

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 januari 2007

onderwerp: Randwoningen Oosterpark

1. Inleiding

In deze nota wordt de keuze voorgelegd of de randwoningen in het Oosterpark moeten worden opgeknapt of dat de woningen moeten worden gesloopt en er nieuwbouw voor in de plaats moet komen (zie kaart bijlage 1). Startpunt voor de discussie is het plan 'Aanpak Bloemenbuurt' (vastgesteld door de raad op 20 juli 2005). Hierin zijn de plannen voor de wijkvernieuwing van de Bloemenbuurt verwoord (bijlage 2). Samenvattend spreekt het plan:

- over het voorstel om de sociale woningvoorraad op peil te houden;
- meer mensen met een hoger inkomen naar de buurt te trekken;
- het streven naar een mix tussen huren (80%) en kopen (20%).

Over de randwoningen wordt aangegeven dat er onderzoek is gedaan naar de mogelijkheid deze woningen samen te voegen. Conclusie van Nijestee uit dit onderzoek is dat de woningen ook na samenvoeging te klein zijn en relatief te duur worden. Daarop heeft Nijestee de sloop/nieuwbouwvariant onderzocht met de veronderstelling dat sloop en nieuwbouw voor de randwoningen meer mogelijkheden biedt om aan de vraag naar woningen in de Bloemenbuurt te voldoen. Op deze wijze kan het aantal kwalitatief hoogwaardig huurwoningen worden verruimd en kan een deel van de gewenste koopwoningen gerealiseerd worden.

In overleg met Nijestee is op dat moment ook gesproken over de verkoop van de randwoningen. Omwille van het behoud van de voorraad sociale huurwoningen in de buurt in relatie met de mogelijkheid voor duurdere koopwoningen in de wijk, is die suggestie op dat moment door Nijestee en het College van de hand gegaan. In vervolg op de besluitvorming van juli 2005 heeft in februari 2006 een oriënterende discussie plaatsgevonden over de nieuwbouwstudie van de randwoningen. Als gevolg van het besluit om over te gaan tot sloop en nieuwbouw heeft Nijestee de studie nader uitgewerkt en worden de huidige bewoners nieuwe huurwoningen aangeboden.

Nieuw feit is dat het college een verzoek heeft ontvangen van de Bond Heemschut (5 oktober 2006) of de zogenaamde randwoningen tot een beschermd gemeentelijk monument zouden

kunnen worden aangewezen. Het betreft 126 sociale huurwoningen (situatieschets zie bijlage 3). Bond Heemschut is door ons als belanghebbende aangemerkt. Inmiddels heeft de monumentencommissie ons een positief advies gegeven ten aanzien van het verzoek (bijlage 4). Als gevolg daarvan is de behandeling van de sloop- en bouwaanvragen van Nijestee opgeschort. Met het besef dat een spoedige beslissing noodzakelijk is, willen wij u met deze nota de afweging voorleggen of de randwoningen gesloopt moeten worden (en er nieuw moet worden gebouwd) of dat de woningen als beschermd gemeentelijk monument moeten worden verklaard en dus moeten worden opgeknapt.

2. Advies monumentencommissie

De monumentencommissie is van oordeel dat ‘de kwaliteit van het ensemble boerderijtjes en randwoningen alsmede van de samenstellende delen zodanig is dat toewijzing van de randwoningen tot gemeentelijk monument gewenst en gerechtvaardigd is’. Belangrijkste argument is het cultuurhistorische belang van het geheel. Dit is namelijk nauw verbonden aan de ontstaansgeschiedenis van de woningen. Hoewel de architectuur van de boerderijtjes zowel qua vorm origineler is in de rurale uitdrukking als qua detaillering rijker is dan die van de randwoningen, wordt het dorpse karakter van het geheel mede door de randwoningen gevormd. Volgens de commissie vormt de randbebouwing dankzij de ruimtelijke gevarieerde setting, de afwisselende kapvormen, het materiaalgebruik en de detaillering een levendige lijst om de monumentale boerderijtjes. Het nagenoeg gave ensemble is niet alleen van architectuurhistorische waarde, maar heeft ook betekenis voor de sociaal-maatschappelijke geschiedenis van Groningen tijdens de eerste tientallen jaren van de georganiseerde volkshuisvesting. De kwetsbaarheid van dit enige gave dorp in de stad verdient volgens de commissie bescherming.

Wij zijn evenals de monumentencommissie van mening dat enkel en alleen de huidige bouwkundige staat van onderhoud geen aanleiding kan zijn voor een besluit tot sloop. Het bijzondere karakter en de historische waarde van de buurt speelt hierbij ook volgens ons een belangrijke rol. Sloop van de randwoningen is in onze ogen echter slechts gerechtvaardigd wanneer er meerdere zwaarwegende argumenten gelden die tevens recht doen aan de overwegingen die hieronder worden beschreven.

