



Behandeld door

Anneke van der Kooij
Telefoon 015 2602512
Fax 015 2141724
avdkooij@delft.nl

Centrale nummers:

Telefoon 015 260 21 26
Fax 015 214 17 24
Internet www.gemeentedelft.info

Retouradres : Wijk- en Stadszaken, Postbus 340, 2600 AH Delft

Gemeenteraad

Datum
28-10-2008
Ons kenmerk
894533
Opsteller
Nynke Sterenberg

Onderwerp
Herstructurering Bomenwijk en motie november 2005 betreffende
renovatie

Bijlage

Geachte heer/mevrouw,

Graag informeer ik u over de voortgang van het onderzoek naar renovatiemogelijkheden in de Bomenwijk. In november 2005 heeft de gemeenteraad de motie (M5-9) aangenomen. In de motie is het volgende verwoord: "De gemeenteraad van Delftdraagt het college op, aanpassingen aan het herstructureringsplan te toetsen op de volgende elementen:

1. mogelijkheden voor behoud en renovatie in plaats van sloop; bijvoorbeeld van de "duplexwoningen";
2. mogelijkheden voor differentiatie in de huurprijzen van de woningen;
3. een terugkeergarantie voor huidige bewoners door een maximale toewijzing van nieuw gebouwde/gerenoveerde woningen aan bewoners van de Bomenwijk en hierover zonodig in overleg te treden met Stadsgewest Haaglanden,"

Afspraken over renovatie en differentiatie

In maart 2006 zijn hierover afspraken gemaakt in de "Aanpak Bomenwijk: Afspraken en Intenties" d.d. 8 maart 2006. Deze afspraken luiden:

- "Tijdens de uitvoering van deelplan 1 wordt één nader te bepalen blok portiek-etagewoningen op hoog niveau gerenoveerd en voor een lage huurprijs verhuurd. Bij eerste mutatie worden deze woningen verkocht als sociale koopwoning. Deze woningen voorzien zo in een specifieke woonbehoefte van (een specifieke groep) bewoners met een inkomen onder de huurtoeslaggrens, maar die vanwege omstandigheden niet in aanmerking komen voor huurtoeslag. De zittende bewoners krijgen tevens een optie tot koop.
- Een tweede renovatieproject betreft het samenvoegen van een nader te bepalen aantal duplexwoningen. De samengevoegde woningen kunnen voor huidige bewoners van de wijk een aantrekkelijke nieuwe woning zijn. Hun herhuisvesting kan hiermee binnen de wijk gerealiseerd worden. Er wordt onderzocht of de samengevoegde woningen daadwerkelijk passen bij de wensen van de beoogde bewoners. Vooralsnog wordt gedacht aan koopwoningen. "

Tevens is in de raamovereenkomst tussen gemeente en Vestia (maart 2006) vastgelegd welk programma Vestia in de Bomenwijk zal realiseren. Dit is bekrachtigd in de ontwikkelingsovereenkomst van mei 2007:

“Vestia zal in de Bomenwijk het volgende programma realiseren:

- totaal circa 450 tot 500 woningen waarvan:
 - 40% sociale huurwoningen (aanvangshuur lager dan de maximale huurgrens € 615,01 prijspeil 2006), waarvan 30 zgn. aanleunwoningen. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een zorgindicatie. Bomenwijkers met een indicatie hebben voorrang boven niet Bomenwijkers;
 - 15% sociale koopwoningen (koop prijs lager dan de maximale sociale koopgrens € 163.508,- prijspeil 2006);
 - 45% koopwoningen;”

Geen renovatie

Inmiddels is de renovatie van de aangewezen portiekflat onderzocht en Vestia komt tot de conclusie dat de renovatie niet leidt tot een verantwoorde investering voor de toekomst. Dit wordt hieronder toegelicht.

