



Verlag bijeenkomst bewonerscommissie Emmastraat e.o. 27 mei 2021

Aanwezig zijn: Jolanda Duijverman, Francien Damen, Laura v/d Stap, Edith Cramer, Pierre van den Heuvel, Wim van den Wijngaart en Marja de Haan namens de bc., Ton Melkert en Paul Derks (Respectus), Eveline v/d Broek (gemeente), Arjan Gooijer (van Schagen architecten), Mirjam Ott, Collin Drabbe en Geerte Hokke, namens WoonInvest, Theo Dohle namens De Wijde Blik.

Afwezig met bericht: Jill van der Hulle, Oscar Haman

Locatie: via Microsoft Teams

Voorzitter: Theo Dohle

Verslag: Geerte Hokke

1. Opening

a. Welkom en aanvullende agendapunten.

Theo opent de vergadering. Mirjam voegt agendapunt 'ingrepenlijst versie 7 mei 2021' toe aan de agenda.

b. Mededelingen

De bc heeft Emmatraat 15 een keer gebruikt in de avond en bedankt De Wijde Blik voor de verwarming.

c. Ingekomen stukken

- Vochtonderzoek Sealteq versie 20-05-2021 (verzonden aan vertegenwoordiging bc, respectus en sealteq)
- Nieuwsbrief bewoners mei 2021 van de BC (email jolanda 9-5-2021)
- Email Emma: vragen PvE en kruisjeslijst bc – reactie WI (verzonden 7-5-2021, door mirjam)
- Bewonersbrief de wijde blik 4-5-2021, vragenlijst sociale kaart versie 7-5-2021.

2. Ruimtelijk kader toelichting Eveline van den Broek en Arjan Gooijer

Eveline licht het ruimtelijk kader van de gemeente toe. Volgend op het cultuur historisch rapport wordt er een ruimtelijk kader opgesteld. Dit kader geldt als toetsingskader voor het ontwerp. Het ruimtelijk kader is een gemeentelijk product, waarvoor alle disciplines van de gemeente worden geraadpleegd. Het concept ruimtelijk kader zal worden toegelicht in een participatie bijeenkomst. Daarna kan het ruimtelijk kader in het najaar worden vastgesteld door de gemeenteraad.

Het ruimtelijk kader gaat onder andere over de openbare ruimte, de parkeernorm, de leefbaarheid en de woningen.

Mirjam vult aan dat het ruimtelijk kader ruimte biedt aan zowel renovatie als sloop-nieuwbouw.

Openbare ruimte: Eveline legt aan de hand van een aantal straatprofielen uit dat de wijk bijvoorbeeld getoetst wordt aan het handboek openbare ruimte. De huidige eisen passen niet in de bestaande opzet. Maatwerk is hier nodig. Jolanda merkt op dat er ruimte te winnen valt door van de Emmastraat eenrichtingsverkeer te maken van hoge naar lage nummers. De weg kan dan smaller worden uitgevoerd.

Parkeren: De huidige parkeernorm is van toepassing voor uitbreiding en nieuwbouw. WoonInvest vraagt bij de huisbezoeken naar de parkeerervaring van de bewoners. Bij nieuwbouw kun je gaan schuiven met woningen, maar de ervaring wordt dan minder intiem, ook heeft dit invloed op de

achtertuinten en de inpasbaarheid van de hoekwoningen. Er wordt een voorbeeld getoond van een project in Katwijk waarbij het binnenterrein een collectieve parkeerplaats is met een subtiele toegang. Nadeel hierbij is dat dit ten koste gaat van het groen en het kan een aanzuigende werking hebben van auto's uit omliggende wijken.

Arjan neemt het over en legt uit dat in het ruimtelijk kader de karakteristieken van de buurt benoemt worden zodat deze houvast bieden voor de drie scenario's. Belangrijk zijn de kappen waarbij de nokken parallel aan de straat zijn met hier en daar een onderbreking door een dwarskap, veel symmetrie, de kopwoningen zijn verbijzonderd, het straatprofiel dat smal begint en in het midden even verbreedt geeft een ruimtelijk effect. Er is een relatie met de straten in het verlengde van de Emmastraat en de Prins Hendrikstraat. Ook de voortuinen zijn kenmerkend met de lage hekjes, bomen en struiken, te zien op oude afbeeldingen van toen de wijk net was gebouwd en er overigens geen auto's in het straatbeeld waren. De architectuur omvat veel ambachtelijk metselwerk en houtwerk, de goten lopen door, dakkapellen helpen bij onderscheid tussen woningen, de complexen zijn zorgvuldig ontworpen en gebouwd.

