

Retouradres Postbus 511, 2003PB Haarlem

Raadsfractie Actiepartij
t.a.v. Sjaak Vrugt en Inge Crul

Raadsfractie SP
Anne feite Bloem en Frits Garretsen

Datum 1 mei 2014
Ons kenmerk 2014 / 169814
Contactpersoon C. Hubers
Doorkiesnummer 023 - 5113366
E-mail c.hubers@haarlem.nl
Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 38 RvO inzake Sloop / nieuwbouw Hof van Egmond

Geachte heren en dames,

Op 2 april 2014 heeft u vragen gesteld ex art. 38 RvO inzake Sloop / nieuwbouw Hof van Egmond.

Met deze brief geven wij antwoord op uw vragen. Hieronder is uw vraag steeds cursief weergegeven waarna het antwoord van het college volgt. Voor een compleet beeld van de context voegen wij uw brief bij deze antwoordbrief.

Vragen:

1.Het complex is sinds enkele jaren gemeentelijk monument. Desondanks wordt het complex volgens de plannen volledig gesloopt, op de voorgevelsna. Nu er echter ook wijzigingen worden aangebracht aan die gevels, zoals het verhogen van de hoekwoningen, is de vraag hoe deze wijzigingen zich verhouden tot de onumentale status; komt die niet te vervallen bij zo 'n ingrijpende wijziging en zo nee, hoe kunt u dit verklaren?

Antwoord:

Bij de aanwijzing van het hof van Egmond in 2009 tot gemeentelijk monument was bekend dat er sprake was van ernstige funderingsproblemen. En dus ook dat er zwaar ingegrepen zou moeten worden om het complex te behouden. Onderzoek ter plekke heeft bevestigd dat het interieur geen bijzondere meerwaarde kent en dat het binnenterrein is verrommeld. Van de achtergevels is vastgesteld dat de begane grondlaag geen monumentale waarde heeft en dat de verdiepingslaag van belang is vanwege de onaangetaste structuur maar niet vanwege de architectonische verschijningsvorm.

Om de stedenbouwkundige waarde van het complex en de architectonische waarde van de gevels te behouden is gekozen voor het behoud van de voor- en zijgevels met daarachter nieuwbouw. Daarbij zal een aanzienlijk deel van de monumentale waarden verloren gaan. Omdat de hoofdopzet van het complex intact blijft en de gevels worden hersteld is er voor gekozen om de monumentenstatus niet te laten vervallen. Zo worden de belangrijkste monumentale waarden die er ook na de

verbouwplannen zijn, beschermd. Dan gaat het dus met name om de karakteristieke stedenbouwkundige opzet van het complex met een centraal gelegen plein om een plantsoentje en om de voorgevels met kleurig metselwerk en overstekende goten. Het ingrijpende plan om het Hof van Egmond te renoveren waarbij de achtergevels en het interieur worden gesloopt zal ten koste gaan van de monumentale waarden van het complex. Maar het betekent ook dat het complex, ondanks zware funderingsproblemen grotendeels behouden blijft. De stedenbouwkundige opzet, de voor- en zijgevels en de overstekende goot die allemaal wezenlijk zijn voor de monumentale waarden blijven behouden. Verder komen er kwalitatief goede woningen voor terug, zowel qua indeling als op het gebied van energieprestaties. En deze kwaliteiten zijn belangrijk voor de instandhouding van het monumentale complex.

Het bouwvoornemen is tevens getoetst tijdens een aantal voorgesprekken met de Monumentencommissie en de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Tijdens deze gesprekken is ingegaan op de kansen en bedreigingen, zijn aanpassingen gedaan en randvoorwaarden vastgesteld. Deze zijn meegenomen in de aanvraag omgevingsvergunning voor de aanpak van zes proefwoningen Pladellastraat 2-12.

