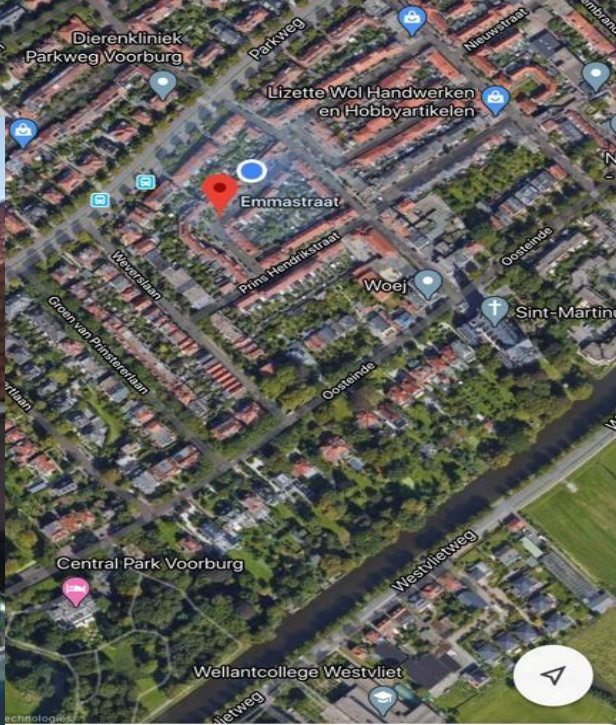


# Renoveren of nieuwbouw



Emmastraat  
2271 SR Voorburg



## ► Betrokkenen Project Emma zijn:

- \*De bewoners van ( oorspronkelijk) 96 woningen uit de Emmastraat, Oranje Nassaustraat en de Prins Hendrikstraat
- \*Arjen Gooijer van Van Schagen Architecten
- \*Lennard vd Velde van Alphaplan
- \*Theo Dohle van De Wijde Blik
- \*Paul Derks en Ton Melkert van Respectus
- \*Eveline van den Broek, stedenbouwkundige vanuit de Gemeente Voorburg
- \*Esther Koelemeij projectleider voor WoonInvest
- \*Geerte Hokke, projectleider wonen WoonInvest

## ► Een tijdslijn:

- **30 januari 2019:** was er de startbijeenkomst voor de bewoners uit het Oranje Kwartier. De avond werd geleid door Theo Dohle. Theo begon de avond met het aanbieden van excuses. WI had namelijk in 2017 een brief gestuurd dat WI de bewoners in het voorjaar van 2018 zou informeren m.b.t. de aanpak van de woningen in de wijk. Nu was het januari 2019.....en het overgrote deel van de bewoners zat dus al langer dan een jaar in onzekerheid. Een aantal bewoners uit de wijk was ter voorbereiding al zelf een onderzoek gestart om te peilen wat de mening van de bewoners was. De volledige enquête staat op de website, maar het overgrote deel van de wijk, namelijk **84%** gaf de voorkeur aan renoveren. Wat ook uit de peiling kwam was de zorg van de bewoners betreft:- mag ik wel terug in mijn eigen huis ?- waar moet ik naar toe ?
- Er is die avond afgesproken dat er op de site van WI een link zou komen naar een eigen site voor Project Emma. Alle documenten zouden op deze site verzameld worden. De buurtbewoners zouden hier alle communicatie kunnen vinden en het proces goed kunnen volgen.  
Die avond beloofde Theo dat er verbetering zou komen in het nakomen van gemaakte afspraken.  
Helaas zullen er nog diverse excuses volgen.
- 15 april 2019:** heeft de adviescommissie in een brief aangegeven dat de beloofde website nog steeds niet in de "lucht" was.
- 17 april 2019:** was er op de site te lezen dat de website van Project Emma snel openbaar gemaakt zou worden.



Vanaf die tijd zijn er verschillende bijeenkomsten geweest met het adviesteam en andere betrokkenen. Er is nagedacht over verschillende scenario's:

\*onderhoud

\*lichte renovatie

\*zware renovatie

\*nieuwbouw

\*mix van bovenstaande waarin je één scenario aanhoudt per samenhangend deelgebied.

Al snel werd wel duidelijk dat de scenario's "onderhoud" en "lichte renovatie" geen opties waren. Voor ons was de belangrijkste uitkomst uit het onderzoek dat de gevels allemaal nog kaarsrecht zijn. Van verzakking blijkt dus geen sprake. Onderzoek geeft aan dat het een degelijke constructie is.

### **3 april 2019:**

Excursie naar Leiden. Er is ons nadrukkelijk gezegd goed te kijken wat we wel en vooral niet wilden. Er zijn foto's gemaakt van allerlei huizen, straatbeelden maar ook van bijvoorbeeld deuren en metselwerk. Ook is er een "excursie" geweest door onze buurt. Er is in verschillende woningen gekeken. Hieruit werd wel heel duidelijk dat geen één huis hetzelfde is in de straat en in de buurt. Wat ook duidelijk werd is dat er heel veel door de bewoners zelf is gedaan en aangebracht in de huizen. Voor het projectteam werd het "een plaatje bij het praatje". Dat vonden wij wel heel belangrijk.

