*ZFD8253350
A*

RAADSVOORSTEL

gemeente Westervoort

Onderwerp : Heroverweging besluit inzake sloop-nieuwbouw Vredenburgstraat 43-53

Zaak- & documentnr. : Z/20/071532/201494099
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter
Opsteller : Evelyn Simonse
Team : RO
Telefoonnr.

Samenvatting

Op 9 november 2020 heeft de gemeenteraad van Westervoort een motie van GroenLinks, CDA en VVD aangenomen waarin het college wordt gevraagd om de in principe verleende toestemming voor sloop nieuwbouw van 6 woningen aan de Vredenburgstraat (het Rode Dorp) te heroverwegen. Deze heroverweging heeft plaatsgevonden waarbij gesproken is met Vivare, de Huurdersvereniging Tweestromenland en bewoners van de woningen aan de Vredenburgstraat. Alles afwegende is het college van mening dat met sloop- en nieuwbouw het beste recht gedaan wordt aan de cultuurhistorische waarden én aan de (duurzaamheids)doelstellingen die door de gemeente en Vivare zijn afgesproken voor hun woningvoorraad in Westervoort.

Beslispunten

De raad besluit kennis te nemen van het heroverwegingsbesluit van het college om in te stemmen met de strategie van sloop-nieuwbouw van de 6 woningen in het Rode Dorp en de aan dit heroverwegingsbesluit ten grondslag liggende documenten.

Aanleiding

In oktober 2020 bent u door ons college geïnformeerd over de door Vivare gekozen strategie voor de toekomst van de 6 woningen in het Rode Dorp en over ons besluit om in principe en onder voorwaarden in te stemmen met de sloop en nieuwbouw van deze woningen.
Naar aanleiding van deze raadsinformatiebrief, een door een bewoner ingezonden brief en onze beantwoording van schriftelijke vragen daarover, hebben de fracties van GroenLinks, CDA en VVD een motie ingediend die door een meerderheid van de raad is aangenomen.
Uw raad kwam op grond van de ingekomen stukken tot het oordeel dat:

- er uit het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit volgt dat pas naar het alternatief (sloop-herbouw) moet worden overgestapt nadat de voorkeursoptie renovatie op goede gronden onuitvoerbaar is gebleken;
- de argumentatie tegen renovatie onvolledig en onvoldoende navolgbaar is, en dat daarom
- het besluit over sloop en nieuwbouw heroverwogen moet worden, waarbij
- alle onderliggende informatie, inclusief suggesties van bewoners, de staat van onderhoud en vergelijking met de woningen aan de Klapstraat, aantoonbaar betrokken moeten worden bij de afweging.

U heeft daarom ons college opgedragen om de in principe verleende toestemming voor sloop en nieuwbouw te heroverwegen, daarover met Vivare opnieuw in gesprek te gaan en om daarbij:

1. de voorkeursoptie renovatie opnieuw met Vivare af te wegen en daarbij
2. zorgt dat inzichtelijk (en volledig transparant) ook alle onderliggende informatie wordt gebruikt, inclusief argumenten en suggesties vanuit de bewoners, bij voorkeur in de vorm van een onafhankelijk onderzoek naar renovatie, onder betrokkenheid van bewoners.

Op grond van deze opdracht is de wethouder opnieuw in gesprek gegaan met Vivare en heeft hij met

bewoners (zowel een voor- als een tegenstander) en de Huurdersvereniging Tweetromenland gesproken. Aan Vivare is gevraagd om:

- de onderbouwing van haar keuze inzichtelijk te maken met daarbij een vergelijkbare afweging van renovatie van de woningen;
- de hieraan ten grondslag liggende onderzoeken inzichtelijk te maken;
- inzicht te geven in de gevoerde communicatie met bewoners en hoe de bewoners betrokken worden in (de gevolgen van) de keuze.

In de bijlage bij dit voorstel treft u de notitie 'Onderbouwing strategiekeuze Vredenburgstraat, 6 eengezinswoningen met cultuurhistorische waarde' waarin Vivare op het gevraagde ingaat.

Planning

Met Vivare is afgesproken dat ons college de heroverweging van ons besluit aan uw raad terugkoppelt in uw vergadering van 8 maart 2021, voorafgegaan door de raadscommissie-vergadering van 23 februari 2021.
Na behandeling van de heroverweging in ons college (26 januari), heeft Vivare het opstellen van het sociaal plan en de verdere uitwerking van de interne besluitvorming weer opgepakt, wetende dat de behandeling in uw raad nog consequenties kan hebben. Echter, hierdoor kan de vertraging in de verdere uitwerking en uitvoering zo klein mogelijk gehouden worden.

Beoogd effect

Met de keuze voor sloop en nieuwbouw kan Vivare, in tegenstelling tot renovatie (groot onderhoud):
- de gezamenlijk afgesproken (duurzaamheids)doelstellingen nakomen én
- de voor deze woningen zo karakteristieke cultuurhistorische kenmerken terugbrengen.