2. Voor de eerste zes 'proefwoningen' in de Pladellastraat (2-12) zijn op 22 augustus 2013 twee aanvragen gepubliceerd onder de nummers 13-00473 en 13-00474. De eerste aanvraag betreft 'verwijderen asbest' en de tweede behelst 'renoveren monumenten'. Deze laatste vergunning is verleend op 15 november en gepubliceerd op 22 november. Nergens vinden wij terug, dat ook de vergunning tot asbestverwijdering zou zijn verleend. Klopt het, dat deze niet verleend is en wat is daar de achtergrond van?

Antwoord:

Het betreft een aanvraag voor de activiteit bouwen en een melding voor de activiteit sloop. De melding is gescheiden ingediend omdat de benodigde asbestinventarisatie niet gedaan kon worden in bewoonde staat. Een melding wordt niet verder gepubliceerd, er is geen procedure van toepassing. Het asbest betreft in hoofdzaak vloerbedekking/zeil van bewoners, eternietpijpjes en oude eterniet plantenbakken.

3. Hoe kan het dat gesproken wordt van renoveren, terwijl het om sloop / nieuwbouw gaat, slechts m.u.v. de voorgevels? Hoe kunt u dit scharen onder renovatie?

Antwoord:

Pré Wonen heeft in overleg met ons gezocht naar een optimale combinatie tussen behoud van de historische elementen en een toekomstbestendige, comfortabele en energiezuinige woning. Er ligt een noodzaak om te renoveren in verband met ernstige verzakkingen, vocht- en funderingsproblemen.

4. Kunt u ons de aanvraag en de tekeningen die bij deze aanvraag zijn goedgekeurd als bijlage toezenden?

Antwoord:

Zie bijlagen.

5. *Waardoor wordt het verbreken van het huurcontract in dit project gerechtvaardigd?*

Antwoord:

De verhuurder mag de huur opzeggen en daarmee het huurcontract verbreken als er sprake is van dringend eigen gebruik. Het uitvoeren van ingrijpende aanpak waarbij de bewoners de woning moeten verlaten, valt hieronder, er is wat dit betreft geen verschil tussen sloop of ingrijpende renovatie.

Tekst Rijksoverheid:

Verhuurder heeft woonruimte dringend zelf nodig

De verhuurder kan de huur opzeggen als hij de woonruimte dringend nodig heeft voor eigen gebruik. Hiervoor gelden wel enkele voorwaarden:

- Hij moet de woning dringend zelf nodig hebben. Bijvoorbeeld omdat hij de woning wil slopen of renoveren. Of er een woning voor studenten of gehandicapten van wil maken.
- Het belang van de verhuurder moet zwaarder wegen dan het belang van de huurder.
- De huurder moet passende vervangende woonruimte kunnen krijgen.

Wordt de huur beëindigd wegens sloop of renovatie, dan moet de verhuurder een verhuiskostenvergoeding betalen aan de huurder.

(Pre Wonen handelt binnen bovenstaande kaders).

6. *Volop zijn corporaties bezig met renovatie, waarbij duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen (HR +++-glas, isolatie e.d.). In veel projecten (onder andere in de Van Zeggelenstraat, dat van label F naar A gaat) gaat hiermee de huur met zo'n € 49,- omhoog, hetgeen ongetwijfeld gecompenseerd wordt door de lagere energierekening. Voor de bewoners dus budgetneutraal of zelfs iets voordeliger. In het Hof van Egmond kiest Pré echter voor zeer forse huurverhogingen t.o.v. de huidige contracten. In veel gevallen zelfs een verdubbeling van ruim € 300,- naar de maximale sociale huurgrens van € 685,- (inmiddels opgelopen tot € 699,-). Waarom wordt voor deze rigoureuze ingreep gekozen met bijbehorende forse huurverhogingen, i.p.v. renovatie en verduurzaming, zoals in andere complexen?*

Antwoord:

De plannen zijn voor wat betreft investeringsniveau en wijze van uitvoering (in bewoonde staat) niet vergelijkbaar. De kwaliteit van de woningen neemt toe en dit gaat samen met een hogere huurprijs.

