



# Reactie WoonInvest op advies van het adviesteam

Naar aanleiding van de 12 aandachtspunten door het adviesteam gepresenteerd op 14 september 2020 voor Management WoonInvest

# Opening

- Korte terugblik
- Reactie van MT WoonInvest per advies weergegeven
- Afsluiting: vervolgttraject

# Wat vooraf ging (globaal overzicht)

- Participatietraject gestart met bewonersavond 30 januari 2019
- Adviesteam opgezet, samen projecten en woningen bezocht en in diverse vormen overlegd
- 3 juni 2020 advies projectgroep WoonInvest voor het scenario sloop/ nieuwbouw met adviesteam besproken

# Wat vooraf ging (globaal overzicht)

- Vanaf juni uitwerking advies in Besluit Haalbaarheid Ontwikkeling
- 14 september presentatie adviesteam voor management WoonInvest
  - afsluiting met 12 adviespunten
- Vandaag reactie MT WoonInvest op adviespunten

# Disclaimer

- Er is nog geen bestuursbesluit
- Voorliggend besluit is geen Ontwikkelbesluit, maar haalbaarheidsbesluit met opdracht om sloop/nieuwbouw verder uit te werken tot een Voorontwerp om een Ontwikkelbesluit te kunnen nemen

# Advies 1

1\*Geef op vóórhand 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.

# Reactie advies 1

*Terugkeergarantie kunnen wij op dit moment toezeggen voor bewoners waarvan zowel het inkomen als de samenstelling van het huishouden passend is voor de woning.*

*Voor bewoners waarvoor dit niet het geval is, hebben we aangegeven dat wij ons zullen inspannen om daar – binnen onze mogelijkheden - een passende oplossing voor te vinden.*

## Reactie advies 1 vervolg

*Nadrukkelijk onderdeel van het besluit voor het scenario sloop/nieuwbouw, is het uitwerken van een Sociaal Plan, met als uitgangspunt om de sociale cohesie in de buurt zoveel als mogelijk te behouden. Mogelijkheden om de “niet-passende” bewoners zekerheid te kunnen geven worden daarin meegenomen, binnen de kaders van de regels voor woningtoewijzing.*



## Advies 2

2\*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.

## Reactie advies 2

*WoonInvest begrijpt het belang van sociale cohesie en onderzoekt in het verdere proces welke mogelijkheden er zijn voor een gefaseerde uitvoering, inclusief een korte bouwtijd.*

*In het sociaal plan wordt ook de tijdelijke huisvesting en zo mogelijk de terugkeer van de bewoners opgenomen*

## Advies 3

3\* Constructief zijn de woningen in orde. Bekijk p er woning wat er nodig is. Dit kost alleen meer maatwerk en tijd.

## Reactie advies 3

*Het vochtprobleem dient structureel in alle woningen te worden opgelost, ook als dat in de ene woning nog niet zichtbaar is en in een andere wel. Dit betekent al een ingrijpende aanpak.*

*Ook de andere problemen moeten structureel worden opgelost (verouderde plattegronden, niet energiezuinig voor de toekomst).*

*Aanpak per woning is helaas niet mogelijk. We kunnen niet één woning slopen en de naastliggende woning renoveren.*

## Advies 4

4\* Kijk óók vanuit sociaal oogpunt en niet alleen vanuit een financieel oogpunt. Het lijkt dat er sterk gestuurd wordt naar nieuwbouw.

## Reactie advies 4

*In het gehele traject is er steeds ruimte geweest voor diverse scenario's, ook de mogelijkheid sloop/nieuwbouw is hiervan steeds een onderdeel geweest.*

*Alle scenario's zijn zorgvuldig onderzocht, waarbij voor en nadelen tegen elkaar zijn afgewogen. Uiteindelijk is gebleken, dat het scenario sloop/ nieuwbouw het meest verstandige scenario is, ook vanuit het oogpunt van een comfortabele, gezonde en duurzame woning waarover de bewoners straks kunnen beschikken.*

## Reactie advies 4 vervolg

*Tijdens de planvorming is het aspect van sociale cohesie steeds onderdeel van de uitwerking geweest. In het advies van het projectteam aan het bestuur is om die reden opgenomen dat in het Voorontwerp de mogelijkheden van fasering en verkorting bouwtijd nadrukkelijk dient te worden onderzocht.*

