



Den Haag

Datum

22 april 2021

Onderwerp

Antwoord van het college op de vragen van de raadsleden de heren Bos, Grinwis en mevrouw Arp, luidend: 'Sloopplannen voor de Heesterbuurt'

BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE VRAGEN**Ons kenmerk**

DSO/10080946

RIS307722

De raadsleden de heren Bos, Grinwis en mevrouw Arp hebben op 26 januari 2021 een brief met daarin drie en twintig vragen aan de voorzitter van de gemeenteraad gericht.

Overeenkomstig artikel 30 van het reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad, beantwoordt het college deze vragen als volgt.

Op maandag 14 december 2020 zijn bewoners van 395 woningen in de Heesterbuurt geïnformeerd door woningcorporatie Haag Wonen over plannen voor sloop van hun woning. Het gaat om Complex 70, een dubbel bouwblok met groen binnenplein met 395 sociale betaalbare woningen aan het Weigeliaplein, de Ribesstraat, de Vlierboomstraat, de Kamperfoeliestraat en de Hortensiastraat. Naar aanleiding hiervan stellen wij overeenkomstig art. 30 van het Reglement van Orde de volgende vragen.

1. *Is het college op de hoogte van de sloopplannen van Haag Wonen?*

Ja, al sinds 2018 zijn er ambtelijk oriënterende gesprekken gevoerd tussen Haag Wonen en de gemeente over de toekomst van het complex Weigeliaplein.

2. *Volgens Haag Wonen is uit technisch onderzoek gebleken dat het vrijwel onmogelijk is om deze woningen, aan het Weigeliaplein, de Ribesstraat, de Vlierboomstraat, de Kamperfoeliestraat en de Hortensiastraat, klaar te maken voor comfortabel en energiezuinig wonen in de toekomst. Kent het college het technisch onderzoek?*

Ja, de samenvatting van de technische onderzoeken en de afweging van Haag Wonen zijn gedeeld met de gemeente.

3. *Is dit onderzoek gericht op renovatie van het complex? Zo nee, waarom niet?*

Ja, op basis van de huidige, technische staat, zijn door Haag Wonen verschillende scenario's onderzocht. Variërend van noodzakelijk onderhoud, renovatie, sloop/nieuwbouw tot verkoop van het complex. Het renovatiescenario is reeds uitvoerig onderzocht in 2017. Met de renovatie van de woningen wordt ten aanzien van dit betreffende complex volgens Haag Wonen niet het gewenste kwaliteitsniveau behaald dat als toekomstbestendig kan worden aangemerkt. De woningen blijven na de aanpak nog steeds klein en inefficiënt qua indeling, hebben nog steeds de gehorige houten vloeren en zijn ook nog steeds niet geschikt voor gebruik zonder aardgas. Een zeer grote technische ingreep zou nodig zijn, met een grote impact voor de huidige bewoners die ook dan (tijdelijk) moeten verhuizen. Op basis van voorgaande en in combinatie met de beperkte levensduurverlenging en de hoge exploitatiekosten die het resultaat zijn, heeft Haag Wonen moeten concluderen dat deze ingreep te kostbaar en te ingrijpend is.

4. *Is het college bereid om dit onderzoek naar de raad te sturen? Zo nee, waarom niet?*

Ja, Haag Wonen heeft de uitkomsten van de onderzoeken inmiddels met de bewonerscommissie gedeeld en kan deze derhalve ook met uw raad delen. De uitkomsten zullen samen met de overwegingen van Haag Wonen aan de raad worden toegezonden.

5. *Haag Wonen heeft Bureau voor Duurzaam Stadsontwerp B.V. in maart 2019 een ontwerpstudie voor vervangende nieuwbouw laten maken. Is het college daarvan op de hoogte?*

In het kader van de verdere oriëntatie op en afweging van het sloop/nieuwbouwscenario heeft Haag Wonen in 2019 in samenwerking met de gemeente Den Haag een ontwerpstudie door drie ontwerp bureaus laten maken. Doel van de uitvraag was een verkenning van de stedenbouwkundige en programmatische mogelijkheden ten behoeve van de eventuele uitkomst van een sloop/nieuwbouwscenario.