7. *Bij een ander deel van het genoemde project in de Van Zeggelenbuurt (Drilsmaplein e.o.) is wel ook sprake van sloop / nieuwbouw. Hierbij zijn de huurcontracten echter niet ontbonden, zoals bij het Hof van Egmond het voornemen is. Hoe is dit verschil te verklaren?*

Antwoord:

Bij sloop/ nieuwbouw worden altijd de huurcontracten ontbonden, dit is bij het Drilsmaplein ook gebeurd.

8. *Hoe wordt verwacht dat mensen die zijn aangewezen op woningen met een huur rond de € 300,- à € 400,-, omdat het inkomen geen hogere huurtoelaat, straks*

verdubbeling van die huur zullen kunnen opbrengen, indien die verdubbeling niet volledig gecompenseerd wordt door een lagere energierekening?

Antwoord:

De huursprong wordt afhankelijk van de persoonlijke situatie gecompenseerd door een aantal maatregelen. Zo vangt de huurtoeslag een (groot) deel van de huursprong op. Daarnaast ontvangen de huidige bewoners die terugkeren huurgewenning. Deze regeling compenseert de eerste drie jaar (d.m.v. een staffel – 75% -50% -25%) een percentage van de huursprong tot een maximum van € 150,00 per maand. Door de energiebesparende maatregelen verwachten wij een verlaging van de energielasten.

9. Waar moeten deze (veelal oudere) bewoners straks naar toe, als deze verhoging van woonlasten eenvoudig niet door hen zijn op te brengen?

Worden, na de starters, jongeren en studenten, die veelal precair gehuisvest zijn, nu (ook) de ouderen de nieuwe 'stads- en sloopnomaden'?

Antwoord:

Pré Wonen streeft naar passende en betaalbare woonruimte voor de huidige bewoners. Hetzij via terugkeer, hetzij in een ander complex. Alle bewoners worden hier persoonlijk in begeleid. Indien nodig kunnen bewoners een beroep doen op de mogelijkheden van stadsvernieuwingssurgentie om met voorrang naar een andere – passende – woning te verhuizen met een nieuw regulier huurcontract. Er is geen sprake van ‘stads- en sloopnomaden’, ook starters, jongeren en studenten vallen hier wat ons betreft overigens niet onder. Van belang is te onderkennen dat de woningen in het Hof van Egmond grotendeels behouden blijven in de sociale huurcategorie en daarmee bereikbaar blijven voor de mensen met lagere inkomens. Door de ingreep krijgen de woningen meer toekomstwaarde.

10. Waar in de gemeente wordt het verdwijnen van zoveel woningen in het goedkoopste segment (tot € 450,- huur), gecompenseerd en hoe?

Antwoord:

Binnen de door de gemeenteraad in 2013 geaccordeerde prestatie-afspraken (Lokaal Akkoord Haarlem 2013 – 2016) met de Haarlemse corporaties zijn afspraken gemaakt over behoud van de sociale huurvoorraad. Afsproken is dat er de komende jaren minimaal 18.000 betaalbare woningen in Haarlem met een huur beneden de liberalisatiegrens (€ 699,- pp 2014) behouden blijven, en daarvan minimaal 6000 een huur houden beneden de aftoppingsgrens (€ 596,-). Overigens hadden per 1/1/2013 de woningcorporaties in Haarlem 21.753 woningen in bezit met een huur beneden de liberalisatiegrens waarvan 19.443 woningen een huur beneden de aftoppingsgrens.

11. Voorheen was die categorie huren tot € 450,- een specifieke categorie, waarvoor streefaantallen werden gehanteerd, binnen de totale kernvoorraad. Klopt het, dat die categorie geheel is komen te vervallen, zo ja, sinds wanneer en hoe wordt voorkomen dat mensen die vanwege een laag inkomen echt zijn aangewezen op deze lagere huren, nergens meer terecht kunnen?