### **juli 2019:**

Werd er gestart met de toegezegde huisbezoeken door Wijde Blik. De bewoners werd gevraagd om aan te geven welke vernieuwingsmogelijkheden de voorkeur hadden.

## juli 2019:

Presentatie aan de bewoners met voorlopige uitslag.

Belangrijk om te vermelden is dat er in alle bijeenkomsten is gezegd dat er op voorhand géén beslissing is genomen door WI wat betreft de plannen. Helaas is het zo dat er maar weinig bewoners zijn die dát geloven. Het wantrouwen jegens WI groeit. Er wordt op die avond aangegeven dat er een voorstel gemaakt moet worden. Er wordt nadrukkelijk gezegd dat er rekening gehouden zal worden met de wensen van de bewoners. De verwachting is dan nog dat er in november 2019 een voorstel voorgelegd zal worden aan het adviesteam. In januari zal er dan een voorstel gepresenteerd kunnen worden aan het bestuur zodat er in 2021 gestart kan worden met de vernieuwing van de buurt. Inmiddels weten we dat het uitwerken van de renovatievoorstellen (veel) meer tijd nodig heeft dan gedacht.

## oktober 2019:

Uitslag enquête van de Wijde Blik:

Renovatie: 70%

Hoog niveau renovatie: 16%

Nieuwbouw: 13%

Deze uitkomst klopte nog steeds met onze eigen peiling van december 2018

Er is ook gevraagd naar de terugkeerwens van de bewoners. Die was 84%

### **januari 2020:**

Bijeenkomst met de buurtbewoners is niet doorgegaan omdat er nog geen relevante informatie was voor de bewoners.

### **18 feb 2020:**

Het uitwerken van de mogelijkheden vergt meer tijd  
WoonInvest heeft het adviesteam uitgenodigd om de mogelijkheden voor het vernieuwen van de wijk te bespreken. Het uitwerken van de mogelijkheden vergt meer tijd dan gedacht, aangezien de technische problemen bij de huidige woningen groter zijn dan gedacht en de renovatie-opties daardoor ook kostbaarder en complexer zijn dan verwacht. WoonInvest geeft aan ook goed rekening te willen houden met wensen en voorkeuren van bewoners zoals die afgelopen zomer in de huisbezoeken zijn opgehaald.

### **3 juni 2020:**

Het adviesteam wordt via een Zoom-bijeenkomst op de hoogte gesteld van de renovatieplannen. Ons werd medegedeeld dat er een weloverwogen advies is geformuleerd, namelijk sloop en nieuwbouw. Deze mededeling viel ( uiteraard) niet in goede aarde en staat haaks op wat er in de projectomschrijving staat, namelijk dat er sámen met het adviesteam een plan voor de buurt ontwikkeld zou worden. Deze mededeling overviel niet alleen het adviesteam maar ook het bestuur van Respectus.

► **24 juni 2020:**

Heeft er een gesprek plaatsgevonden door afgevaardigden van het adviesteam, bestuur Respectus, Esther Koelemeij en Geerte Hokke van WI. Het advies is op deze avond nader uitgelegd.

**6 juli 2020:**

Het adviesteam heeft vragen vanuit de buurt geïnventariseerd en deze voorgelegd aan Esther Koelemeij, Theo Dohle, Paul Derks en Ton Melkert op de bijeenkomst van 6 juli 2020

Volgens de participatie wet is er een adviesteam opgericht. Het adviesteam heeft het gevoel dat het geen serieuze gesprekspartner is. Dit wordt ook aan het projectteam aangegeven.

Op de vraag waaraan wij kunnen merken dat er wél naar ons advies geluisterd wordt is het antwoord dat er bv geen hoogbouw komt.

Wij zijn echter van mening dat dit niet door ons advies komt maar dat dit wettelijk is vastgelegd in de Welstandswet van Leidschendam/Voorburg uit 2011. Onze buurt wordt een “Tuindorp” genoemd. In de Welstandsnota wordt Tuindorp binnen de term “Stratenplan” genoemd.( pagina 38)

► Bij de beoordeling van bouwplannen in dit gebiedstype is het effect van de ingreep op het straatbeeld als geheel het belangrijkste criterium. Vaak zijn de kapvorm, volume opbouw, kleurstelling en erfscheiding onderdeel van een vormspel dat door de hele straat gespeeld wordt. Toevoegingen en wijzigingen moeten dat spel niet verstoren.

► Hoogbouw zou het bovengenoemde zeker verstoren.

Ook zouden wij graag een start maken met het sociaal plan. Ook hieraan kon nog geen gehoor gegeven worden.

## ▶ Ondertussen.....

▶ \*Staan er 8 woningen leeg. Dat kost WI tot nu toe 34.000 euro. Binnenkort komen hier nog 3 bij.

\*Is er een rondgang geweest door de buurt met 2 leden van het adviesteam, de heren van Respectus, van de gemeente Fons van de Hulst( afdeling handhaving), Roelof Douma, stadsbeheer, en Eveline vd Broek, stedenbouwkundige.

