



Verlag bewonersbijeenkomst Emmastraat e.o.

Datum : 17 juli 2019
Locatie : De Groene Loper, Van Royenstraat 2, Voorburg
Aanwezig : Esther Koelemeij, Naomi Kuling en Piet Duynisveld (WoonInvest), Lennard van de Velde (Alphaplan), Arjan Gooijer (Vanschagen Architecten), Theo Dohle en Adi Friedmann (De Wijde Blik).
Bewoners van de Emmastraat, Oranje Nassaustraat en Prins Hendrikstraat.

Deel 1: Welkomstwoord en planning bijeenkomst

Gespreksleider Theo Dohle heet iedereen welkom en licht het programma van de avond kort toe. Gedurende de avond wordt er door Esther Koelemeij teruggeblikt op wat er de afgelopen maanden is gebeurd sinds de eerste bijeenkomst in januari. Daarna presenteert Theo de tussenstand van de bewonersgesprekken die de afgelopen weken zijn afgenomen. Gedurende deze gesprekken zijn veel vragen gesteld. De vijf meest gestelde vragen worden centraal beantwoord tijdens deze bijeenkomst door Esther Koelemeij en Naomi Kuling van WoonInvest. Na het beantwoorden van de vragen worden de vervolgstappen en de planning gepresenteerd. Hierna hebben bewoners de mogelijkheid om persoonlijk vragen te stellen aan WoonInvest, de bouwkundige, de architect en aan het adviesteam van de wijk.

Theo Dohle stelt iedereen voor: Esther Koelemeij, projectontwikkelaar, Naomi Kuling, projectleider Wonen en Piet Duynisveld, coördinator bedrijfsbureau van WoonInvest. Arjan Gooijer, architect en Lennard van de Velde, bouwkundig adviseur. Theo geeft aan dat deze mensen gereed staan om vragen te beantwoorden na het centrale gedeelte van de bijeenkomst. Hij vult hierbij aan dat er zoveel mogelijk informatie wordt gegeven en dat er zoveel mogelijk vragen beantwoord zullen worden gedurende de bijeenkomst.

Deel 2: Terugblik

Esther blikt terug naar de eerste bewonersbijeenkomst van 30 januari. Destijds is er een toelichting gegeven op de aanpak, en gevraagd wie zich wil melden voor het adviesteam. Zij vertelt dat er veel aanmeldingen zijn geweest voor het adviesteam. Niet lang na de bijeenkomst van januari heeft er een bijeenkomst plaatsgevonden om het adviesteam samen te stellen. Uitgangspunt voor de samenstelling van het adviesteam was dat dit uit verschillende mensen uit de wijk werd gevormd, zoals bijvoorbeeld een goede man/vrouw verhouding, verschillende gezinssamenstellingen en dat alle straten zijn vertegenwoordigd.

Met het adviesteam is zes keer overlegd, één keer hebben wij besproken wat er in de woningen zou moeten gebeuren, een andere keer hebben we gekeken waar welke kansen liggen in de buurt. Bij twee andere bijeenkomsten is het adviesteam op excursie geweest. De eerste excursie was in Leiden, hierbij heeft het adviesteam woningen van een andere woningcorporatie bekeken die een vernieuwingstraject hebben ondergaan. Esther vult aan dat de excursie in Leiden bijzonder was, omdat sommige woningen waren gerenoveerd, sommige hoog niveau gerenoveerd en er zijn ook nieuwbouwwoningen gerealiseerd binnen één wijk. Met deze excursie kregen het adviesteam en WoonInvest een goed beeld wat er allemaal mogelijk is en waar rekening mee moet worden gehouden. Bij de tweede excursie is in de wijk zelf gekeken, ook bij leden van het adviesteam thuis. Ook zijn we naar twee andere buurten geweest die eerder door WoonInvest zijn vernieuwd.

Lennard van de Velde en de collega's van Alphaplan hebben steekproefsgewijs gekeken naar de bouwkundige staat van de woningen. Hierbij hebben zij een scan gemaakt van de woningen om zo de woningen op verschillende manieren te onderzoeken. Esther licht een voorbeeld van een scan toe, en vertelt daarbij dat de woningen mooi recht staan. Funderingsproblemen lijken op het eerste gezicht niet aan de orde. Verder heeft de bouwkundig adviseur naar meerdere aspecten gekeken, bijvoorbeeld naar de staat van de kozijnen, de vloeren, isolatie enzovoorts.