Antwoord:

In het Lokaal Akkoord zijn nieuwe afspraken gemaakt waarbij twee categorieën zijn onderscheiden: betaalbare woningen (beneden de liberalisatiegrens, € 699,- pp 2014) en woningen beneden de aftoppingsgrens (€ 596,- pp 2014), beneden deze grens is ook voor laagste inkomensklassen huurtoeslag mogelijk).

12. Krijgen de bewoners nog gelegenheid tot het laten opstellen van een second opinion omtrent de staat van de woningen en een second opinion m.b.t. de funderingen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De bewoners hebben deze gelegenheid gehad, voor de funderingsaanpak is op hun verzoek een alternatieve methode uitgebreid onderzocht maar niet haalbaar gebleken, omdat het gewenste resultaat niet bereikt kon worden. Eveneens zijn via workshops de schetsvoorstellen van de architect aangepast, tot op de dag van vandaag worden er nog de nodige aanpassingen op verzoek van de bewonersvereniging gedaan. Tevens is er ondersteuning op kosten van Pré Wonen voor het zich laten bijstaan door een externe partij.

13. Hoe staat het met het asbestverhaal; zo'n 17 jaar geleden is het complex al uitgebreid gerenoveerd; hoe kan het dan dat er nu nog steeds van asbest sprake zou zijn?

Antwoord:

Het asbest betreft in hoofdzaak vloerbedekking/zeil van bewoners, eternietpijpjes en oude eterniet plantenbakken.

14. Ook zou sprake zijn van noodzakelijke grondsaneringen (juist nodig vanwege de gekozen opzet van sloop / nieuwbouw; bij grootschalige renovatie zou daarvan geen sprake zijn geweest). Hoe zit dit precies en waarom is sanering nodig?

Antwoord:

Of er nu wel of niet asbest of grondvervuiling aanwezig is, bij ieder officiële aanpak van klein tot groot is het een standaard dat hier onderzoek op wordt gedaan. En indien vervuilingen worden geconstateerd, hier ook een plan van aanpak op moet komen wat weer de goedkeuring dient te hebben van de bevoegde autoriteiten.

15. De woningen hebben volgens de corporatie een G-label. Huurverhogingen zouden in dat geval niet toegestaan zijn. Toch zijn de standaard huurverhogingen doorgegaan t/m 2012. Hoe kan dit?

Antwoord:

Ongeacht het energielabel, mag er altijd een huurverhoging worden gevraagd zolang de huur niet boven de maximaal redelijke huur uitkomt. Bij deze woningen is dat niet het geval.

16. Wat is precies de bedoeling van 6 identieke 'proefwoningen'? Het lijkt logischer voor verschillende woningtypen te kiezen, nu het om proefwoningen gaat.

Antwoord:

De 6 proefwoningen vormen samen een vrijstaand blok wat in zijn totaliteit kan worden aangepakt. De rest van het complex is samengesteld uit veel grotere blokken. Het proefblok omvat het type woning (type A, met een uitbreiding van 1,6m) dat straks ca. 40% van het complex uit maakt, daarnaast is er in het blok ook een hoekvariant aanwezig. Deze woningen, zijn dus representatief voor de plannen.

17. Mede door de gewijzigde indelingen, de isolatie en bijvoorbeeld plaatsing van de technische installaties, worden volgens sommige van de bewoners de bruikbare oppervlakten van zeker de helft van de woningen juist kleiner, i.p.v. groter, zoals door de corporatie wordt voorgehouden. In dat geval is de informatie en de communicatie over dit project misleidend. Kunt u aangeven hoe het College hier naar kijkt?