3. Overwegingen bij besluitvorming

Naar aanleiding van het advies van de monumentencommissie hebben wij ons bezonnen op het vervolg. Alvorens te besluiten over de aanvraag van de Bond Heemschut hechten wij er aan uw raad te consulteren. Wij gaan daarbij uit van de volgende overwegingen:

1. volkshuisvestelijke doelstellingen
2. staat van onderhoud van de randwoningen
3. financiële gevolgen
4. positie van Giga

Ad 1. Volkshuisvestelijke doelstellingen

Ruim een jaar geleden is het plan ‘Aanpak Bloemenbuurt’ door de gemeenteraad vastgesteld. Dit plan van aanpak is opgesteld in nauwe samenwerking met de buurt(organisatie). Het college hecht er daarom ook aan de uitgangspunten van de nota overeind te houden. In de Oosterparkwijk geldt als belangrijke doelstelling het aantrekken en vasthouden van gezinnen met kinderen, het aantrekken van hogere inkomensgroepen en het op peil houden van het

merendeel van de sociale huurvoorraad. De beoogde verdeling van 80% huur en 20% koop komt hiermee in zicht gekoppeld aan het doel de voorzieningen in de buurt meer toekomst te geven. De eerder uitgewerkte nieuwbouwplannen voor de randwoningen passen binnen deze doelstellingen.

In het geval we het advies van de monumentencommissie overnemen dan moeten de woningen ook in goede staat kunnen voortbestaan. Nijestee wil deze investering niet doen (en we kunnen haar daartoe ook niet dwingen, tenzij wij de volledige rekening betalen) en als gevolg daarvan moeten de woningen verkocht worden. Daarmee komt ook de vraag op tafel of de hiervoor noodzakelijke investeringen niet ten koste gaan van het behoud van voldoende sociale huurwoningen. Daarbij moet bedacht worden dat er bij deze keuze in de Bloemenbuurt geen grote sociale huurwoningen en grote koopwoningen gerealiseerd worden en dus ook geen toename zal plaatsvinden van grotere huishoudens en/of huishoudens met hogere inkomens. Neveneffect is dat de beoogde versterking van het voorzieningenniveau niet plaatsvindt.

Ad 2. Staat van onderhoud randwoningen

In het geval de randwoningen de status van gemeentelijk monument verkrijgen moeten ze fors aangepakt worden. De bouwtechnische en -fysische staat van de woningen is ronduit slecht. Bovendien zijn de voorzieningen in de woning zo gering dat van wooncomfort nauwelijks sprake is. In algemene zin kan gesteld worden dat de woningen niet voldoen aan het bouwbesluit en daarmee staat ook de verhuurbaarheid nu en in de toekomst onder druk. De totale woonlasten, afgezet tegen de woonkwaliteit van de woningen, zijn relatief hoog. Een voorbeeld daarvan is dat de energiekosten van de woning bij de meeste bewoners in de buurt komen van de te betalen huursom. Voor de verhuurder geldt bovendien dat bij klachten bij de huurcommissie de reguliere jaarlijkse huurverhoging niet gevraagd mag worden i.v.m. de slechte staat van onderhoud. De huidige status van de randwoningen is van dien aard dat Nijestee geen jaarlijkse huurverhoging vraagt. De conclusie is dan ook dat welke keuze er ook wordt gemaakt, er fors geïnvesteerd moet worden in de woningen.

Ad 3. Financiële gevolgen

De hoge kosten om de woningen weer in goede technische- en onderhoudsstaat te verkrijgen zijn voor de Nijestee de belangrijkste reden geweest om af te zien van renovatie/woningverbetering. Zoals gezegd: indien de woningen tot monument worden verklaard, moet er fors worden geïnvesteerd. De logische consequentie daarvan is dat de opgeknapt woningen zonder extra financiële bijdragen niet meer gerekend kunnen worden tot de goedkope voorraad en daardoor niet of nauwelijks meer toegankelijk zijn voor de huidige bewoners.

Als de woningen verkocht worden, dienen de woningen door de eigenaar in goede staat van onderhoud te worden gebracht. Nijestee heeft aangegeven deze investeringen niet te doen. Echter wij moeten er nadrukkelijk op toezien dat bij de keus tot verkoop er ook investeringen door Nijestee ingezet worden die minimaal leiden tot een sobere en doelmatige aanpak van het woningcasco.

Daarbij dient bedacht te worden dat aan een gemeentelijke monumentenstatus niet een budget verbonden is waarmee de woningen kunnen worden opgeknapt. Hiervoor zijn in de gemeentelijke begroting ook geen middelen gereserveerd. Dit is echter wel van belang bij het bepalen van de verkoopprijs van de woningen, zeker als deze voor de doelgroep toegankelijk dient te zijn.