Verder vertelt Esther dat de architect aanwezig is bij alle bijeenkomsten met het adviesteam. Hij heeft geluisterd en gekeken naar mogelijkheden om de staat van de woningen te verbeteren of nieuw te bouwen, waarbij hij de wensen van het adviesteam zoveel mogelijk heeft meegenomen. Alle belangrijke aspecten zoals de buurt, soorten woningen, doelgroep gerichte woningen en hoe deze passen in de bestaande wijk zijn in zijn ontwerp meegenomen.

De uitkomst van alle bijeenkomsten heeft uiteindelijk geresulteerd in drie vernieuwingsmogelijkheden die voorgelegd zijn, namelijk:

- Renovatie
- Hoog niveau renovatie
- Nieuwbouw

Deel 3: Tussenstand huisbezoeken

Theo licht toe dat de enquêteurs vanuit De Wijde Blik de gesprekken als zeer vriendelijk hebben ervaren. Van de 93 huishoudens hebben zij er inmiddels 76 gesproken, voor de komende weken staan nog enkele afspraken op de planning. Tijdens de bijeenkomst wordt een eerste overzicht met voorkeuren getoond. Het gaat nog om een voorlopige uitslag, waarbij wel een duidelijke voorkeur zichtbaar is: 70% kiest voor renovatie, 16% vindt hoog niveau renovatie interessant, 13% vindt nieuwbouw interessant en één persoon heeft geen mening.

Een andere vraag die gesteld is gedurende de huisbezoeken is: Wat zijn de belangrijkste klachten die u op dit moment heeft in de woning? Hierbij zijn vochtproblemen verreweg het meest genoemd. De klachten zijn overzichtelijk in kaart gebracht ten opzichte van de wijk. In het overzicht is duidelijk te zien dat de binnenste ring van de wijk aanzienlijk meer last heeft van vochtproblemen dan de buitenste ring van de wijk. Naast de vochtproblemen worden ook enkel glas in combinatie met tocht, de kwaliteit van de isolatie, deuren en alles wat daarmee samenhangt genoemd.

Tijdens de huisbezoeken is verder gebleken dat de wens om terug te keren in de wijk erg groot is. Een ruime meerderheid van 84% van de mensen geeft aan terug te willen keren in de wijk, 7% van de mensen geeft aan er over na te willen denken, 6% wil misschien weg en 3% zegt met zekerheid niet terug te willen keren naar de wijk. Theo geeft nogmaals aan dat de uitslagen die gepresenteerd zijn voorlopige uitslagen zijn van de huisbezoeken.

Deel 4: Vragen

Theo behandelt daarna de 5 meest gestelde vragen die tijdens de huisbezoeken zijn gesteld.



Vraag 1: Waarom is er alleen bij gewone renovatie recht op terugkeer in eigen woning, en niet bij hoog niveau renovatie en nieuwbouw?

Esther antwoordt dat bij gewone renovatie de woning door de bewoner gehuurd blijft, het huurcontract blijft in stand. Bij renovatie gaan wij er vanuit dat de bewoners kortdurend naar een logeerwoning gaan en daarna weer terugkeren in de woning. De huisraad blijft bij deze variant achter in de woning.

Bij de andere twee mogelijkheden is de ingreep zo ingrijpend dat er geen mogelijkheid is om in de woning te blijven. Bij hoog niveau renovatie en nieuwbouw krijgen bewoners stadsvernieuwingsurgentie. Op deze manier kunnen de bewoners in de hele regio Haaglanden bij alle sociale verhuurders met voorrang voor een woning in aanmerking komen.