Antwoord:

In de huidige situatie heeft 90% van de woningen dezelfde oppervlakte. In overleg met de gemeente is ervoor gekozen om de geplande woningdifferentiatie ten behoeve van de leefbaarheid van de wijk te vergroten. Zoals hierboven omschreven (vraag 16) bestaat in de plannen nu 40% van de woningen uit het kleinere type A met een uitbreiding van 1,6m en een vergelijkbaar netto oppervlak als de bestaande woningen. Het gebruiksoppervlakte in de bestaande situatie is 72m² en in de nieuwe situatie 75m². Hierbij worden de eisen van het nieuwe Bouwbesluit gehanteerd. Door het toepassen van de huidige regelgeving qua bouwen wordt een comfortabele woning gerealiseerd die voldoet aan de hedendaagse eisen. Deze aanpassingen vragen wel ruimte, dit is de reden dat er bij type A nagenoeg sprake is van gemiddeld ca. 3 m² extra aan oppervlakte.

18. Worden er ook kapvergunningen aangevraagd voor de aanwezige bomen in en om het complex?

Antwoord:

Dit is niet aan de orde voor de proefwoningen waar vergunning voor is aangevraagd. Indien nodig zal dit gebeuren voor de overige woningen.

19. Volgens cijfers van Pré lag in 2012 de gemiddelde huurprijs in het complex op € 310,-. In een laatste publicatie (van AG-architecten) wordt nu ineens gesproken van een gemiddelde huurprijs van € 383,-. Hoe kan dit verschil worden verklaard?

Antwoord:

De actuele gemiddelde huurprijs – van de nog regulier verhuurde woningen in het complex- is € 388,-. Dit verschil is te verklaren door huurprijswijzigingen bij mutatie. Woningen die recent zijn gemuteerd zijn tegen de geldende streefhuren verhuurd.

20. Zoals gezegd wonen er veel ouderen. De trend is, dat steeds meer ouderen niet meer in een verzorgingstehuis terecht kunnen, maar zo lang mogelijk thuis moeten blijven wonen. Specifiek voor het Hof van Egmond pleit dat er voor, de bestaande

sociale contacten in de wijk niet teveel te verstoren door zoveel mogelijk van de bewoners terug te laten keren na de ingreep.

Daartoe leeft de wens onder bewoners om ook zoveel mogelijk van de woningen duurzaam geschikt te maken voor ouderenhuisvesting. Wordt hier in de plannen rekening mee gehouden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord:

De woningplattegronden worden qua indeling geoptimaliseerd om ze levensloopbestendig te maken. Er ontstaat bv. ruimte om een draaicirkel met een rolstoel te maken. In aanvulling hierop is er de mogelijkheid voor de bewoners om met gebruik van de urgentieregeling te verhuizen naar een passende woning (bijvoorbeeld gelijkvloers appartement) in een ander complex.

21. Voor de tijdelijk leeggekomen woningen is Villex ingeschakeld voor tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet. Deze kraakwachten hebben echter aangegeven voor deze woningen maandelijks € 585,- te moeten betalen; anderhalf keer de prijs van de regulier verhuurde woningen (!). Bent u het met ons eens dat dit absoluut niet kan en niet mag en bent u bereid in brede zin het debat met de corporaties, met leegstandbeheerders en andere betrokkenen hierover aan te gaan? Dit lijkt naar onze mening namelijk op georganiseerde uitbuiting van precair gehuisveste en woningzoekenden in deze stad, die door woning schaarste zijn aangewezen op deze vorm van wonen.

Antwoord:

Voor de verhuur van tijdelijk leeggekomen woningen zijn er gezamenlijke afspraken gemaakt tussen de corporaties en Villex. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over de hoogte van de huren. Villex mag maximaal 85% van de maximaal redelijke huur doorberekenen aan haar tijdelijke huurders. Wij zien geen aanleiding om hierover met de corporaties het debat aan te gaan. Corporaties en Villex houden zich aan de wetgeving en afspraken omtrent tijdelijke verhuur en wij zien hier geen vorm van georganiseerde uitbuiting in.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

de heer J. Scholten

mr. B.B. Schneiders