Voor het isoleren van de gevels zijn drie mogelijkheden;

- Binnenisolatie (kost woonruimte, behoud uitstraling)
- Gevelisolatie met steenstrips (is ambachtelijke uitstraling dan nog mogelijk?)
- Nieuwbouw

Francien vraagt of de gemeente bij het project betrokken is in opdracht van WoonInvest.

Eveline geeft aan dat dit niet het geval is. Het ruimtelijke kader betreft een gemeentelijk product.

Francien vraagt waarom de gemeente al gestart is met het ontwikkelen van dit kader nu het scenario nog niet bekend is, ook omdat er nu veel kosten gemaakt worden die misschien niet nodig zijn. Eveline geeft aan dat dit een terechte vraag is, het kan ook in andere volgorde. Mirjam geeft aan dat de cultuurhistorisch verkenning hier ook aanleiding toe heeft gegeven. Daarnaast kan de visie van de gemeente op deze manier meegewogen worden in de scenariokeuze en besluitvorming.

Peter Daamen vraagt of de visie van de afdeling Wonen (van de gemeente) is meegenomen met betrekking tot het project Emma. Eveline vertelt, dat dit inderdaad is meegenomen. Wonen hecht aan sociale cohesie, vindt het belangrijk dat er evenveel woningen worden terug gebouwd en dat de huurprijzen betaalbaar blijven en de bouwsnelheid vind men belangrijk. Deze visie wordt meegenomen als input voor het ruimtelijk kader.

De presentaties zullen worden gedeeld.

Theo bedankt Eveline en Arjan voor hun presentaties en zij verlaten het overleg.

3. Verslag overleg 29 april 2021

a. Opmerkingen en vaststelling.

Het verslag wordt vastgesteld met vermelding dat Collin met dubbel I is.

b. Acties vorig verslag

nr	Actie	Door	gereed
1.	Inventarisatie vochtproblemen, overzicht per straat	Oscar/Mirjam	
2.	Onderzoeken waar de genoemde huurbedragen op zijn gebaseerd	Mirjam	ja
3.	Reactie kruisjeslijst bc versie 15 april 2021	Mirjam	ja
4.	Overzicht maken met de gevolgen per scenario voor de bewoners	Geerte	
5.	Fasering per scenario	Oscar, Mirjam	ja
6.	Vragenlijst huisbezoeken doornemen	Theo, Edith	ja
7.	Website doornemen en verbeteren	Geerte	ja
8.	Bewoners informeren over bewoning leegstaande huizen VPS.	Geerte via VPS	

Ad 2:

De woning wordt gewaardeerd. Hiervoor bestaat een puntensysteem waar een huurprijs aan is gekoppeld. Bij Emma zijn de punten veel hoger dan de tweede aftoppingsgrens en liberalisatiegrens. Hierdoor zouden de woningen boven de liberalisatiegrens uitkomen. Woningen moeten sociaal blijven om die reden worden de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens toegepast.

De **liberalisatiegrens** is de wettelijk vastgestelde grens die bepaalt of een huurwoning binnen de sociale huur of de vrije sector valt. Ligt de huurprijs op het moment van aangaan van de huurovereenkomst hoger dan de **liberalisatiegrens** dan bewoon je een vrij sector-huurwoning ofwel een geliberaliseerde woning. Huren onder deze liberalisatiegrens zijn sociale huurwoningen. Dit jaar ligt de grens op € 752,33.

De **aftoppingsgrens** is een grens die ingesteld is om ervoor te zorgen dat mensen met een laag inkomen een goedkopere huurwoning kunnen huren.

Mensen met een huur boven deze aftoppingsgrenzen maar wel onder de liberalisatiegrens kunnen wel huurtoeslag krijgen maar geen volledige huurtoeslag.

Zowel de aftoppingsgrenzen als de liberalisatiegrens worden elk jaar aangepast.

Ad 4:

Dit onderwerp wordt op de agenda gezet voor het volgende overleg.