Terugkeergarantie:

De stadsvernieuwingsurgentie werkt eenmalig, waarna een huurcontract voor onbepaalde tijd tot stand komt voor een nieuwe woning. WoonInvest is niet verplicht om een terugkeergarantie te bieden. De wens om terug te keren naar de wijk is erg groot, daarom heeft WoonInvest de intentie om zo veel mogelijk bewoners terug te laten keren naar de eigen woning. Of indien dit niet realiseerbaar is, een woning zo dicht mogelijk in de buurt. WoonInvest kan hiervoor helaas nog geen garantie geven. De reden hiervoor is dat eerst het plan definitief ontwikkeld moet zijn. Wordt er bijvoorbeeld op hoog niveau gerenoveerd, dan is er een woningtype waarbij de plattegrond zodanig wijzigt dat er van de drie huidige slaapkamers maar twee slaapkamers overblijven. Als daar een gezin woont met vier personen of zelfs meer, dan zijn twee slaapkamers niet voldoende. Esther legt uit dat er dan een situatie ontstaat waarbij de woning niet meer past bij deze gezinssamenstelling. WoonInvest kan daarom nu geen harde toezegging doen om in deze situatie terug te keren in de eigen woning. Hetzelfde geldt voor de mogelijkheid nieuwbouw. Esther geeft wel aan dat WoonInvest zich zal inzetten om zoveel mogelijk mensen terug te laten keren naar de eigen woning.

Vragen naar aanleiding van de hoofdvraag:

Vraag: Helpt WoonInvest bij het vinden van een vervangende woning?

Antwoord: Esther legt uit dat bij hoog niveau renovatie of nieuwbouw bewoners stadsvernieuwingsurgentie krijgen van de gemeente. Met deze urgentie kunnen bewoners met voorrang reageren op andere woningen via www.WoonNet-Haaglanden.nl. De verantwoordelijkheid ligt in principe bij de bewoner om een vervangende woning te vinden. Uiteraard biedt WoonInvest een helpende hand voor bewoners die dit wensen.

Vraag: Hoe lang van tevoren kan ik op zoek naar een andere woning met de stadsvernieuwingsurgentie?

Antwoord: zodra het sociaal plan getekend is, en de urgenties kunnen worden afgegeven door de gemeente kan men gaan reageren met de urgentie via WoonNet. De duur van de urgentie is een jaar.

Vraag: Is het zo dat als er geen woning is gevonden met de urgentie mensen toch uit het huis moeten of wordt er echt gewacht totdat er een andere woonruimte is gevonden?

Antwoord: In eerste instantie gaat WoonInvest er vanuit dat bewoners zelf op woningen reageren, als het niet lukt om een passende woning te vinden dan kan WoonInvest daarin ondersteunen. De werkzaamheden kunnen starten zodra er een blok woningen leeg is.

Naomi Kuling vult aan dat de stadvernieuwingsurgentie niet alleen geldt voor de woningen van WoonInvest, maar voor de hele regio Haaglanden. Mochten bewoners naar een andere gemeente willen verhuizen dan is dat hierdoor mogelijk, maar uiteraard geen verplichting.

Vraag: Alle huizen dienen voor 2024 voorzien te zijn van energielabel B. Is dat realiseerbaar met de vernieuwingsmogelijkheid renovatie?

Antwoord: Esther maakt duidelijk dat het gemiddelde van het totale woningbezit van WoonInvest energielabel B moet zijn. Nieuwbouw heeft een veel hoger energielabel, dat betekent dat woningcorporaties ook woningen kunnen aanbieden met energielabel C. Voor de woningen van de Emmastraat, Oranje Nassaustraat en de Prins Hendrikstraat geldt volgens berekeningen na de gewone renovatie energielabel B.

Vraag 2: Afgelopen jaren is er weinig onderhoud gepleegd aan de woningen, moeten wij nu meer huur betalen omdat er nu meer gedaan moet worden?

Esther geeft aan dat dit niet het geval is. Zij licht dit toe dat alleen over de verbeteringen en verduurzaming van de woning een huurverhoging wordt berekend.

Vraag 3: Mooi dat WoonInvest om onze mening vraagt, maar ligt er niet allang een plan klaar?

Esther geeft nogmaals aan dat er echt nog geen plan klaar ligt. Wat het onderschrijft is dat er meer tijd is genomen in de voorbereiding van het hele proces. Ook is er een nieuw idee ontstaan over de mogelijkheid voor nieuwbouw op basis van de gesprekken met het adviesteam. WoonInvest vindt de input van de wijk zeer belangrijk, en daarom zijn de huisbezoeken van groot belang.

Vraag 4: Wij hebben zelf veel geïnvesteerd in de woning bijvoorbeeld voor dubbelglas en een nieuwe keuken, wat doet WoonInvest daarmee?

