



## Aan de leden van de gemeenteraad van Noordoostpolder

Betreft: **herhaald pleidooi voor behoud en renovatie van de Rietstraat**

Geachte dames en heren,

In onze brief van 3 april 2023 hebben wij gepleit voor behoud en renovatie van de woningen in de Rietstraat/ Zeebiesstraat in Emmeloord. Dat pleidooi hebben we herhaald in de vergadering van deze raadscommissie op 17 april. En we doen het nog een keer over, want...

In het plan dat nu voorligt vinden we niets terug van onze eerder met u gedeelde overwegingen. Stedenbouwkundig mogen we blij zijn dat de nieuwe hofjes geen al te grote inbreuk zijn op de structuur van de straten, maar architectonisch is de nieuwbouw armoedig, de gevels gaan in het beste geval een beetje lijken op de oorspronkelijke, maar het komt niet in de buurt van de Delftse School. Een dertien-in-een-dozijn standaardbeeld: **wég DNA van de polder en deze in 1942 gebouwde woningen**

Bij de vorige gelegenheden hebben we niet aangedrongen op het terugbrengen van de woningen in de oorspronkelijke staat, dat is niet nodig om toch met betrekkelijk simpele middelen veel van de oorspronkelijke kwaliteit terug te brengen: voordeuren in stijl, ornamenten in het metselwerk, de goot in de oorspronkelijke uitvoering en het schilderwerk in de oorspronkelijke kleuren. Laaghangend fruit; het ligt allemaal voor het grijpen.

Ik loop kort de redenen langs die in het voorstel aan de raad worden genoemd om over te gaan tot sloop-nieuwbouw.

### **De technische houdbaarheid van de woningen is verlopen**

Dit is echt onzin. We zijn niet bij de slager en het gaat niet om vleeswaren. Woningen, gebouwen die constructief goed zijn en die worden onderhouden hebben geen houdbaarheidsdatum.

Deze woningen zijn constructief goed en prima te renoveren. Er moet groot onderhoud worden uitgevoerd, het wooncomfort en vooral de energetische kwaliteit moeten worden verbeterd. De praktijk laat zien dat een hoog niveau-renovatie van woningen met deze kwaliteit— als je alle kosten mee rekent - niet duurder is dan 50% tot 70% van de kosten van nieuwbouw. Alleen al het feit dat Mercatus hiervoor het irreële bedrag van 275.000 euro heeft genoemd, moet tot kritisch denken aanzetten.

Wat in dit verband helpt is door te kijken met de ogen van een leek: wanneer je alle te vervangen onderdelen in gedachten hebt gesloopt, kijk eens wat er dan allemaal nog staat – of beter, wat er ál staat.

Het staat inmiddels buiten kijf dat renoveren zowel financieel als milieutechnisch superieur is aan slopen en nieuwbouwen. Daarin staan we echt op een keerpunt. Steeds meer deskundigen pleiten voor renovatie boven sloop-nieuwbouw, vanuit het oogpunt van duurzaamheid en circulariteit. We moeten zuinig zijn met materiaal. Hergebruik is het credo, immers “Het meest duurzame huis is het huis dat er al staat”. We onderbouwen dat nogmaals met het toesturen van het Dossier “Slopen of Renoveren” van De Woonbond.

Andere redenen die in het voorstel worden genoemd.

### **Woonwensen en eisen aan woningen zijn veranderd**

Dat is waar, zij het ten dele, en juist daarom moeten de woningen worden gerenoveerd. Tekenend is dat maar liefst tweederde deel van de bewoners kiest voor renovatie boven sloop. Maar liefst 85% wil terugkeren.

### **De bevolkingssamenstelling en de doelgroep voor de sociale huur veranderen**

Dat is ten dele waar. Als je ergens nieuw bouwt, hou je daar rekening mee. Zoals dat hier ook gebeurt met het toevoegen van levensloopbestendige woningen in de hofjes. Maar het is geen reden om de bestaande woningen – die óók volgens Mercatus nog steeds zeer in trek zijn – te slopen.

### **De betaalbaarheid staat onder druk**

Dat is helemaal waar! En daarom is het goed om te beseffen dat sloop-nieuwbouw - voor zowel Mercatus als voor de huurders - veel duurder is dan renoveren.

### **De omgevingskwaliteit neemt af**

Ja, ook die moet verbeterd worden, maar daarvoor hoef je geen huis te slopen.

Tenslotte.

Vanuit welk invalhoek we het ook bekijken, cultuurhistorisch, bouwkundig, de betaalbaarheid – zowel voor de corporatie als voor de huurders-, uit het oogpunt van duurzaamheid, alles wijst richting renovatie. Zou Mercatus dat drie jaar geleden hebben voorgesteld dan zou iedereen daar meteen blij mee geweest zijn.

Wij hopen van harte dat u met deze ogen opnieuw en onbevangen naar de toekomst van de Rietstraat en de Zeebiesstraat wilt kijken en tot een heroverweging zult komen.

Dank u wel.

**Bijlage:** Dossier Woonbond ‘Slopen of Renoveren’.