6. *Haag Wonen en de gemeente Den Haag hebben Ziegler|Branderhorst in 2019 een ontwerpstudie laten maken naar de mogelijkheden van herontwikkeling tot duurzame nieuwbouw. Waarom heeft het college dit niet gemeld aan de raad en de bewoners?*

In de periode 2018-2019-2020 zijn de bewoners en de bewonerscommissie middels (nieuws)brieven door Haag Wonen in algemene zin geïnformeerd over de lopende onderzoeken naar de toekomstvisie van het complex. In de gesprekken van Haag Wonen met de bewonerscommissie van het Weigeliaplein is gemeld dat naast renovatie ook de mogelijkheid van sloop/nieuwbouw werd onderzocht. Haag Wonen heeft eerst het onderzoek willen afronden, om vervolgens de bewoners en de raad over de uitkomsten te kunnen informeren.

7. *Is het juist dat het technisch onderzoek van Haag Wonen later is opgesteld dan de ontwerpstudies? Zo ja, waarom?*

Het is niet juist dat het technisch onderzoek later is opgesteld dan de ontwerpstudies. Zoals gemeld bij vraag 3 zijn de technische onderzoeken van Haag Wonen reeds in 2017 uitgevoerd. De resultaten hiervan plus het onderzoek naar renovatie zijn samengevat in een eindrapportage in januari 2018. In 2019 is op basis daarvan de haalbaarheid van sloop/nieuwbouw onderzocht.

8. *In het Coalitieakkoord staat: 'We voegen alleen woningen toe in wijken (verdichten) die daar beter van worden. Dit doen we in nauw overleg met de bewoners'. Wanneer heeft het college in dit geval overlegd met de bewoners?*

Het toevoegen van woningen is aan de orde omdat renovatie geen realistisch, betaalbaar en duurzaam alternatief vormt. Het is vervolgens aan Haag Wonen om eerst haar huurders te informeren over het voornemen tot vernieuwing van de woningen en aansluitend in gezamenlijkheid met de bewoners(commissie), de buurt en gemeente de verdere planontwikkeling op te stellen. Uitwerking hiervan zal in een daartoe zorgvuldig ingericht participatietraject plaatsvinden.

9. *Welke rol speelt het college bij de plannen van Haag Wonen over de toekomst van Complex 70 en welke juridische, bestuursrechtelijke en politieke goedkeuringsprocedures dienen daarbij te worden gevolgd?*

Haag Wonen treedt bij verdere uitwerking van het sloop/nieuwbouw-scenario conform het Sociaal Statuut Den Haag 2018-2022 (RIS299414) in overleg met de bewonerscommissie en de individuele huurders. Het sociaal statuut en de wet voorzien daarbij in de rechtsbescherming van de individuele huurders. Het is de nadrukkelijke wens van Haag Wonen om dit proces in goed overleg en naar tevredenheid van de bewoners vorm te geven. Daarvoor worden met de bewonerscommissie afspraken gemaakt die onder meer in een sociaal plan worden vastgelegd. Tegelijkertijd vindt de verdere planuitwerking plaats, waarbij zal worden ingezet op de vaststelling van een planuitwerkingskader (PUK). Daarnaast is voor een scenario waarbij sloop/nieuwbouw aan de orde is, een zogenaamde actiegebiedsaanwijzing noodzakelijk. Tot slot is het college (alsdan) bevoegd gezag voor de vergunningprocedure op basis van de WABO. Op dit moment zijn in het proces nog geen definitieve of onomkeerbare stappen gezet.