Naomi licht toe dat voor alle zelf aangebrachte voorzieningen WoonInvest een ZAV-beleid heeft, dit beleid is te vinden op de website van WoonInvest.

Esther vult aan dat er rekening mee is gehouden dat de kozijnen worden vervangen, hierbij wordt het modernste dubbelglas toegepast, namelijk HR++ glas. Dit glas heeft een hogere isolatiewaarde dan dubbelglas van enkele jaren geleden. De kozijnen waar al dubbelglas zelf is toegepast worden ook vervangen. De keuken wordt in het geval van renovatie bekeken, als de bewoner dit wenst en keuken nog in goede staat verkeerd, kan er worden gekeken om deze als nog te behouden. Dit zelfde geldt voor overige aangebrachte voorzieningen. Per voorziening zal er worden bekeken in overleg met de bewoner wat mogelijk is.

Naomi legt uit dat er een "warme opname" plaatsvindt. De opzichter gaat in dit geval langs bij alle bewoners om de huidige staat van de woning op te nemen. Deze opname is per woning.

Vragen naar aanleiding van de hoofdvraag:

Vraag: Wie bepaalt of de woning geschikt is voor de gezinssituatie?

Antwoord: Esther geeft aan dat de afspraken worden vastgelegd in een sociaal plan.

Vraag: Wij hebben net gezien dat 70% heeft gekozen voor renovatie, dan zijn wij toch al klaar?

Antwoord: Esther legt uit dat de informatie die getoond is vandaag is binnengekomen, er moeten nog huizen worden bezocht. Met de informatie die is opgehaald tijdens de huisbezoeken moeten nog plannen worden gemaakt. De resultaten worden nader geanalyseerd.

De 70% regel die in de wet is vastgelegd waarin staat dat wanneer bewoners voor 70% akkoord zijn met de planvorming dat het plan daadwerkelijk mag worden uitgevoerd, is hierop niet van toepassing. Dit was puur een inventarisatie van de wensen van de bewoners. Niemand heeft iets hoeven ondertekenen, en mocht men de keuze willen wijzigen kan dat altijd nog. Het definitieve akkoord kan WoonInvest pas vragen als de planvorming gereed is.

Theo legt uit dat het niet zo is dat de stem van de meerderheid tot één keuze leidt. WoonInvest gaat op basis van de inventarisatie en interne afweging een plan maken waarin zij proberen niet alleen de stem van de meerderheid te volgen, maar ook te luisteren naar de mensen die een andere keuze hebben gemaakt.

Vraag: Wat zijn de regels om terug te keren naar de eigen woning?

Antwoord: Esther legt uit dat er allerlei regels zijn voor de toewijzing van woningen. Hierbij gaat het om huishouden, soort woning, inkomen enzovoorts. WoonInvest heeft al overlegd met de manager Wonen en zal proberen afspraken op maat te maken om indien gewenst zoveel bewoners terug te laten keren in de huidige woning. Esther geeft aan dat er verschillende oplossingen voor zijn, zoals een vrije toewijzingsruimte, verschil maken in huurprijs. WoonInvest wil daar zoveel mogelijk gebruik van maken om de huidige bewoners, ondanks dat ze volgens de regels misschien niet meer passen, toch terug te laten keren naar de eigen woning of wijk. Omdat dit maatwerk betreft kunnen we hierop geen garantie geven op dit moment, en zal moeten worden bekeken zodra duidelijk is hoeveel huishoudens het betreft.

Esther legt uit dat zodra de woningen opgeknapt zijn er eerst gesprekken zullen worden gehouden met mensen die terug willen keren naar de eigen woning/wijk. Mochten er nadat alle gesprekken zijn afgerond nog woningen beschikbaar zijn, dan worden deze via de reguliere weg aangeboden via WoonNet Haaglanden.

Vraag: Als er voor de vorming van het plan wordt aangegeven door 70% van de bewoners dat zij voor renovatie willen gaan, is de woningbouw dan verplicht de hele wijk te renoveren?