Argumenten

Algemeen
Vivare en de gemeente werken vanuit een gezamenlijk gedragen volkshuisvestingsvisie en maken prestatieafspraken over de strategische doelstellingen voor betaalbaarheid, beschikbaarheid, kwaliteit (inclusief duurzaamheid) en leefbaarheid. De gemeente maakt deze afspraken met Vivare vanuit de doelstellingen die uw raad in de Woonvisie vastlegt. Vanuit deze doelstellingen heeft Vivare de opgave om haar portefeuille energieneutraal te maken voor 2050.

Afweging strategiekeuze
In de bijgaande notitie laat Vivare op navolgbare wijze de afweging zien die zij gemaakt heeft tussen de verschillende mogelijke strategieën om de woningen aan de Vredenburgstraat 43-53 toekomstbestendig en energieneutraal te maken. Om tot deze afweging te komen heeft Vivare gebruik gemaakt van een aantal onafhankelijke onderzoeken en van suggesties en ideeën van bewoners.
De twee strategieën, te weten 'Aanpassen (Groot-onderhoud)' en 'Afstoten (Sloop-nieuwbouw)', zijn afgewogen op hun bijdrage aan bedrijfsdoelstellingen en gezamenlijk afgesproken (duurzaamheids)doelstellingen. Ter vergelijking is hieraan de optie 'Door exploiteren (Planmatig onderhoud)' toegevoegd.
Daarnaast zijn de twee strategieën vergeleken op hun bijdrage aan het behoud van de cultuurhistorische waarden en karakteristieke kenmerken.
Uit deze vergelijkingen komt naar voren dat de strategie van sloop en nieuwbouw het meest bijdraagt aan het zichtbaar houden van de cultuurhistorische kenmerken en karakteristieken én aan alle (gezamenlijke) doelstellingen zoals beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid, leefbaarheid en financiën.

- De kwaliteit van de nieuwbouwwoningen is veel hoger dan na uitvoering van groot-onderhoud (Renovatie). Ook de levensduur van de nieuwbouwwoningen is langer. Dit levert meer comfort voor de bewoners op.

- De energieprestatie van de nieuwbouwwoningen is een stuk beter. Bij groot-onderhoud moet in de toekomst extra geïnvesteerd worden om het niveau van de nieuwbouwwoningen te kunnen bereiken, waarbij het onzeker is of de woningen hiervoor technisch geschikt zijn.
- Bij nieuwbouw kunnen de cultuurhistorische waarden en karakteristieke kenmerken van de woningen beter terugkomen en zichtbaar blijven. Ook bij groot-onderhoud is er geen sprake meer van originele woningen omdat deze ingrijpend moeten worden aangepast waarbij veel details verloren gaan, als die al niet bij eerdere ingrepen verloren zijn gegaan.
- Financieel behaalt Vivare bij nieuwbouw een minder slecht rendement, wat betekent dat er minder maatschappelijk geld (opgebracht door alle huurders van Vivare) in deze woningen geïnvesteerd hoeft te worden.

Inzicht in de onderliggende onderzoeken
Aan de keuze van Vivare hebben een aantal onafhankelijke onderzoeken ten grondslag gelegen. In hoofdstuk 3 van de notitie worden deze genoemd en samengevat.
Deze onderzoeken zijn in opdracht van Vivare uitgevoerd. Vivare geeft aan dat zij het rapport van Belfort wel inzichtelijk wil maken voor alle bewoners naar niet wil delen met slechts 1 bewoner. Indien gewenst legt Vivare dit rapport ter inzage bij de Huurdersvereniging Tweestromenland. Overigens is het Belfortrapport al langer bekend bij de bewoner die daar nadrukkelijk om vraagt.
Wat betreft het rapport over de staat en kwaliteit van de woningen (door De Variabele) geeft Vivare aan dat deze technische onderzoeksrapporten normaal gesproken niet met bewoners worden gedeeld, omdat Vivare de keuze voor de strategie over de toekomst van haar woningvoorraad zelf maakt. Hierbij wordt gekeken naar de huidige en toekomstige vraag en behoefte aan woningen. Daarbij wordt rekening gehouden met de huidige en toekomstige bewoners. Bovendien is de technische informatie en conclusies in deze rapporten op zich staand en ‘slechts’ onderdeel van de strategiekeuze. De gegevens kunnen daardoor meer vragen oproepen dan antwoorden geven.
Om deze redenen liggen op verzoek van Vivare de onderzoeksrapporten daarom voor u ter inzage bij de griffie, en worden deze niet als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Communicatie met bewoners en betrokkenheid bewoners
Zie de paragraaf Participatie en Communicatie hieronder.

