

Advies

aan: Gemeentebestuur Utrecht
van: André Thomsen
nummer: GemUtrecht_Heukelom_Advies IDOC vs3.docx
datum: 13-05-22
betreft: IDOC Herontwikkeling Van Heukelomlaan / Berlagestraat vs. V2 Februari 2022



1. Aanleiding

Op 18-01-2022 ontvingen wij een verzoek om ondersteuning tegen de dreigende sloop van het complex van 102 portiek-etagewoningen met 3 ateliers aan de Berlagestraat 51-97, Van Heukelomlaan 1-119 en Burgemeester Norbruislaan 218-254 van woningcorporatie Mitros. te Utrecht – Zuilen.

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

2. Probleembeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De betreffende woningen maken deel uit van een uit 1958-1959 daterend complex van 5 identieke 3/4-laagse portiek-etageblokken op een halve onderbouw en een flauw-hellende 'koude' pannenkop, gebouwd naar ontwerp van architect Arthur Staal, profeet van het Nieuwe Bouwen en ook bekend als de ontwerper van de Shell toren aan de IJ-oever in Amsterdam Noord.

Hoewel de woningen inmiddels ruim 60 jaar oud zijn is dat aan de buitenzijde niet direct af te zien. Het ontwerp oogt jonger en het buitenwerk lijkt redelijk goed onderhouden.

Volgens een eerste globale inspectie 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. Blijkens de vrij nieuwe balkonhekken en portiektogangen is niet lang geleden (<15 jaar?) ten minste groot-onderhoud verricht, zij het kennelijk alleen aan het exterieur.

Aan het interieur lijken geen grote wijzigingen aangebracht; wel zijn de oorspronkelijke Ocriet lavetten vervangen door een douche. De energetische en thermohygrische conditie is echter matig tot slecht; een deel van de woningen heeft nog enkel glas (het aanbrengen van dubbele beglazing kon individueel tegen huurverhoging); de ventilatie is suboptimaal via bovenlichten, ramen en suskasten in geluidsbelaste gevels met tocht- en/of vochtklachten als gevolg. Hoewel de huren op betaalbaar niveau liggen, zijn de energie-labels laag D-G en de energiekosten navenant hoog. Dat hieraan dus het een en ander verbeterd moet worden is duidelijk.

2.2. Volkshuisvestelijke waarde

Het betreffende etagewoningen zijn voor de huidige woningbehoefte in de regio Utrecht van essentieel belang. Ze behoren tot de betaalbare kern van de woningvoorraad, bereikbaar voor startende en door scheiding gesplitste gezinnen en statushouders, en zijn onmisbaar voor de doorstroming, zoals veel van de huidige bewoners ook willen, die daarmee plaatsmaken voor nieuwkomers.

Dat veel woningcorporaties, zoals Mitros, liever oud bezit slopen om nieuwe duurdere woningen voor een andere doelgroep te bouwen is niet terecht, namelijk meer gebaseerd op achterhaalde en onterechte risicomijding gebaseerde vastgoed-vooroordelen dan op de volkshuisvestelijke kerntaak.

Het aandeel van de sociale kernvoorraad – vooral - etagewoningen - met tekortschietende woon- en bouwtechnische kwaliteit is inmiddels onder gunstiger woningmarkt-omstandigheden vervangen. Door sloop en verkoop is de betaalbare sociale kernvoorraad in de afgelopen decennia zowel nominaal als naar aandeel gedaald. Wat nu nog rest kan niet gemist worden.

3. Herontwikkelingsplan Mitros

Dat de woningen volgens woningcorporatie Mitros verouderd zijn is dus niet verwonderlijk, want aan het woontechnische verouderingsproces is dus in ruim 60 jaar vrijwel niets gedaan. De oplossing zoekt de corporatie blijkens het aan de plannen ten grondslag liggende Intentiedocument (Gemeente Utrecht 2021) in twee verschillende richtingen: renovatie en sloop-nieuwbouw.

3.1. Overwegingen planvorming

Het beoogde sloopdeel bestaat uit 3 blokken van in totaal 17 portieken waarvan 14 NW-gericht langs het langgerekte groene Van Heukelompark aan de van Heukelomlaan overgaand in de Berlagestraat en een kort blokje van 3 NO-gerichte portieken op de hoek Van Heukelomlaan – Burgemeester Norbruislaan, met op de hoek enkele grotere woningen, de ateliers en een dakopbouw. Voor het 5^e en langste NO-gerichte blok met 14 portieken aan de Burgemeester Norbruislaan wordt renovatie beoogd.

Het sloopvoornemen is niet zozeer de door Mitros in het Intentiedocument aangevoerde verouderde staat, het noodzakelijke onderhoud, de beweerdde klachten als tochtig, vochtig, gehorig, schimmel en ongedierte, hoge mutatiegraad en onder druk staande leefbaarheid; want –zo al feitelijk juist – toont het renovatievoornemen voor het vrijwel identieke blok aan de Burgemeester Norbruislaan aan dat renovatie goed mogelijk is.