Hooyschuur architecten heeft in 2007 de opdracht gekregen om, conform afspraak, een plan te maken voor de ingrijpende renovatie van het blok portiek-etagewoningen aan de Prunuslaan 21 t/m 79. Dit blok is in overleg met gemeente Delft en Bewonerswerkgroep bepaald. Architectenbureau Hooyschuur heeft aangegeven dat het niet mogelijk is om met renovatie de kwaliteit van de woningen enorm te verbeteren. De woningen blijven relatief klein, alleen per trap bereikbaar en kennen een matige plattegrond. Ook is het niet te garanderen dat de kelder (waar de bergingen zich bevinden), één van de grotere knelpunten van deze portiekblokken, waterdicht wordt, terwijl de woningen voor 25 jaar zouden worden gerenoveerd.

De kosten voor renovatie zijn erg hoog en het levert geen product op met een goede toekomstwaarde. Het architectenbureau heeft nadrukkelijk geadviseerd om renovatie achterwege te laten en voor nieuwbouw te kiezen.

Vestia Delft vindt alles afwegende het om bovengenoemde redenen niet verantwoord om de portiekflat te renoveren.

Voorstel nieuwbouw

Vestia Delft heeft voorgesteld, in de wetenschap van de eerdere afspraken, het blok portieketagewoningen aan de Prunuslaan 21 t/m 79 te vervangen voor nieuwbouw en bij de eerste verhuur deze nieuwe woningen voor een lage huurprijs (€ 375, - prijspeil januari 2006) te verhuren. Nieuwbouw wordt voor (minstens) 50 jaar neergezet. Er wordt een grotere woning gerealiseerd die bereikbaar is per lift. De woning heeft een betere indeling en de technische kwaliteit ligt vele malen hoger dan bij renovatie. Zo worden de woningen veel beter geïsoleerd en zo mogelijk voorzien van verwarmingssystemen met een verlaagde CO2 uitstoot, waardoor de huurders meer comfort en lagere energielasten kunnen krijgen.

Welke prijscategorie na de eerste verhuur

Onderdeel van de afspraak is dat de woningen na mutatie worden verkocht als sociale koopwoning. Omdat nog niet bekend is hoe de nieuwbouw precies wordt ingevuld is het nu nog niet te bepalen of de woningen binnen de sociale koopgrenzen passen. Ook kan het een goede optie zijn om de woningen voor de sociale huur te behouden. Vestia Delft onderzoekt na verdere uitwerking van de nieuwbouwplannen voor dit blok ook de best passende categorie. Deze “tweede” bestemming na eerste mutatie is degene die Vestia Delft laat mee tellen met de in de ontwikkelingsovereenkomst afgesproken percentages (40% sociaal, 15%

Datum
28-10-2008
Ons kenmerk
894533

sociale koop en 45% koopwoningen). Hieraan wordt uiteraard gewoon voldaan.

Het voorstel van Vestia Delft is zowel met de gemeente als met de Bewonerswerkgroep besproken. De Bewonerswerkgroep Bomenwijk is altijd groot voorstander geweest van renovatie van de Prunuslaan 21 t/m 79. Enerzijds vanwege de afgesproken lage huren, maar ook omdat zij verwacht dat met renovatie het huidige beeld van de Bomenwijk beter behouden kan worden. De lage huren worden ook in het voorstel voor nieuwbouw gehandhaafd. Daarnaast is met Vestia Delft afgesproken dat de architectuur van de nieuwbouw aansluit op de huidige architectuur van de Bomenwijk. Een architect heeft al laten zien dat dit zeer goed mogelijk is. De Bewonerswerkgroep Bomenwijk wordt betrokken bij het ontwerp van de nieuwbouw. Met deze afspraken kunnen de Bewonerswerkgroep Bomenwijk en de gemeente Delft instemmen met het voorstel van Vestia Delft om de woningen niet te renoveren maar te vervangen voor nieuwbouw.

Tot slot

Gemeente en Vestia Delft houden zich hiermee niet aan de afspraak om een portiekflat te renoveren, maar wel aan de belangrijkste afspraak, namelijk dat de woningen voor een lage huurprijs worden verhuurd voor een specifieke groep huurders. Tegelijkertijd biedt deze oplossing meer kwaliteit, meer comfort en duurzaamheid voor toekomstige huurders en is deze oplossing dus meer toekomstgericht. Het onderzoek naar de mogelijkheden van de duplex-woningen is nog gaande.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Delft,



, burgemeester

mr. drs. G.A.A. Verkerk

, secretaris.

mr. drs. H.G.L.M. Camps