

Fractie Hoorn Open & Eerlijk
Lisa Klinkenberg – Hoorn Open & Eerlijk, Renzo
van Houten – Fractie Tonnaer Chris de Meij – Hart
van Hoorn

Gemeente Hoorn

Nieuwe Steen 1
Postbus 603
1620 AR Hoorn
T 0229 25 22 00
www.hoorn.nl

Contactpersoon
Jeffrey Kluitenberg

Zaaknummer: 2142343
Bijlagen:

Hoorn, **– 5 JUNI 2024**

**Onderwerp: Beantwoording overige vragen van fractie Hoorn Open &
Eerlijk over overwegingen sloop en nieuwbouw**

Beste fractie Hoorn Open & Eerlijk,

U heeft vragen gesteld over overwegingen sloop en nieuwbouw. In deze brief leest u de antwoorden op uw vragen.

Vraag 1 Op welke wijze houdt het college – naast financiële aspecten en de woningnood – rekening met de sociale en gedragsmatige aspecten van sloop in het huidige en toekomstige beleid?

Antwoord

De gemeente Hoorn laat zelf vrijwel geen gebouwen uit eigen beheer slopen. De focus ligt op onderhoud en renovatie. Bij sloop wordt (mogelijk met externe ondersteuning) zorgvuldig een afweging gemaakt. Sloop is meer aan de orde bij woningbouwcoöperaties. Initiatiefnemer en het college houden rekening met socialen en gedragsmatige aspecten van sloop op verschillende manieren:

1. **Participatie en communicatie:** Het betrekken van bewoners en belanghebbenden bij het besluitvormingsproces rond sloopplannen is cruciaal. Door open communicatie en participatie kunnen zorgen en behoeften worden geïdentificeerd en kan er ruimte zijn voor alternatieve oplossingen of aanpassingen die beter passen bij de gemeenschap.
2. **Sociale impactanalyse:** Voordat sloopplannen worden uitgevoerd, kan het college een analyse uitvoeren van de sociale impact. Dit omvat het evalueren van de effecten op de gemeenschap, zoals verlies van sociale cohesie, verstoring van sociale netwerken en mogelijke gezondheids- en welzijnsproblemen.
3. **Herhuisvesting en compensatie:** Het college kan ervoor zorgen dat er adequate plannen zijn voor herhuisvesting van bewoners die getroffen worden door sloop, inclusief passende compensatie voor eventuele verplaatsingskosten, verlies van thuisgevoel en verstoring van het dagelijks leven.
4. **Behoud van cultureel erfgoed:** Via de Omgevingswet is het verplicht om cultuurhistorische aspecten in de afweging mee te nemen. Als de sloopplannen betrekking hebben op historische of cultureel waardevolle gebouwen, kan het college overwegen om alternatieve maatregelen te nemen, zoals renovatie of herbestemming, om het culturele erfgoed te behouden

Door deze aspecten mee te nemen wordt een evenwicht gevonden tussen de noodzaak van sloop en de belangen van de gemeenschap. Daarbij bieden sloop en nieuwbouw ook kansen om sociale cohesie en leefbaarheid van een gebied te versterken.

Vraag 2 Welke stappen onderneemt het college om de negatieve impact van sloop op mensen, natuur en klimaat te minimaliseren?

Antwoord

Zie antwoord vraag 1. Daarnaast heeft het college onderstaand beleid vastgesteld om bij sloop en nieuwbouw de impact te minimaliseren:

1. **Circulaire sloop deal:** Deze Circulaire Deal heeft als doel om de circulaire bouw in Noord-Holland Noord te stimuleren, minder grondstoffen te gebruiken en daarmee bij te dragen aan deze circulaire doelstellingen. Onderdeel hiervan is het slopen volgens circulaire oogstvoorschriften zodat meer materialen worden hergebruikt.
2. **Handreiking Duurzaamheid Nieuwbouwontwikkelingen en Convenant Toekomstbestendige woningbouw:** Het college heeft bovenwettelijke duurzaamheidsambities vastgesteld betreft nieuwbouwontwikkelingen. Onderdeel hiervan zijn bijvoorbeeld flexibel bouwen en het opstellen van een materialenpaspoort zodat toekomstig hergebruik wordt vereenvoudigd.

Vraag 3 Hoe bevordert het college de renovatie en het behoud van bestaande gebouwen als alternatief voor sloop?