Antwoord: Naomi Kuling legt uit dat het niet zo is. Het akkoord wordt aangevraagd voor het plan, het plan kan verschillen per blok. De blokken kunnen anders ingedeeld worden dan dat zij nu zijn. Hiervoor moet een akkoord komen van 70%. De 70% die nu geïnteriseerd is, is een bewonerskeuze en geen definitief akkoord. Voor een handtekening van een bewoner moet er eerst een plan bekend zijn. De inventarisatie wordt wel meegenomen in de planvorming, maar hiermee is nog niet vastgelegd welke vernieuwingsmogelijkheid er op de woningen wordt toegepast.

Vraag: Ik heb een zoon die nu nog thuis woont, heeft hij dan ook recht op een eigen woning in de wijk?

Antwoord: Esther geeft aan dat de terugkeer naar de wijk enkel geldt voor één woning per huishouden.

Vraag 5: Is er de mogelijkheid om hulp te krijgen bij een verhuizing?

Esther antwoordt dat bewoners die moeite hebben met de verhuizing zeker worden geholpen. Zij geeft aan dat WoonInvest hier ook afspraken over gaat vastleggen in het sociaal plan.

Vraag: Als de woningen worden gerenoveerd blijven de meubels dan staan?

Antwoord: Theo antwoordt dat als de meubels in de woning achter blijven worden deze

afgedekt en beschermd. De grote spullen blijven in de woning staan, de logeerwoningen zijn ingericht.

Vraag: Kan de schuur worden gebruikt voor het opslaan van spullen tijdens de renovatie?

Antwoord: Esther geeft aan dat het waarschijnlijk niet mogelijk is om spullen op te slaan in de schuur. Het is nog in een te vroeg stadium om dit soort vragen te kunnen beantwoorden. Als daadwerkelijk duidelijk is wat er gaat gebeuren, kan hieraan invulling worden gegeven.

Vraag: Is er bij de logeerwoning een internetverbinding, tv aansluiting etc.?

Antwoord: Esther geeft aan dat het er allemaal in zit.

Vraag: Wordt de logeerwoning verzorgd door WoonInvest?

Antwoord: Esther geeft aan dat WoonInvest deze woningen verzorgt.

Deel 5: Planning van de vervolgstappen

Esther licht de planning van de vervolgstappen toe. Zij geeft aan dat WoonInvest bezig is met de laatste fase van de inventarisatie, hiervan zijn begin augustus alle resultaten binnen. WoonInvest analyseert de resultaten, en kijkt aan de hand daarvan naar de gebreken van de woningen en de voorkeuren van de bewoners. Gericht op de gebreken van de woningen en de voorkeuren van bewoners zal WoonInvest een uitgangspunten meegeven aan de architect en bouwkundige adviseur. Zij vormen aan de hand van de uitgangspunten een voorlopig plan.

WoonInvest toetst in het vervolg de haalbaarheid van het plan. Hierbij wordt onder andere gekeken of de continuïteit van WoonInvest in gevaar komt. Het model wordt ook overlegd met het adviesteam van de wijk, de huurders vereniging Respectus en de gemeente. WoonInvest neemt het advies van de betrokken partijen mee en stelt op basis daarvan een besluitdocument op. Het document wordt voorgelegd aan de bestuurder en de Raad van Commissarissen.

Esther legt verder uit dat als het besluit is genomen en de Raad van Commissarissen heeft het plan goedgekeurd, dan wordt het plan gepresenteerd aan de bewoners van de wijk. De verwachting is dat het plan niet eerder dan begin volgend jaar kan worden gepresenteerd. Tot die tijd is er voor de bewoners niet veel zichtbaar, maar wordt er achter de schermen hard gewerkt.

Esther licht verder toe dat het sociaal plan na dit traject wordt opgesteld. De stemming voor het plan en de warme opnames vinden ook pas plaats als het sociaal plan is voorgelegd aan de bewoners van de wijk.

Vragen naar aanleiding van deze planning:

Vraag: Staat er in het plan exact welke woningen worden gerenoveerd, hoog niveau gerenoveerd of worden nieuwgebouwd?

Antwoord: Esther geeft aan dat het zo is, alles staat in het plan beschreven. In Januari wordt nog niet aan de bewoners gevraagd om te tekenen, maar WoonInvest zal al wel in kaart hebben welke vernieuwingsmogelijkheid van toepassing is op iedere woning.

Vraag: Maken de vernieuwingsmogelijkheden verschil voor de tuinen, blijven de tuinen zoals ze zijn?