## Advies 5

5. Verbreed uw blik. Informeer bij de collega's van woningbouwvereniging 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



## Reactie advies 5

*Er is contact met diverse partijen, bovendien is er een adviesbureau ingeschakeld met ruime ervaring met vernieuwing van wijken. Tijdens het traject zijn ook excursies geweest naar vergelijkbare projecten om inspiratie en ideeën op te doen.*

*Het vergelijken van project Emma met projecten van andere corporaties blijft moeilijk omdat elk project zijn eigen kenmerken en bijzonderheden heeft, waar rekening mee gehouden moet worden zowel technisch, sociaal als financieel.*

## Advies 6

6\* 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.

## Reactie advies 6

*Het beleid WoonInvest is gericht op verhuur in de toekomst.*

*Ook in deze tijd van hevige woningnood willen wij voldoende kwalitatieve woningen verhuren.*

*De woningen behouden omdat het toch wel verhuurd wordt, is niet ons uitgangspunt.*

## Advies 7

7\*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.

## Reactie advies 7

*WoonInvest moet zorgvuldig met haar financiële middelen omgaan en ook in de toekomst kunnen verantwoorden hoe en op welke gronden er keuzes zijn gemaakt.*

*Naar aanleiding van het technisch onderzoek is gebleken, dat de woningen technisch te slecht zijn om verantwoorde investering te doen voor de langere termijn. In het geval van renovatie bestaat het risico dat wellicht veel eerder dan verwacht weer nieuwe investeringen nodig zijn. Dit risico willen wij niet nemen.*

## Advies 8

8\* 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.

# Reactie advies 8

*Dit voorstel hebben wij voorgelegd aan het Assetmanagement*

## Advies 9

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



## Reactie advies 9

*De achtertuinen zijn inmiddels aangepakt en voor de voortuinen is opdracht gegeven. De projectleider Wonen neemt hierin waar nodig actie en is aanspreekpunt voor bewoners. Ook de wijkbeheerder maakt regelmatig een ronde door de wijk om de woningen te inspecteren, de brievenbussen te legen etc. Verder is gezorgd voor gordijnen in de lege woningen.*

# Advies 10

10\* Kom terug op de huurverhoging van dit jaar.

## Reactie advies 10

*In een soortgelijk complex aan de Nieuwstraat/Venestraat is dit jaar geen huurverhoging doorberekend. De situatie is daar anders, omdat er al een Ontwikkelbesluit is genomen. Bij de Prins Hendrikstraat, Emmastraat en Oranje Nassaustraat is dat naar verwachting volgend jaar het geval. Vanaf dat moment wordt er geen huurverhoging toegepast.*

# Advies 11

11\*Verschaf zo snel mogelijk duidelijkheid.

## Reactie advies 11

*Bewoners worden momenteel regelmatig geïnformeerd door middel van nieuwsbrieven en de website.*

*Ook na het genomen besluit blijven we in contact met Adviesteam en huurders over het vervolgtraject: wanneer gaat wat gebeuren en hoe worden huurders geïnformeerd.*

# Advies 12

12\* Luister naar de wens van de bewoners

## Reactie advies 12

*De wensen van bewoners zijn voor zover mogelijk meegenomen in de keuze voor een toekomst scenario voor de Emmastraat e.o.*

*De wens om te blijven wonen is sterk aanwezig bij de bewoners, maar er is ook een wens tot oplossen van structurele klachten van vocht, tocht en kou geuit.*

*Andere aspecten zijn technische staat, financiën en duurzaamheid.*

## Reactie advies 12 vervolg

*De uitkomst is het scenario sloop/nieuwbouw, met aandacht voor de sociale cohesie in de verdere planvorming. We zijn ons door het participatietraject bewust van de wens om de sociale samenhang en het aanzien van de buurt te behouden. Waar mogelijk zullen we daar in de nieuwbouwplannen rekening mee houden.*



# Vervolg vanaf nu

Selectie meest geschikte bouwmethode voor deze buurt (snel, goed, passende architectuur, duurzaam, betaalbaar)

Voorontwerp nieuwbouw en op basis van programma uitgangspunten sociaal plan

Ontwikkelsluit in de zomer van 2021,

Daarna opstellen van het sociale plan en het aanvragen van een vergunning voor tijdelijke verhuur.



THANK YOU