Conclusie
Ons college is van mening dat Vivare in haar notitie voldoende duidelijk heeft gemaakt op welke (onafhankelijke) gronden zij tot de strategie Sloop-nieuwbouw zijn gekomen en dat deze strategie vergelijkbaar is afgewogen tegen de optie van Groot-onderhoud (renovatie).
Het blijkt dat de maatregelen die genomen moeten worden bij groot-onderhoud (renovatie) om te kunnen voldoen aan de (duurzaamheids)doelstellingen, zodanig zijn dat hierdoor de nog aanwezige cultuurhistorische waarden en karakteristieken verdwijnen of teveel worden aangetast.
Daarnaast is ons duidelijk dat de helft van de bewoners voorstander is van sloop-nieuwbouw en dat bewoners met name opzien tegen het (tijdelijk) verhuizen. Echter, ook bij de optie groot-onderhoud zullen de bewoners, o.a. vanwege veiligheid, (tijdelijk) moeten verhuizen. Alles afwegende is naar onze mening voldoende en transparant inzichtelijk gemaakt hoe Vivare is gekomen tot haar keuze van sloop en nieuwbouw waarin de afweging en het niet kiezen voor een renovatie duidelijk verwoord is.
Duidelijk is dat met sloop- en nieuwbouw het beste recht gedaan wordt aan de cultuurhistorische waarden én aan de (duurzaamheids)doelstellingen die met Vivare zijn afgesproken voor hun woningvoorraad in Westervoort.

Kanttekeningen
Het Rode Dorp heeft onmiskenbare cultuurhistorische waarde voor de gemeente Westervoort. De woningen zijn in de loop der tijd een aantal historische karakteristieken kwijtgeraakt, echter de uitstraling en de stedenbouwkundige opzet zijn nog steeds herkenbaar.
Het Rode Dorp is echter niet als monument aangewezen, waardoor de gemeente sloop niet zou kunnen weigeren. Daarom is in het voortraject gekozen om met Vivare ambtelijk in overleg te gaan, om samen te bepalen of de huidige woningen in hun verschijningsvorm (cultuurhistorisch waardevol) gespaard kunnen blijven én toekomstbestendig gemaakt kunnen worden. Uit bijgaande notitie blijkt

dat dit niet mogelijk is.
Vivare is wettelijk gezien niet verplicht om rekening te houden met de cultuurhistorische waarden. Ze geeft echter aan hier waarde aan te hechten en de cultuurhistorische waarden en karakteristieke kenmerken zo goed als mogelijk terug te willen laten komen en zichtbaar te maken in de nieuwbouwwoningen. Wat en hoe wordt vastgelegd in het nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan waar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit bij betrokken zal zijn.

Financiële paragraaf

Dit voorstel of de uitwerking hiervan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente Westervoort.

Participatie en communicatie
In de notitie is Vivare uitgebreid ingegaan op de gevoerde communicatie met bewoners en hoe en wanneer (argumenten en suggesties van) de bewoners betrokken worden in de keuze.
Voorop staat dat Vivare als eigenaar verantwoordelijk is voor de instandhouding, aansluiting bij de huidige en toekomstige doelgroep, de kwaliteit en energetische opgave en dus voor de strategiekeuze van hun woningportefeuille. Omdat Vivare bij deze keuze ook naar de toekomst kijkt, worden de (huidige) bewoners bij deze keuze niet betrokken. In de uitwerking van de gekozen strategie gaat Vivare altijd het gesprek aan met de bewoners als belanghebbende.

Zoals gezegd heeft wethouder Sluiter gesprekken gevoerd met twee bewoners (een voor- en tegenstander van sloop-nieuwbouw) en met de Huurdersvereniging Tweestromenland. Uit deze gesprekken blijkt o.a. dat ook een deel van de huidige bewoners voorstander is van sloop en nieuwbouw. De Huurdersvereniging heeft een adviesrecht bij de strategiekeuze van Vivare. Het uitgebrachte advies is nog niet bekend.
In de bijlage bij de notitie van Vivare is de nieuwsbrief opgenomen die dinsdag 12 januari jl. is verspreid onder alle bewoners en aan uw raad ter kennisgeving is toegezonden. In deze nieuwsbrief geeft Vivare een overzicht van de vragen die de afgelopen tijd door hen en bij de gemeente zijn ontvangen, met de bijbehorende antwoorden.

De bewoners van de Vredenburgstraat 43-53 zijn net als Vivare en de Huurdersvereniging Tweestromenland door ons geïnformeerd over ons heroverwegingsbesluit.

Duurzaamheid

Een van de afwegingen in de keuze voor sloop en nieuwbouw is het feit dat met nieuwbouw het energielabel van minimaal Beng (Bijna Energie Neutraal Gebouw) gehaald wordt. Bij groot-onderhoud wordt label A of B bereikt, echter zijn voor het label Beng aanvullende maatregelen nodig, die bij groot-onderhoud technisch misschien niet mogelijk zijn.

Bijlagen

201494922 – Notitie Vivare – Onderbouwing strategiekeuze
201494912 – Bijlage 1 bij Notitie
201494914 – Bijlage 2 bij Notitie
201494917 – Bijlage 3 bij Notitie
201494918 – Bijlage 4 bij Notitie

Westervoort, 8 maart 2021
Burgemeester en wethouders van Westervoort,

mr. J. Kersten	drs. A.J. van Hout
secretaris	burgemeester