

Advies

aan: Stichting Mooi Tuindorp Keverdijk
van: [REDACTED]
nummer: Keverdijk_Advies aanpak
datum: 10-05-22
betreft: Herontwikkeling Huibert van Eijkenstraat te Naarden



1. Aanleiding

Op 20-12-2021 ontvingen wij een verzoek van de Stichting: Mooi Tuindorp Keverdijk om ondersteuning tegen de dreigende sloop van het complex 42 monumentale dubbele woningen aan de Huibert van Eijkenstraat te Naarden.

Na bestudering van de stukken, bezoek aan de buurt, overleg met bewoners en leden van de stichting en Erfgoedvereniging Heemschut en het nagaan van achtergrondinformatie uit diverse bronnen volgt onderstaand achtereenvolgens een beknopte weergave van de problematiek, het resultaat van onze bevindingen en ons advies over de gewenste oplossingsrichting.

2. Probleembeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De betreffende woningen zijn in 1921 gebouwd in opdracht van de Woningstichting Volksbelang naar ontwerp van architect Leendert Streefkerk die vooral faam verwierf als ontwerper van karakteristieke atelierwoningen voor bekende kunstenaars in het Gooi en Bergen (NH). De woningen aan de van Eijkenstraat zijn het tweede complex sociale huurwoningen in Naarden en de eerste 'stenen' bebouwing buiten de Naardense vesting. Bijzonder is ook de ruime tuindorp-opzet.

Het complex bestaat uit 42 twee-onder-een-kap woningen in 3 typen plus twee naoorlogse duplexwoningen. Hoewel de woningen inmiddels ruim een eeuw oud zijn is de bouwkundige staat opvallend goed. Volgens een eerste indruk zijn aan de buitenzijde van de blokken geen opvallende bouwtechnische problemen te zien, geen bijzondere scheurvorming; het metselwerk van kopgevels en andere grotere vlakken oogt vlak, strak en solide. Passend bij de ouderdom van dit soort woningen hebben de diverse bewoners woontechnische veranderingen c.q. verbeteringen van voornamelijk het interieur aangebracht, naar valt aan te nemen met toestemming van de verhuurder.

De woningen zijn in zoverre verouderd dat de energiezuinigheid ruim onder de nu acceptabele normen ligt. Een op label B gerichte renovatiebeurt moet echter zonder te ingrijpende aanpassingen en investeringen mogelijk zijn. Voorbeelden van succesvolle renovaties van vergelijkbare monumentale woningen zijn er genoeg, zoals de Vermeerstraat in Delft, de Uitenboschstraat in Alkmaar; Tuindorp Vreewijk/ Valkenierstraat, Rotterdam; Nieuwstad, Gorinchem; Albertingk Thijmlaan, Bloemendaal; Tivoli, Eindhoven; Larensestraat, Den Haag; Grevenstraat, Leiden; Rembrandtkade e.o., Rijswijk; Bloemenbuurt van Dudok, Hilversum en Leonardusbuurt, Helmond.

2.2. Erfgoedwaarde

Alleen al het feit dat deze woningen voor eerdere sloop gespaard zijn gebleven – ze hebben eerdere sloopgolven in de sociale huursector overleefd, zoals de stadsvernieuwing in de jaren '70 en '80 en de herstructurering in de jaren '90 t/m de eeuwwisseling waarna de vooroorlogse sociale woningvoorraad is gedecimeerd en er geen enkele slechte woningen meer is – maakt dit buurtje bijzonder. Maar ook de bouwvorm – 2-onder-1-kap –, de locatie en het feit dat ze voor Naarden van onvervangbare historische waarde zijn maakt ze uniek.

Over de erfgoedwaarde van het complex zijn twee rapportages verschenen, een van Monumenten Advies Bureau MAB te Nijmegen (Haans en de Jong 2020) in opdracht van de Gemeente Gooise Meren, die de ruimtelijke opzet en architectonische invulling als markant stedenbouwkundig ensemble met tuindorp-opzet een hoge erfgoedwaarde - zijnde een indicatie voor mogelijke bescherming als gemeentelijk monument – geeft.