10. *Bij de bespreking van de Toekomstvisie Heesterbuurt (RIS 73958) op 10 mei 2000 inde commissie ROSV/VBBS/LMS stelde de toenmalige wethouder Peter Noordanus: "Spreker zal met Haag Wonen in overleg treden over het Weigeliaplein in verband met de sociale huurvoorraad in de wijk. Het Weigeliaplein verdient extra aandacht om te voorkomen dat dit plein in een neerwaartse spiraal van verpaupering terechtkomt. In dat overleg wil hij streven naar een duurzamer perspectief(handhaven) (...)." In het verslag van de Stadsdeelcommissie Segbroek (Vruchten- en Heesterbuurt) van 10 april 2001 (RIS84884) staat: "Mw. Voogel (ChristenUnie-SGP) schetst voor de duidelijkheid de situatie rond de huurwoningen aan het Weigeliaplein. Conform de richtlijnen van de woningcorporatie Haag Wonen zouden deze woningen over 10 jaar afgeschreven zijn. Bewoners menen echter dat deze woningen nog in prima staat verkeren en pleiten voor renovatie. Haag Wonen neemt dit voorstel hoogstwaarschijnlijk over. De cie. ROSV heeft dit onderschreven. Er is dus geen sprake van sloop van woningen".*

Wat heeft Haag Wonen sinds 2000 gedaan aan groot onderhoud en renovatie van Complex 70?

Er is sinds 2000 noodzakelijk onderhoud aan de woningen uitgevoerd in afwachting van definitieve besluitvorming over de toekomst van het complex. In 2015 is het dak geïsoleerd, tegelijk met het vervangen van de dakbedekking.

11. *In het Monumenten Inventarisatie Project 1850-1940 (MIP) van de gemeente Den Haag worden voor de Heesterbuurt o.a. de volgende bijzondere en behoudens waardige kwaliteiten aangegeven: "de samenhang van bebouwing en de stedenbouwkundige opzet van besloten pleinvormige complexen, met name Weigelia-, Vlierboom-en Gagelplein." Is het college hiervan op de hoogte?*

Ja, de cultuurhistorische waarde van een plein in de structuur van de Heesterbuurt wordt ook in de planontwikkeling onderkend. Er is echter geen sprake van een beschermd stadsgezicht of een beschermd monument.

12. *Complex 70 is het in het MIP genoemde pleinvormige complex Weigeliaplein. Is dit juist?*

Ja, dat is juist.

13. *Het Weigeliaplein was een ontwerp van de gemeentelijke dienst Stadsontwikkelingen Volkshuisvesting, op basis van het Algemeen Uitbreidingsplan van Berlage. De opdrachtgever voor de bebouwing langs het groene, besloten hof was de Woningbouwvereniging 's-Gravenhage. De architecten waren K. Meyer en H.D.M. Rademaker. Het is gebouwd in de jaren 1921-1925. Is dit juist?*

Ja, dat is juist. Het complex heeft als bouwjaar 1925 en is eigendom van Haag Wonen. De grond is in erfpacht uitgegeven door de gemeente.