Ad 5:

Fasering wordt nagezonden.

Ad. 8:

VPS zal alle bewoners een brief sturen als de woningen in gebruik worden genomen.

Jolanda vraagt wat het verschil is tussen gebruik en tijdelijke verhuur.

Zolang er geen leegstandsvergunning is verkregen mogen de lege woningen niet tijdelijk verhuurd worden. Om die reden worden er nu wel kandidaten geselecteerd die een gebruikersovereenkomst krijgen en een gebruikersvergoeding betalen. Doel hiervan is het voorkomen van kraken en het leefbaar houden van de buurt.

3. Voortgang en planning

De bijgewerkte planning wordt verzonden. De onderzoeksresultaten worden nog verzonden (Mirjam) Het overleg zal tot de zomer driewekelijks plaats vinden.

Francien vraagt wat het verschil is tussen een sociale kaart en een sociaal plan. Francien vindt het verwarrend dat dit door elkaar wordt gebruikt. Geerte geeft aan, dat een sociale kaart betrekking heeft op het verzamelen van informatie, deze informatie wordt als input gebruikt voor het sociaal plan. In het sociaal plan worden de afspraken met de bewoners vastgelegd.

Jolanda meldt nogmaals dat het voor oudere bewoners lastig kan zijn om een afspraak in te plannen met de Wijde Blik. Collin kan hier indien gewenst bij helpen.

Edith: Sommige bewoners willen geen 2^e gesprek, zij verwijzen naar de informatie die bij het eerste gesprek is verzameld.

Edith meldt nogmaals dat de onzekerheid veel stress veroorzaakt, zeker ook bij de oudere bewoners.

Theo meldt dat zijn medewerkers vinden dat de gesprekken goed verlopen en in een prettige sfeer.

Ongeveer 2/3 van de gesprekken zijn inmiddels gevoerd.

Francien geeft aan dat niet alle opmerkingen bij het vorige overleg zijn genoteerd, zij mist de positieve punten.

4. Ingrenenlijst versie 7 mei 2021

Reactie kruisjeslijst bc versie 15 april 2021 is door WoonInvest verzonden op 7 mei. De bewonerscommissie stemt in met de voorgestelde scenario's en twee deelvarianten. Jolanda zal de documenten van 7 mei nog doornemen en reageren. Daarna zal WoonInvest de bouwkostenramingen laten actualiseren en aanpassen.

5. Rondvraag

Jolanda meldt dat er geruchten rondgaan op de Weverslaan dat er besloten is tot sloop/nieuwbouw en renovatie en dat er binnenkort weer een artikel verschijnt over de wijk in 'Oud Voorburg'.

Francien wijst erop dat in een eerdere fase van het project terugkeer garantie is gegeven ook m.b.t. scheefwoners. Het projectteam zoekt dit nog uit en komt hier bij het volgende overleg op terug. (WoonInvest). Theo wijst erop dat in de overleggen in 2020 steeds door Esther is gemeld, dat er passend wordt toegewezen, dit is een wettelijke verplichting. Wel biedt de 10% regeling de mogelijkheid om hiervan in beperkte mate af te wijken.

Jolanda meldt, dat de bc 1 x per 14 dagen spreekuur gaat houden voor de bewoners op zaterdag in de Emmastraat 15.

Pierre vraagt wat voor mensen er in de lege woningen komen. Geerte licht toe dat dit verschillende doelgroepen kunnen zijn, zoals studenten of personen die tijdelijk een woning nodig hebben als gevolg bv van echtscheiding.

De bc leden geven aan dat de voorkeur uitgaat naar fysiek vergaderen.

Zodra dat toegestaan is, wordt het overleg weer bij WoonInvest gehouden.

6. Volgend overleg

Donderdag 17 juni 2021 om 19.00 uur. Locatie n.t.b.

Openstaande acties

	Actie	Door	gereed
1.	Inventarisatie vochtproblemen, overzicht per straat	Oscar/Mirjam	
4.	Overzicht maken met de gevolgen per scenario voor de bewoners	Geerte	
8.	Bewoners informeren over bewoning leegstaande huizen VPS.	Geerte via VPS	
9.	Toelichting op informatie over scheefwoners in document van 2019.	WI	
10.	Versturen onderzoeksresultaten WoonInvest	Mirjam	