



Haarlem, 2 april '14

Raadsvragen ex. Artikel 38,
Betreft: Sloop / nieuwbouw Hof van Egmond

Geacht College,

Er is recent een aantal artikelen verschenen over de geplande sloop / nieuwbouw door Pré Wonen, van 154 woningen in het complex Hof van Egmond in de Slachthuisbuurt. De fracties van de SP en de Actiepartij hebben daarnaast al langer contact met bezorgde bewoners in deze buurt. Er is veel onrust over de plannen, over het Sociaal Project Plan en over het verbreken van de huurcontracten en wat de woonlasten in de toekomst zullen worden; er wordt geschermd met cijfers die zouden aantonen, dat de verhoogde huur die straks zal gelden, als de plannen doorgaan, goeddeels gecompenseerd zal worden door lagere energiekosten. De vraag is echter, hoe de corporatie tot die cijfers komt, omdat immers niemand kan voorspellen wat zowel de energieprijzen zullen zijn in de toekomst en evenmin wat de toekomst rond huurtoeslag zal worden.

Actiepartij en SP zijn erg kritisch op het plan, temeer daar dit wijkje één van de weinige overgebleven woningen bevat in het laagste huursegment van sociale huurwoningen. In de wetenschap dat sommigen (bijvoorbeeld ouderen met alleen AOW) echt aangewezen zijn op dit goedkoopste huursegment, omdat ze eenvoudig niet meer huur kunnen betalen, maken wij ons over deze groep grote zorgen.

Wij hebben over het project de volgende vragen aan het college:

1. Het complex is sinds enkele jaren gemeentelijk monument. Desondanks wordt het complex volgens de plannen volledig gesloopt, op de voorgevels na. 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 monumentale status; komt die niet te vervallen bij zo'n ingrijpende wijziging en zo nee, hoe kunt u dit verklaren?
2. Voor de eerste zes 'proefwoningen' in de Pladellastraat (2-12) zijn op 22 augustus '13 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?
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?

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

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

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?

7. Bij een ander deel van het genoemde project in de Van Zeggelenbuurt (Drilsmapplein 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?

8. Hoe wordt verwacht dat mensen die zijn aangewezen op woningen met een huur rond de € 300,- à € 400,-, omdat het inkomen geen hogere huur toelaat, straks verdubbeling van die huur zullen kunnen opbrengen, indien die verdubbeling niet volledig gecompenseerd wordt door een lagere energierekening?

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'?

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

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?

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?

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?

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?

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?

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

17. Mede door de gewijzigde indelingen, de isolatie en bijvoorbeeld plaatsing van de technische installaties, worden volgens sommige van de bewoners de bruibare 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?

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

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?

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?

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 gehuisvesten en woningzoekenden in deze stad, die door woningschaarste zijn aangewezen op deze vorm van wonen.

Bij voorbaat dank voor beantwoording,

Met vriendelijke groet,

Sjaak Vrugt en Inge Crul,

Actiepartij,

Anne Feite Bloem en Frits Garretsen,

SP