurten, te weten: de RFC-buurt, de ABC-buurt, de Kemp-Zuid, het Centrum en de Kemp-West. De te slopen woningen staan in de Kemp-Zuid. Een buurt die bestaat uit na-oorlogse woningen, gebouwd in de periode 1945-1959. Ongeveer één op de vier woningen is in de laatste 25 jaar gerenoveerd. Veel woningen zijn dan ook nog steeds verouderd en lopen, zowel technisch als markttechnisch, tegen het eind van hun levensduur aan. Daarnaast scoren de (niet recent gerenoveerde) woningen slecht op het vlak van energieprestatie. Een slechte energieprestatie zorgt er mede voor dat de woonlasten hoger zijn (zeker gezien de stijging van de energieprijzen), maar ook in veel gevallen voor een verslechtering van het binnenklimaat (tocht, vocht en schimmel).

Waarom sloop en vervangende nieuwbouw?

Corporaties hebben vele opgaven voor beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen, duurzaamheid en verbetering van de leefbaarheid in de wijken. Daarbij komen corporaties én hun huurders ook voor keuzes te staan, zoals de keuze voor renovatie van bestaande woningen of de keuze voor sloop en vervangende nieuwbouw.

De verduurzamingsopgave is groot en de eisen die gesteld worden aan onze gebouwde omgeving, worden steeds strenger. De deadline van 2050 uit het Klimaatakkoord, het jaar waarin alle sociale huurwoningen aardgasloos en CO₂-neutraal moeten zijn, komt elke dag dichterbij. Daarbij moeten alle woningen van Wonen Zuid met een EFG-label uiterlijk in 2029 verbeterd zijn.

Daarom zijn we hard bezig om onze bestaande woningen te verduurzamen en bouwen we nieuwe woningen zo energiezuinig mogelijk. Dat heeft tijd nodig. Maar de huidige situatie dwingt ons om dit traject te versnellen. Dat is een flinke opgave, want we hebben ca. 14.000 woningen in ons bezit, dus we moeten keuzes maken. De grootste stappen in de verduurzaming kunnen we maken door oude woningen te vervangen door nieuwe woningen. Nieuwbouw is bij uitstek beter geïsoleerd en verbruikt minder energie. De stookkosten zijn lager, terwijl het comfort hoger is. Op langere termijn is nieuwbouw daarmee de beste oplossing, zowel voor de huurder als de verhuurder.

Tegen deze achtergrond lijkt de keuze tussen renovatie en sloop/nieuwbouw een makkelijke, maar er spelen meer factoren een rol. De woningen die het meest dringend toe zijn aan verduurzaming worden vaak bewoond door huurders die daar al heel lang wonen. Ze hebben veel herinneringen aan de plek waar ze wonen en ze zijn gehecht aan hun woning, hun straat en hun buren. Daarnaast zijn de huurprijzen van deze oudere woningen vaak relatief laag.

Ook hebben we gekeken naar hoe de bewoners hun huidige woning waarderen. Hoe tevreden zijn ze met hun huis, met de isolatie, het binnenklimaat en de ruimte-indeling. We kijken naar de mate van onderhoud van de huidige woningen en naar de mogelijkheden om de woningen te verduurzamen. Welke ingrepen moeten er gedaan worden om de woningen te laten voldoen aan de standaarden van nu én de standaard van 2050? Zijn die ingrepen technisch haalbaar en zijn ze betaalbaar? Wanneer de woningen te oud zijn of te onderhoudsgevoelig, en als de fundering en constructie matig zijn, kan er gekozen worden om de woningen te vervangen.

Behalve naar de woning kijken we ook naar de woonomgeving en de leefbaarheid van de wijk. Hoe tevreden zijn de bewoners met de buurt? Is de omgeving prettig en wordt de buurt charmant oud of is er sprake van verpaupering? En wat zijn de doorstroombmogelijkheden voor bewoners: zijn de woningen geschikt voor ouderen of geschikt te maken?