De daarna in opdracht van eigenaar Woningstichting Naarden – kennelijk met de bedoeling om de ongewenste uitkomst van de MAB-rapportage aan te vechten - opgestelde contraexpertise van bureau SteenhuisMeurs (Meurs, 2020) is daarentegen nogal kritisch. Voor een belangrijk deel ten onrechte; want bijvoorbeeld van de beweerde gebrekkige onderbouwing van het rapport is geen sprake, dat de woningen “vergeleken met andere projecten (...) pover van opzet en uitwerking overkomen” is een rare onware waarneming en dat het “niet bepaald het werk van een architect met veel ervaring of ambitie met de planmatige woningbouw en compacte woningen” zou zijn zegt meer over de povere van internet gehaalde kennis van de opsteller dan over het complex. Hoewel de kritiek op de verkavelingsstudie die woningstichting heeft laten maken terecht is, en ook deze rapportage een zorgvuldige omgang met de bestaande bebouwing aangeeft, is de contraexpertise helaas niet wat van een befaamd bureau als SteenhuisMeurs mag worden verwacht.

Voor de erfgoedwaarde van de buurt als geheel kan verder volstaan worden met verwijzing naar de recentelijk door erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap aan het gemeentebestuur van Gooise Meren gezonden brief met een indringend verzoek tot behoud. Dat beide om hun expertise befaamde erfgoedorganisaties dit verzoek doen valt wat de erfgoedwaarde betreft niet te onderschatten (Gorter en Dubbelaar, 2022).

3. Herontwikkelingsvoornemen Woningstichting Naarden

3.1. Overwegingen planvorming

Voor zover Eigenaar-verhuurder Woningstichting Naarden de kwaliteit en renoveerbaarheid van de woningen bestrijdt – in het informatieblad *thuisinnaarden* dd. november 2021 (WSN, 2021) staat dat de meeste huizen sterk verouderd zouden zijn en de renovatie erg veel geld zou kosten – is de onderbouwing daarvan in de beschikbare bronnen niet te vinden. Gezien de daaropvolgende mededeling dat de woningstichting dit niet verantwoord vindt en hier liever nieuwe woningen en zelfs 25 extra woningen bouwt lijkt de woningkwaliteit en de beweerde hoge renovatiekosten ook niet bepalend.

Hoofdmotief van de herontwikkeling is dus de wens om de zeer ruim opgezette huidige locatie te benutten voor de nieuwbouw van een aanzienlijk groter aantal woningen. Daarin staat de Woningstichting Naarden niet alleen, want het verklaart ook de huidige sloopgolf van vooroorlogs corporatiebezit, gericht op de veelal in convenanten toegezegde nieuwbouw-inspanning, die gezien de huidige grote woningnood op zich begrijpelijk is. Vanwege de schaarste en vooral onbetaalbaarheid van andere nieuwbouwlocaties zoeken veel woningcorporaties dan in het eigen bezit en dan lijken de oude maar zeer gunstig gelegen vooroorlogse buurten in eerste oogopslag een goede keus.

Maar - nog afgezien van de erfgoed-waarde – is het dat niet, want zowel wat betreft een goede volkshuisvesting als qua investering zijn de gevolgen negatief zo niet verwerpelijk. Want tegen hoge kosten worden nieuwe maar allermist goedkope woningen – vaak alleen haalbaar door dure huur en/of koop toe te voegen - aan de voorraad toegevoegd, maar juist voor de doorstroming noodzakelijke en voor de kern van de woningbehoefte essentiële goede en goedkope woningen worden er aan onttrokken. Veel woningcorporaties – en vrijwel alle commerciële verhuurders doen het daarom ook niet.

De praktijk leert bovendien dat de geplande nieuwbouw-aantallen zelden worden gerealiseerd en er (door o.a. de huidige nieuwbouwnormen) minder nieuwe woningen terugkomen dan gesloopt. In de afgelopen decennia is de sociale woningvoorraad door sloop en verkoop aanzienlijk gekrompen, in het bijzonder het goedkope bereikbare deel. En volgens de effect-ramingen van de recent aangekondigde bouw- en woningmarktplannen plannen van minister De Jonge zal dat nog versneld doorzetten en zal slechts de helft van de sloop van sociale huurwoningen door nieuwbouw worden gecompenseerd...

Daartegenover zijn de investeringskosten in renovatie gemiddeld slechts 70% van de kosten van nieuwbouw; zijn gerenoveerde vooroorlogse woningen zeer gewild en blijven ze beschikbaar voor de sociale kernvoorraad; de hiervoor genoemde projecten zijn daarvan het bewijs. En door slim ontwerpen kan er vaak woonruimte toegevoegd worden en kunnen met de uitgespaarde investering echt nieuwe woningen gerealiseerd worden. Waarom zou je dat niet willen?