14. *Het Complex 70 is een dubbel bouwblok rond een intiem groen woonplein. Leo Oorschot, architect en stedenbouwkundige, schrijft hierover het volgende in "Conflicten over Haagse Stadsbeelden": "De dubbele bouwblokken met intieme woonpleinen in de monumentale tuinjijken die tussen 1916 en 1922 werden gebouwd door de dienst van Bakker Schut waren de meest uitgesproken stedelijk ensembles waarbij de collectiviteit tot uitdrukking kwam. Nog altijd vormen ze een krachtig stadsbeeld waarbij de samenhang tussen stedelijke ruimte en woningbouw op een geheel nieuwe manier werd vormgegeven. Groene ruimten, woningwetwoningen en de verschillende soorten straten kregen een nieuwe verhouding tot elkaar. Stedelijke ruimten en seriematige volkswoningbouw werden op een elegante en samenhangende manier vormgegeven. De monumentale bakstenen wijpjes van dubbele bouwblokken met appartementen en verstilde woonpleinen brachten het collectivisme tot uitdrukking en stonden in schril contrast met de wijken uit de periode daarvoor. Vooral de stedelijke ruimten waren intiem, zoals de binnenpleinen in de dubbele bouwblokken en de woonstraten met poorten aan de uiteinden. Woningen werden ontdaan van individualiteit: aan de gevel was niet af te lezen hoe groot het appartement was en hoe voornaam de bewoners waren. Het stadsbeeld van de collectivisatiebouw, met bakstenen bouwblokken van woningwetwoningen in monumentale wijpjes, kreeg tussen 1916 en 1928 zijn vorm als gevolg van de idealen die de SDAP koesterde over de gelijkwaardigheid en gemeenschappelijkheid van alle burgers in de samenleving. De Gesamtkunst waar Berlage over sprak leidde in Haagse wijken tot het samenspel tussen monumentale stedelijke ruimten, intieme woonpleinen, beplanting en woningwetwoningen. Tussen 1916 en 1922 kreeg Den Haag zelfs een specialiteit door zijn dubbele bouwblokken met de intieme woonpleinen. "In het Bestemmingsplan Vruchtenbuurt-Heesterbuurt staat: "Met name de uitleg ten noordwesten van de Mient is kenmerkend voor de veranderde stedenbouwkundige opvattingen na de Eerste Wereldoorlog. In plaats van het overwegend rechte stratenpatroon met een diagonale brede hoofd ontsluitingsroute, nog typerend voor het noordoostelijke deel van het Valkenboskwartier, ontstaat hier een meer 'intieme stedenbouw' met besloten pleinen zoals het Vlierboomplein, het Weigeliaplein en het Gagelplein. De halfopen bouwblokken en aan binnenpleinen gesitueerde bebouwing weerspiegelen eveneens de stedenbouwkundige visie van die tijd, waarin getracht wordt het individuele huisondergeschikt te maken aan de als één geheel behandelde plastisch gedetailleerde straatwand. "Is het college met mij van mening dat Complex 70 van bijzondere architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarde is en behouden moet blijven? Zo nee, waarom niet?*

In de verkenning naar planontwikkeling van de nieuwbouw wordt nadrukkelijk gezocht naar een stedenbouwkundige configuratie die recht doet aan de context van de Heesterbuurt, zoals die door stedenbouwkundige Berlage destijds is bedacht. Het plein zal meer onderdeel zijn van de Heesterbuurt als geheel. Daarbij is ook aandacht voor collectivisme, groen en natuurlijke ontmoeting. Zie tevens het antwoord op vraag 11.

15. *In de Prestatieafspraken tussen Haag Wonen en de gemeente voor 2021 staat: "Haag Wonen investeert € 46 miljoen in ruim 1.200 woningen. Hiervan zijn circa 700 grote woningverbeteringen met een investering van € 50.000 of meer/woning. Het betreffen de wooncomplexen: Anna Bijnslaan, Rederijkerstraat, Pink/Loggerstraat, Sleepnetstraat en een aantal complexen waar bewonerscommunicatie nog opgestart moet worden. Doorkijk 2022-2026: Haag Wonen verbetert circa 1000 woningen per jaar. "Waar vinden we de plannen voor Complex 70 in de Prestatieafspraken?*

De concreet benoemde wooncomplexen in de prestatieafspraken zijn hierboven genoemd. Dit betreffen de woningverbeteringen op basis van genomen bestuursbesluiten. In het najaar van 2020 is door Haag Wonen het besluit genomen tot vernieuwing middels sloop/nieuwbouw van de woningen van Complex 70 Weigelia. Dit besluit is in december 2020 met de bewoners gecommuniceerd.