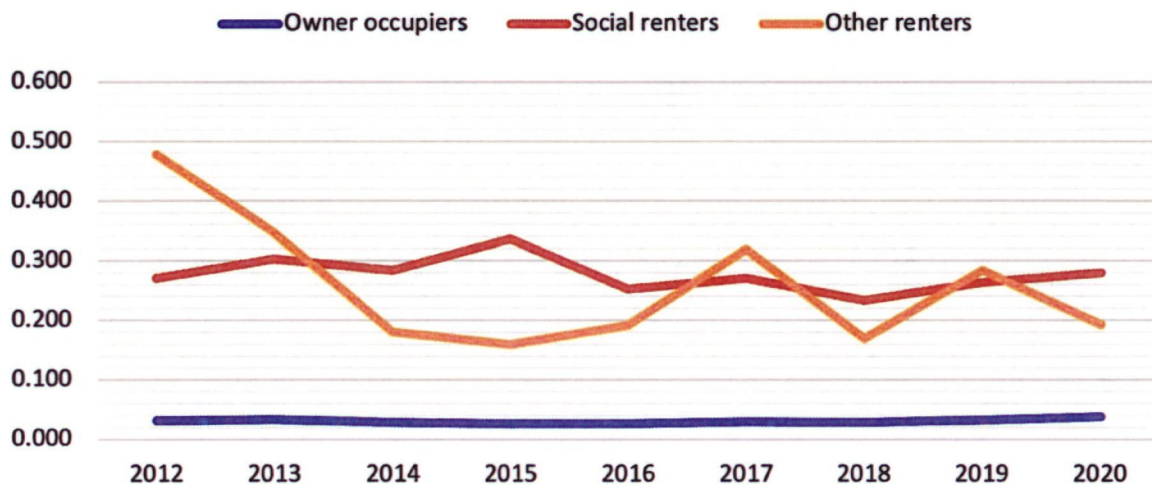
Antwoord

Het college bevordert de renovatie en het behoud van bestaande gebouwen als alternatief voor sloop door zich te richten op onderhoud en renovatie in plaats van sloop van gebouwen die in eigen beheer zijn. Wanneer sloop toch noodzakelijk is, wordt dit zorgvuldig afgewogen, mogelijk met externe ondersteuning. Sloop komt vooral voor bij woningbouwcoöperaties, waarbij in samenspraak met de coöperaties, initiatiefnemers en bewoners naar de meest geschikte aanpak wordt gezocht. De gemeente heeft ook ervaring met het transformeren van gebouwen en bewaakt daarbij de balans tussen kantoren en woningen.

Vraag 4 Zien we in onze gemeente ook een groot procentueel verschil tussen sociale huurwoningen en koopwoningen die in aanmerking komen voor sloop, zoals in Figuur 1 in het commentaar van hoogleraar Thomsen?

Antwoord

Het college herkent zich in de verschillen zoals onder in Figuur 1 in het commentaar van hoogleraar Thomsen.



Figuur 1 Demolition chance in % stock for the Netherlands. Sources: Thomsen 2023; Syswov 2023.

Vraag 5 Welke lessen zijn er geleerd in voorgaande sloop-nieuwbouwprojecten (bv. Siriusstraat) die het college beoogt mee te nemen bij mogelijk toekomstige sloop-nieuwbouwprojecten (bv. Hoorn-Noord)?

Antwoord

Het college en woningbouwcoöperatie Intermaris hebben de volgende lessen geleerd uit voorgaande sloop-nieuwbouwprojecten zoals het project aan de Siriusstraat:

- **Voorkomen van een grote dip in de woningvoorraad:** Het is essentieel om te voorkomen dat er een aanzienlijke vermindering van de beschikbare woningen ontstaat, omdat dit leidt tot minder mutaties en een langere inschrijfduur voor nieuwe woningen. Intermaris probeert dit te bereiken door de sloop van woningen snel te compenseren met de oplevering van nieuwe woningen in andere complexen en door de verkoop van woningen te verminderen.
- **Sociale cohesie bevorderen bij nieuwbouw:** Bij nieuwbouw is het extra belangrijk om te investeren in sociale cohesie binnen het complex. Omdat er in één keer veel nieuwe bewoners samenkomen, is er vaak sprake van anonimiteit en een gebrek aan verbondenheid en verantwoordelijkheid voor het complex.
- **Verdichting en menging van diverse segmenten:** Sloop en nieuwbouw bieden een goede mogelijkheid voor verdichting en het mengen van verschillende woningsegmenten. Een goede menging binnen een complex is hierbij cruciaal.
- **Uitdagingen bij het aansluiten van nutsvoorzieningen:** Bij alle nieuwbouwprojecten, inclusief sloop/nieuwbouw, is het aansluiten van nutsvoorzieningen een uitdaging. Zo plaatst Liander projecten pas op de wachtlijst voor aansluiting als er een huisnummerbesluit is. Intermaris houdt hier rekening mee in het proces en zoekt samen met het college naar creatieve oplossingen.

Een voorbeeld uit de praktijk is dat, na overleg met ongeveer veertig bewoners van de portiekflats aan de Siriusstraat, samen met Intermaris werd geconcludeerd dat sloop gekoppeld aan nieuwbouw de enige verantwoorde optie was.

Bron: [Eerste paal voor appartementen in Hoornse Siriusstraat geslagen | Noordhollands Dagblad](#)

Daarnaast worden voor toekomstige sloop- en nieuwbouwprojecten circulaire oogstvoorschriften gehanteerd en worden er met de initiatiefnemer ambities vastgesteld op het gebied van duurzaamheid.

Vraag 6 Welke initiatieven of beleidsmaatregelen heeft het college ingevoerd – of overweegt het college - om innovatie in duurzame bouw en renovatietechnieken te stimuleren, met als doel de afhankelijkheid van sloop en nieuwbouw te verminderen?

Antwoord

Zie antwoord vraag 1 en 2 en 3.

Vraag 7 Is het college bereid om externe partijen te laten meedenken over renovatiemogelijkheden of zelfs te laten uitvoeren, zoals een Stichting Stadsherstel?

Antwoord

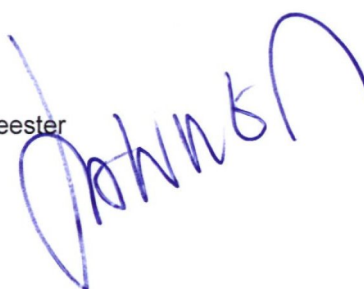
Ja, het college is bereid om externe partijen te laten meedenken over renovatiemogelijkheden en eventueel zelfs te laten uitvoeren, zoals een Stichting Stadsherstel. De gemeente Hoorn legt de nadruk op onderhoud en renovatie van gebouwen in eigen beheer en laat zelf vrijwel geen gebouwen slopen. Bij de afweging om tot sloop over te gaan, wordt zorgvuldig te werk gegaan, mogelijk met externe ondersteuning.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Hoorn



de secretaris



de burgemeester