Antwoord: Esther geeft antwoord dat bij renovatie en hoog niveau renovatie de woningen blijven bestaan en de tuinen die erbij horen hetzelfde blijven. Bij nieuwbouw is dat afhankelijk hoe de nieuwbouw er uit zal zien.

Vraag: Is bij de volgende bijeenkomst alles al beslist?

Antwoord: Esther licht toe dat de intentie van de aanpak dan klaarligt.

Vraag: Waar komt de “warme opname” in de planning?

Antwoord: De “warme opname” komt pas later in de planning, nadat het plan definitief akkoord is bevonden.

Vraag: In 2020 zijn de woningen in de wijk toch 100 jaar? Zijn de woningen dan monumentaal?

Antwoord: Esther legt uit dat een woning niet monumentaal wordt door de leeftijd van de woning, het hangt van veel meer aspecten af dan leeftijd. De gemeente heeft eerder de woningen bekeken en de woningen niet als monumenten verklaard.

Theo sluit de bijeenkomst af en bedankt alle bewoners voor hun geduld en de komst. De bewoners hebben de mogelijkheid om vragen te stellen aan de architect, bouwkundige, WoonInvest en het adviesteam.

[Vragen die gesteld zijn aan de architect en bouwkundige:](#)

Vraag: Is bij Renovatie ook mogelijk een dakraam in de vliering te krijgen? Daar zit nu niets.

Antwoord: In het geval van renovatie wordt daarnaar gekeken. De vliering is echter geen verblijfsruimte en daglicht is daar niet voorgeschreven.

Vraag: Hoe gaan jullie bij renovatie om met de ZAV's (zelf aangebrachte voorzieningen), zeker ook in de winkel-woningen?

Antwoord: Met de ZAV's in de winkelwoningen, gaan we op dezelfde manier om als eerder al aangegeven. WoonInvest heeft een ZAV-beleid, dit beleid is te vinden op de website van WoonInvest. De aanpak van winkelwoningen moet in het geval van renovatie en hoog niveau renovatie echter nog preciezer worden ontwikkeld.

Vraag: Kun je bij hoog niveau renovatie niet ook seniorenwoningen beneden en starterswoningen erboven maken, door een twee woningen horizontaal samen te voegen?

Antwoord: Dat kan ruimtelijk misschien wel, maar is technisch lastig omdat de bestaande houten vloer een woning scheidende vloer moet worden. Goede brandveilige scheiding en geluidwering is dan lastig te realiseren.

Vraag: Blijft er bij het isoleren van de gevel aan de binnenzijde wel genoeg ruimte voor de toiletten en badkamers?

Antwoord: Terecht punt, dit wordt in het geval van renovatie en hoog niveau renovatie verder uitgewerkt.

Vraag: Is er ook een mix van renovatie en hoog niveau renovatie mogelijk, bijvoorbeeld afhankelijk van wat de bewoners willen?

Antwoord: Dit kan technisch wellicht wel, maar zou wel betekenen dat de woningen in de wijk erg gaan (blijven) verschillen in indeling etc.



Vragen die gesteld zijn aan WoonInvest:

Vraag: Welke vergoedingen krijg ik?

Antwoord: De wettelijke verhuiskostenvergoeding is € 6.095 (prijspeil feb.2019). Deze wordt uitgekeerd in de varianten waarbij het contract voor de woning wordt beëindigd.

De vergoeding die WoonInvest uitkeert bij de variant waarbij het huurcontract in stand blijft, is nog niet vastgesteld. Dit zal een vergoeding zijn die afhankelijk is van de ingreep die gedaan wordt. Mocht er bijvoorbeeld een wijziging zijn in maten van kozijnen, dan voorziet deze vergoeding erin dat er een bijdrage is voor nieuwe raambekleding.

Vraag: Wat moet ik opruimen/leegmaken?

Antwoord: Dit wordt duidelijk aangegeven in de bewonersinformatie die aan de hand van de planvorming wordt opgesteld. Dit is voor nu nog een te vroeg stadium.

De ervaring leert echter wel dat bij de meeste bewoners de schuren en de zolders vol liggen. Het is aan te raden deze alvast op te gaan ruimen, zodat u daar ruimschoots de tijd voor heeft.