16. *Is het college met ons van mening dat behoud van betaalbare woningen zoals die van Complex 70 van groot belang is, gelet op het grote tekort aan sociale woningen, de lange wachtlijsten, de woningnood en de oplopende dak- en thuisloosheid in de stad? Zo nee, waarom niet?*

Ja, het behoud van (minimaal het huidige aantal) sociale huurwoningen in deze buurt is dan ook de doelstelling van Haag Wonen. Uitgangspunt is om met het nieuwbouwplan ten minste hetzelfde aantal sociale huurwoningen terug te bouwen.

17. *Art. 5, lid 1 van de "Wet op het overleg huurders verhuurder" stelt het volgende: "De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer, bedoeld in artikel 3, tweede lid, niet uit dan nadat hij binnen een door hem aan te geven periode van ten minste zes weken na het verstrekken van de informatie overeenkomstig artikel 4, de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatieoverleg te voeren en, indien de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen." Heeft Haag Wonen de bewonerscommissie en de huurdersorganisatie om advies gevraagd over hun besluit? Zo nee, waarom niet?*

Gedurende de periode van onderzoek zijn de bewonerscommissie en de huurdersorganisatie door Haag Wonen geïnformeerd dat verschillende scenario's voor de toekomst van het complex worden onderzocht. Van 2017 tot en met augustus 2020 is er geen officiële bewonerscommissie actief geweest. In deze periode is gecommuniceerd met de huurdersorganisatie. Het bestuur van Haag Wonen heeft het intentiebesluit genomen om het sloop/nieuw-bouwscenario uit te voeren en verder uit te werken. In december 2020 zijn zowel de bewonerscommissie als alle bewoners individueel op de hoogte gesteld van het uiteindelijk genomen intentiebesluit van Haag Wonen voor het scenario sloop/nieuwbouw. Haag Wonen is op basis hiervan, conform het sociaal statuut voor de opstelling van een sociaal herhuisvestingsplan, in gesprek met bewonerscommissie De 5 Struiken.

18. *Is het college er van op de hoogte dat de bewonerscommissie "De 5 Struiken" een enquête heeft uitgezet onder de bewoners over de plannen? Zo nee, waarom niet?*

Ja, het college is hierover door Haag Wonen geïnformeerd.

19. *Is het college met ons van mening dat er voldoende draagvlak bij de bewoners dient te zijn voor de plannen voor Complex 70? Zo nee, waarom niet?*

Zowel het college als Haag Wonen hechten zeer aan draagvlak onder de huurders voor de plannen voor Complex 70. In verband met de Coronacrisis was het niet mogelijk een fysieke bijeenkomst te organiseren. Haag Wonen heeft de huurders telefonisch benaderd. Er is inmiddels met 250 huishoudens persoonlijk gesproken. Van deze 250 huishouden is 8% tegen de plannen. Daarnaast is 12% enthousiast en 80% neutraal over de plannen.

20. *Is het juist dat Haag Wonen de leegkomende woningen in het complex niet meer regulier verhuurt, maar laat beheren door VPS Leegstandbeheer?*

Ja, dat is juist.

21. *Gaat het hier om anti-kraak of tijdelijke verhuur?*

Dit gaat om bruikleen met een bruikleenovereenkomst (anti-kraak).

22. *Heeft het college hier al vergunningen op basis van de Leegstandswet voor verleend?*

Voor bruikleen is geen vergunning op basis van de leegstandswet vereist.

23. *Is het college met ons van mening dat renovatie van Complex 70 serieus onderzocht dient te worden en de voorkeur verdient boven sloop? Zo nee, waarom niet?*

Het college is met u van mening dat renovatie serieus dient te zijn onderzocht en overwogen, hetgeen is gebeurd. De voorkeur wordt bepaald door weging van meerdere aspecten. Op basis van de door Haag Wonen uitgevoerde onderzoeken, blijkt dat renovatie van dit complex voor Haag Wonen geen realistische, betaalbare en duurzame optie is.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Ilma Merx

Jan van Zanen