Mitros wil op de locatie Van Heukelomlaan / Berlagestraat 150 à 190 duurzame nieuwbouwappartementen bouwen om daarmee het voor de portefeuille en doorstroming gewenste aandeel appartementen met lift te vergroten en de locatiewaarde te benutten. Ook zouden daarmee op de hoek waar nu de voor de sociale huursector unieke atelierwoningen zijn “bijzondere woonconcepten” gerealiseerd kunnen worden.

3.2. Standpunt Bewonerscommissie Heukelom

De bewonerscommissie Heukelom verzet zich in deze fase tegen sloop. Een meerderheid van de bewoners wil geen sloop maar handhaving van hun woning. Een ander deel ziet de plannen van Mitros als een kans om in deze tijd van schrijnende woningtekorten gebruik te maken van de aangeboden sloop-urgentie, en dat is begrijpelijk. Dat mag echter niet vertaald worden in instemming met de sloopplannen.

De wensen over wat wel moet gebeuren liggen tussen groot-onderhoud en verbetering van de energetische kwaliteit en ingrijpendere renovatie. Dat is dus het uitgangspunt van dit advies; en daar zijn ook anderszins goede redenen voor. Want sloop-nieuwbouw heeft afgezien van de schadelijke milieueffecten diep ingrijpende sociale gevolgen voor de bewoners en de buurt. Renovatie is ook in dat opzicht een betere oplossing.

4. Beoordeling en mogelijke oplossingsrichting

4.1. Hoezo sloop?

Op zich is de wens van Mitros om - naast de noodzakelijke verbetering van een deel van de appartementen – meer en zoveel mogelijk ook voor ouderen geschikte woningen toe te voegen terecht.

Minder begrijpelijk is waarom daarvoor uitsluitend naar nieuwbouw gekeken wordt, want alle genoemde doelen inclusief verduurzaming zijn ook zeer goed en zelfs beter realiseerbaar met behulp van hoogwaardige renovatie met optopping en toevoeging van liften.

Goede voorbeelden daarvan zijn diverse in de afgelopen decennia gerealiseerde projecten. Het recente mede door ABN AMRO gefinancierde plan van de studentengroep Symbiotic Urban Movement (SUM) van de TU Delft (Archidat 2022, bijlage 1) - dat zelfs uitvoerbaar zou zijn in grotendeels bewoonde staat! - is daar een goede synthese van.

Toegepast op de huidige blokken Van Heukelomlaan / Berlagestraat zijn door renovatie en optopping ca. 62 appartementen toe te voegen en door herinrichting van de begane-grondlaag met gebruik van (een deel van) de garageboxen is dat aantal uit te breiden tot een vergelijkbare toevoeging als met de nieuwbouw beoogd.

Zo'n aanpak past ook geheel, zo niet beter, binnen het afwegingskader van het Utrechts planproces (UPP) waarvoor het eerder genoemde Intentiedocument is opgesteld.

Uitgaande van de huidige jaarlijkse emissies heeft Nederland nog minder dan 10 jaar de tijd om binnen de nog resterende emissieruimte te voldoen aan de maximaal 1,5 graad opwarming van de aarde (Van de Groep 2022, bijlage 2). Dat is alleen maar realiseerbaar middels een drastische omslag van

nieuwbouw as usual naar renovatie, transformatie en hergebruik, nu. Zogenaamd circulaire nieuwbouw levert de benodigde reductie pas bij einde levensduur, en dat is te laat.

4.2. Aanpak

Het voorgaande betekent allereerst dat over de besluitvorming over het Intentiedocument een pas op de plaats gemaakt moet worden. Dat is nodig omdat de onderliggende argumentatie niet klopt en dus onnodige sloop op korte termijn wordt voorkomen, in lijn met het bijgaande manifest (LOSB 2022). In de tussentijd kan een haalbaarheidsstudie naar de hiervoor genoemde renovatie met optopping en toevoeging van liften worden uitgevoerd al of niet in combinatie met een op verdichting gerichte omgevings- en/of aanbouwstudie.

Tijdens het plan- en afwegingproces volgens het UPP kan vervolgens op basis van een vergelijking een keus gemaakt worden. Uitgaande van de aanstaande Omgevingswet en de Overlegwet is open participatie van de bewoners c.q. huurders in dat proces een voorwaarde.

LOSB, 14-05-2022

Bronnen

Archidat (2022). *Studenten hebben plan voor minstens 160.000 extra woningen*
<https://www.bouwformatie.nl/bouwnieuws/studenten-hebben-plan-voor-minstens-160000-extra-woningen> **Bijlage 1.**

Gemeente Utrecht (2022). *Intentiedocument Van Heukelomlaan / Berlagestraat; Behorende bij Initiatief herontwikkeling, Initiatiefnemer Mitros* Versie: V2 – December 2021/Februari 2022. Utrecht.

LOSB (2022). *Slopen? Nu even niet!* Manifest en petitie tegen onnodige sloop (in voorbereiding). **Bijlage 2.**

Van de Groep, JW, 2022. *Slopen of Renoveren?* Essay. In: *Huurpeil 1*, 2022, p. 16-18. (Nederlandse Woonbond), Amsterdam. **Bijlage 3.**