Het spreekt voor zich dat we in wijken waarin we veel (aaneengesloten) woningen in ons bezit hebben andere keuzes kunnen maken dan in wijken waarin we minder bezit hebben. Sloop en vervangende nieuwbouw is vrijwel alleen mogelijk op die plekken waar we nog de meeste woningen in eigendom hebben. Daar kunnen we een verantwoord stedenbouwkundig plan maken dat voldoet aan de eisen en wensen van nu en de toekomst

De Kemp kan door de ruimtelijke en groene omgeving én de aanwezige voorzieningen goed concurreren met andere wijken in Roermond. De woningen vragen echter om een kwalitatieve en energetische verbetering, én de wijk heeft behoefte aan woningen voor ouderen. Hierbij willen we het typische en unieke karakter van de Kemp waar mogelijk behouden en waar noodzakelijk verbeteren.

Om voor dit project een keuze te kunnen maken tussen renovatie en sloop/nieuwbouw, hebben we de zaken zoals hierboven opgesomd in kaart gebracht. De conclusie is dat we de grootste slag in verduurzaming maken door de huidige woningen te slopen en te vervangen door nieuwe comfortabele, energiezuinige en betaalbare woningen. Door verschillende woningtypen te bouwen sluiten we daarnaast ook beter aan bij de veranderde woonwensen van de bewoners, met name door het toevoegen van nultredenwoningen voor ouderen, en maken we een wooncarrière binnen de wijk mogelijk. Op verzoek van de Wijkraad en de Bewonerscommissie is zelfs het stedenbouwkundig plan aangepast door het vervangen van gezinswoningen door extra nultredenwoningen. Op deze manier is en blijft de wijk aantrekkelijk voor huidige en toekomstige bewoners. Tenslotte hebben wij de wens om de buurt op stedenbouwkundig niveau te verbeteren, waardoor de percelen beter aansluiten bij de verschillende woningtypen en het parkeren in de wijk goed opgelost kan worden. Dit draagt ook bij aan de leefbaarheid en algehele kwaliteit van het openbaar gebied in de Kemp.

Terugkeermogelijkheden bewoners in de vervangende nieuwbouw

Met de sloop van de betreffende woningen maken we plaats voor 124 nieuwe betaalbare en technisch/energetisch kwalitatieve woningen. Wonen Zuid maakt gebruik van conceptuele nieuwbouw. Met deze grotendeels in de fabriek vervaardigde woningen kan de bouw in een snel tempo plaatsvinden en met minder overlast voor de huurders en omwonenden dan bij een traditionele bouw.

De zittende huurders mogen met voorrang terugkeren naar de nieuwbouw. Hiervan maken 57 van de huurders graag gebruik, waarbij met name de nultredenwoningen erg in trek zijn. De langstzittende huurder krijgt de mogelijkheid om als eerste een nieuwbouwwoning te kiezen. Daarnaast houden we bij de toewijzing nadrukkelijk rekening met de wens om zoveel als mogelijk in dezelfde straat terug te keren. Verder houden we bij de toewijzing zo veel als mogelijk rekening met passendheid qua huishoudgrootte en inkomen. Tenslotte kunnen sommige huurders straks rechtstreeks verhuizen naar de nieuwe woning en sommige huurders moeten eerst naar een tijdelijke woning verhuizen.

Sociaal plan

Voor alle huurders in het sloopplan is het sociaal plan van Wonen Zuid van kracht. Conform dit sociaal plan is de wettelijke verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding van toepassing en daarnaast ontvangen de huurders die via een tijdelijke woning terugkeren naar de nieuwbouw een additionele vergoeding.

Tot slot

Wonen Zuid is een volkshuisvester. Het sociale aspect telt daarom voor ons zwaar mee bij de keuze voor sloop en vervangende nieuwbouw en natuurlijk is er het besef dat deze strategie een grote impact heeft op de zittende huurders. Als Wonen Zuid hebben we getracht de huurders hierin goed mee te nemen. Dat dit proces echter bijzonder lastig is, hebben we in de afgelopen maanden mogen ervaren. De argumenten om voor deze strategie te kiezen, zoals hiervoor nader omschreven, worden helaas anders ervaren bij een kleine groep betrokkenen. Een groep die zich nadrukkelijk laat horen. Desalniettemin krijgt Wonen Zuid van de zittende huurders tijdens de individuele huisbezoeken ook veel lof voor dit plan en kunnen deze huurders niet wachten om naar een nieuwe woning te verhuizen. Zij voelen zich vereerd en blij met deze kans op een energiezuinige en passende nieuwbouwwoning, omdat zij ook beseffen dat dit helaas niet voor iedereen is weggelegd.