Ten slotte gaat sloop-nieuwbouw gepaard met zeer veel schadelijk slooppafval en ten koste van het nog resterende snel krimpemde emissieplafond om te voldoen aan de maximaal 1,5 graad opwarming van de aarde dat naar verwachting bij ongewijzigd gedrag binnen 7 jaar zal worden bereikt; en dat geldt ook voor zogenaamd circulaire bouw want het effect daarvan volgt pas na einde levensduur. Renovatie is daarentegen aanzienlijk duurzamer en de bewering dat zoiets oplappen is en er na 25 jaar toch moet worden gesloopt is een broodje aap.

Alles bij elkaar is sloop-nieuwbouw een achterhaald en bewezen ongeschikt en inefficiënt concept dat slechts in uitzonderingsgevallen waar het de enige keus is verantwoord.

3.2. Bijgestelde plannen corporatie

In een toelichting bij het uitgevoerde stedenbouwkundig onderzoek maakt Woningstichting Naarden eind 2021 melding van een nieuw plan waarbij in de centrale zone 10 woningen behouden blijven (en op termijn worden verkocht). Andere plannen zijn voor WSN “niet haalbaar vanuit financiën en/of volkshuisvestelijke visie” (Verheul 2021); een nadere toelichting daarop ontbreekt.

In de opeenvolgende adviezen van de gemeentelijke adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed over de plannen wordt aanvankelijk het cultuurhistorische onderzoek van MAB ondersteund en als uitgangspunt genomen, maar verschuift het advies – mede door de tegenstand van de corporatie – naar de acceptatie van nieuwbouw al of niet met handhaving van een deel of alleen de stedenbouwkundige opzet van de bestaande bebouwing.

Inmiddels heeft de corporatie echter toch besloten om vast te houden aan volledige nieuwbouw conform het Beleidsplan (WSN 2019) en – hoewel daarmee lijnrecht tegen de wens van de bewoners wordt ingegaan - opdracht gegeven tot het samen met de bewoners opstellen van een daarop gericht nieuw plan. Daarentegen is vanuit de gemeenteraad een beschermd stadsgezicht voorgesteld en is de Stichting Mooi Tuindorp Keverdijk een petitie gestart om de buurt te behouden (Huibert 2022). Daarmee lijkt een breed gedragen planontwikkeling vooralsnog weinig waarschijnlijk.

4. Mogelijke oplossingsrichting

Het voorgaande overwegende lijkt een pas op de plaats voorlopig de beste oplossing. Daarmee wordt sloop op korte termijn voorkomen, zoals ook bepleit in het bijgaande manifest (LOSB 2022). In de tussentijd kan een haalbaarheidsstudie naar de renovatie van de bestaande woningen worden uitgevoerd al of niet in combinatie met een op verdichting gerichte omgevingsstudie.

Want in plaats van de door de woningstichting nagestreefde herontwikkeling middels sloop-nieuwbouw verdient een zorgvuldige verbetering van de bestaande bebouwing verre de voorkeur, voor zover mogelijk aangevuld met gepaste verdichting, zoals ter plekke van de duplex-woningen. De met deze aanpak in vergelijking met nieuwbouw uit te sparen kosten kunnen veel beter geïnvesteerd worden in nieuwe woningen op een meer geschikte andere locatie.

Wij zijn bereid om bij die aanpak – die ook qua planontwikkeling en uitvoering sneller en minder risicovol is dan de met ingrijpende herontwikkeling gepaard gaande planologische procedures – te adviseren.

LOSB, 16-03-2022

Bronnen

Haans, F.A.C. en de Jong, J. (2020). *Woningbouwcomplex Huibert van Eijkenstraat Naarden*. Nijmegen (Monumenten Advies Bureau – MAB), 31-03-2020.

Meurs, P. (2020). *Cultuurhistorisch onderzoek Woningcomplex Huibert van Eijkenstraat, Naarden*. Paterswolde (SteenhuisMeurs), 26-10-2020.

Gorter, E.G.A. en Dubbelaar, L.W. (2022). *Verzoek tot behoud van de bebouwing aan de Huibert van Eijkenstraat te Naarden*. Nieuwe Niedorp (Heemschut, Cuypersgenootschap), 16-03-2022.

Huibert (2022), *BehoudHuibert.nl*. www.behoudhuibert.nl (Stichting Mooi Tuindorp Keverdijk), bezocht 09-05-2022).

LOSB (2022). *Slopen? Nu even niet!* Bergen (NH). www.losb.nl