In het geval het advies van de monumentencommissie wordt gehonoreerd, wil Nijestee de woningen verkopen als starterswoningen voor een marktprijs van circa € 110.000,= per

woning. Nijestee biedt de woningen aan in onverbeterde staat. De kosten om de woningen in een goede staat terug te brengen, worden geschat op minimaal € 40.000,= per woning. Nijestee wil de kopende partij een verkoopkorting geven van € 10.000,= per woning als de gemeente € 10.000,= euro bijdraagt in de verbeterkosten. Verdere inzet van Nijestee is niet aan de orde. Nijestee is niet gevoelig voor het argument dat de woningen voor een belangrijk deel zijn afgeschreven en zij zelf deze investering zouden moeten doen. Immers de nieuwbouw levert toekomstig rendement!

Om te voorkomen dat de staat van onderhoud van de woningen benedenmaats blijft, is het daarnaast noodzakelijk uit te gaan van een financiële bijdrage van de gemeente van € 10.000 per woning. Eén en ander vraagt van de gemeente een bijdrage van circa € 1,26 miljoen (126 randwoningen x 10.000 euro). Tevens is het dan wenselijk om de nieuwe eigenaren de mogelijkheid te bieden een financiering met een zogenaamde zachte lening af te sluiten van ca. € 30.000,=. Vooraf zullen we de eigenaar moeten melden binnen welke termijn en op welk onderhoudsniveau de woning minimaal gebracht dient te worden. Een vereniging van eigenaren (VVE) kan hierop toezien. Een organisatorisch dilemma is dat Nijestee zich op het standpunt stelt dat zij geen betrokkenheid wil na verkoop. In de huidige situatie moet hierbij bedacht worden dat een groot deel van de bewoners, gezien hun bruto jaarinkomen, niet aan deze voorgestelde koopconstructie mee kan doen. En zoals eerder geconstateerd gaat de mogelijkheid verloren om grotere woningen te realiseren. De consequentie hiervan is dat de wens om tot een gedifferentieerde bevolkingsopbouw te komen wordt beperkt (zie volkshuisvestelijke doelstellingen).

Een andere optie is om bij renovatie een groot deel van de samengevoegde woningen te verkopen en de niet samengevoegde, dus kleine, woningen te verhuren. Deze optie zou een groot deel van de huurders de mogelijkheid geven terug te keren. De inschatting is dat de verkoop van de samengevoegde woningen de onrendabele top van de te verhuren kleine woningen niet goed kan maken, waardoor een nog grotere bijdrage van de kant van de gemeente noodzakelijk wordt. Bovendien is de kans groot dat de samengevoegde woningen niet door de markt afgenomen worden door de negatieve prijs/kwaliteit verhouding.

Ad. 4. Positie Giga

Een vierde overweging is dat Stichting Giga ons een brief gezonden heeft waarin zij aangeven het te betreuren dat de met Nijestee besproken nieuwbouw voor 15 jongeren met woonbegeleiding niet op korte termijn en niet op deze locatie gerealiseerd kan worden. Een kopie van deze brief is als bijlage toegevoegd.

4. Twee opties samengevat

Op basis van bovengenoemde overwegingen liggen er in onze ogen thans twee opties voor. In de eerste plaats het accepteren van het advies van de monumentencommissie en dus de verkoop van de woningen òf het vasthouden aan de oorspronkelijke sloop- en nieuwbouwplannen. Wij geven de voor- en tegenargumenten van beide opties hieronder puntsgewijs weer.

Optie 1

Toekennen monumentenstatus en woningen renoveren

Positief

- het ensemble van de randwoningen en de boerderijtjes wordt niet aangetast

Negatief

- de volkshuisvestelijke doelstellingen worden in mindere mate bereikt
- een incidentele gemeentelijke bijdrage van circa €1,25 miljoen is noodzakelijk; toekomstige bijdragen zijn niet uitgesloten
- een klein aantal bewoners kan terugkeren
- een grotere afname van de hoeveelheid sociale huurwoningen in de Oosterparkwijk
- de noodzakelijk geachte renovatie van de woningen wordt gedeeltelijk overgelaten aan de kracht van de individuele koper.
- beperkte mogelijkheden in de buurt om grotere woningen te realiseren

Optie 2

Handhaven sloop- en nieuwbouwplannen

Positief

- geen middelen van de gemeente noodzakelijk
- de volkshuisvestelijke doelstellingen komen meer in beeld
- groot aantal bewoners kan terugkeren

Negatief

- het ensemble van de randwoningen en boerderijtjes wordt aangetast

5. Besluit

Voorgesteld wordt de overwegingen en de daaraan verbonden consequenties aan de raad voor te leggen.