\* Zijn er verschillende huizen in de buurt bezocht.

\*Zijn er raadvragen gesteld in de Gemeenteraad.

## ▶ Conclusie:

\*Er zijn gebreken die voortkomen uit achterstallig onderhoud. Dit is op te lossen.

\*Bij de juiste aanpak van het vochtprobleem is er geen reden tot nieuwbouw.

\*Verloedert het aanzicht van de lege woningen doordat de bewoners álles van de raambekleding moesten weghalen.

\*Is er vorige week aan de tuintjes eindelijk wat gedaan maar aan de áchtertuinten.

\*Kregen de bewoners te maken met huurverhoging. De bewoners snappen dit geheel niet. We wonen zogenaamd in slooppanden maar WI komt nog wel met huurverhoging.

\*Heeft WI 25 jaar een spaarpotje op kunnen bouwen van de opbrengsten van de huur van de woningen in het Oranje Kwartier en daarmee andere projecten binnen Voorburg kunnen financieren



- \* Komt Project Emma steeds meer onder de aandacht van de pers.
- \* Hebben de omliggende straten ( Weverslaan, Oosteinde, Parkweg en een gedeelte van de Oranje Nassaustraat) zich verenigd in een bewonerscommissie. Zij hebben al gesprekken gehad met de Gemeente. Zij zullen dit project op de voet volgen.
- \*Heeft het adviesteam een afspraak met het Cuypersgenootschap.
- \*Wachten wij nog op de uitkomsten van het historisch onderzoek.
- \*Is ons verzoek om één van de lege woningen als “buurtpunt” te mogen gebruiken definitief afgewezen. WI houdt als optie tijdelijke verhuur aan Ad Hoc open. De huur die hier voor ontvangen gaat worden is van dien aard dat één woning moet kunnen dienen als buurtwoning/overleg/vergaderpunt.

- ▶ **Advies aan de RVC en directie van WI**
- ▶ \*Geef op voorhand de bewoners zékerheid en perspectief over terugkeren op eigen plek/eigen woning als dat gewenst wordt. Dat vergroot het draagvlak bij de bewoners bij de beslissingen die genomen gaan worden.
- ▶ \*Voer het vernieuwingsplan gefaseerd in zodat de bewoners tijdelijk binnen deze buurt in een andere woning kunnen verblijven. Er is woningnood. Er zijn geen woningen beschikbaar. Binnen regio Haaglanden zijn er meerdere renovatie en/of nieuwbouwprojecten. Dit zal héél veel stress en onrust schelen.
- ▶ \*Constructief zijn de woningen in orde. Bekijk pér woning wat er nodig is. Dit kost alleen meer maatwerk en tijd
- ▶ \*Kijk óók vanuit sociaal oogpunt en niet alleen vanuit een financieel oogpunt. Het lijkt dat er sterk gestuurd wordt naar nieuwbouw.
- ▶ \*Verbreed uw blik. Informeer bij de collega's van woningbouw vereniging Vidomes en Staedion hoe zij hun vernieuwingsplan hebben uitgevoerd. Ook zij zullen zéker een financieel plan hebben gehad maar hebben zich toch laten leiden door het sociale plan en de wens van de bewoners.
- ▶ \*Laat het idee los dat deze woningen niet meer van deze tijd zijn! Voor een leegstaande woning in de Prins Hendrikstraat hebben meer dan 500 gegadigden zich aangemeld.

\*Van deze woningen kunnen prachtige woningen gemaakt worden, zie foto's. Het verlengde van de Prins Hendrikstraat zijn koopwoningen. Deze woningen zijn vergelijkbaar. Deze worden verkocht voor 250.000-300.000 euro.

\*In de Oranje Nassaustraat is een school gehuisvest. Ga met de kerk en de Gemeente in overleg om dát pand te gebruiken voor appartementen voor bv starters en/of senioren. Nu komen er nog 2 scholen in maar daarna zou dit schoolgebouw perfect in de vernieuwingsplannen passen.

\*Pleeg onderhoud aan de voortuintjes en laat lege huizen bewoonbaar lijken.

\*Kom terug op de huurverhoging van dit jaar.

\*Verschaf zo snel mogelijk duidelijkheid.

\*Luister naar de wens van de bewoners!!!!



Uit de foto's op deze pagina blijkt wel dat de voorzieningen van deze tijd ook prima gerealiseerd kunnen worden in de huidige woningen.





## Visie WoonInvest:

### Onze klantvisie:

- U bent onze klant en daar zijn we blij mee. Iedere klant is verschillend en daarom houden wij zoveel mogelijk rekening met uw situatie. Om dat te kunnen doen, luisteren we naar uw suggesties en wat u nodig heeft. Dit gebruiken we om onze dienstverlening te verbeteren.
- Wij werken voor u én met u. We staan u vriendelijk en respectvol te woord. We denken met u mee en zijn duidelijk over wat we wel en niet voor u kunnen doen. Wij komen onze beloften en afspraken na en zijn er voor u!