



Verslag bijeenkomst Klankbordgroep Nieuwstraat - Venestraat  
Datum: 7 februari 2020

**Aanwezig:**

L. Bolle	(Venestraat 168)
G. Martina	(Venestraat 152)
J.F. Rijneveen	(Venestraat 148)
M. v.d. Schuur	(Venestraat 180)
R. Tuit	(Nieuwstraat 138)
E. van den Brand	(Nieuwstraat 118)
C. Bax	(ladies@work)
E. Koelemeij	(WoonInvest)

**Afwezig:**

Nanda den Heijer	(Nieuwstraat 106)
Yasmina Bousraou	(WoonInvest)

### **Welkom**

Esther heet de leden van de klankbordgroep van harte welkom bij de tweede bijeenkomst van Project De Bres (Nieuwstraat – Venestraat) met WoonInvest. De heer de Winter van Venestraat 124 heeft inmiddels de huur opgezegd en de klankbordgroep verlaten.

Yasmina Bousraou en Mohammed Zaroual (interim projectleider) zijn afwezig. Yasmina is ziek en Mohammed heeft onlangs Wooninvest verlaten. Momenteel is WoonInvest bezig met het werven van een nieuwe projectleider.

Naomi Kuling is niet bij de vergadering. Zij heeft een nieuwe baan binnen WoonInvest. Haar functie is Teamleider Verhuur. De afdeling Verhuur wordt in een later stadium betrokken bij het project.

### **Terugblik informatiebijeenkomsten**

In september vorig jaar vonden de informatiebijeenkomsten plaats met de bewoners. Uit de reacties bleek dat er begrip was voor de afweging die WoonInvest heeft gemaakt. Bewoners zijn echter wel gehecht aan hun woning en er zijn nog veel vragen. In het algemeen vindt men het een mooi ontwerp.

We kunnen de vragen in 4 categorieën indelen:

- verhuizen, wisselwoningen, of er voldoende woningen in de buurt zijn etc.
- terugkeer en toewijzing
- het ontwerp
- het project (planning, wetgeving etc.)

### **Terugkoppeling overleg gemeente**

- Er is in Leidschendam behoefte aan kleinere woningen voor jongeren en starters, eengezinswoningen, woningen met zorg, zowel sociale huur als middeldure huur
- Er is geen focus op 55+ (voornaamste reden: geen OV in de buurt)
- Stedenbouwkundig is de keuze gemaakt voor 3 woonlagen met kap
- Er zijn meer woningen nodig in Leidschendam; dit project voegt woningen toe
- Uit onderzoek is gebleken dat de woningen buiten de archeologische zone vallen
- Wel zal rekening worden gehouden met flora & fauna, bijvoorbeeld vleermuizen, volgens de Wet Natuurbescherming
- We gaan met de gemeente een intentieovereenkomst sluiten (schriftelijk vastleggen van de afspraken over sloop/nieuwbouw van Nieuwstraat/Venestraat tussen gemeente en WoonInvest).



Het voordeel hiervan is dat het verlenen van de vergunning soepeler verloopt.

### **Ontwerp**

- De belangrijkste wijziging in het plan is dat er individuele bergingen in het ontwerp zijn opgenomen; elke woning krijgt een eigen berging.
- Privé buitenruimte van de begane grond woningen zijn minimaal net zo groot als de balkons op de verdiepingen.

### *Galerijwoningen*

- De gebouwen krijgen een lift, een trappenhuis en een extra noodtrappenhuis.
- Er is gekozen voor een galerij die onderdeel uitmaakt van het gebouw. (Gemeente wil dat het gebouw geen open galerij krijgt.)
- Aan de kopse kant zijn de woningen ietsje groter dan in het midden. Dit heeft met de galerij te maken.
- De balkons hebben een afdakje en de woonkamer/keuken grenst aan het balkon dan wel de tuin.
- Er is gekozen voor een woonkamer met open keuken.
- Elke woning heeft minimaal 1 slaapkamer naast een woonkamer/keuken (er komen geen studio's).
- Er zijn verschillende type woningen (grootte en aantal slaapkamers).

Vraag: Zijn de ramen van de galerijwoningen te smal/ te donker? Dat zou jammer zijn omdat een huis met veel licht fijner is. Esther gaat dit nader bekijken en komt hier op terug.

### *Portiekwoningen*

- Bij de portiekwoningen zijn er in de nieuwe tekeningen kleine wijzigingen doorgevoerd.
- Het zijn geen doorzonwoningen
- De woningen hebben veel ramen en veel licht
- Sommige woningen liggen in de breedte van het gebouw

Opmerking vanuit de klankbordgroep: De balkons hebben aan de kopse kant geen zon en lijken dicht gelegen (op de burens) aan de overkant. Esther gaat dit nader bekijken en komt hier op terug.

### **Tijdelijke Verhuur**

WoonInvest is eind vorig jaar gestart met de verhuur van de lege woningen. Dit in tegenstelling tot wat we eerder gecommuniceerd hebben. WoonInvest heeft toestemming van de gemeente gekregen om de lege woningen tijdelijk te verhuren. De reden hiervoor is dat WoonInvest (nog) geen sociaal plan heeft vastgesteld.

WoonInvest wilde de woningen niet langer leeg laten staan, vanwege het grote woningtekort. Ook vanwege de leefbaarheid en om financiële redenen: iedere maand kost leegstand geld, is leegstand onwenselijk.

Wat fout is gegaan is dat WoonInvest de termijn van 2-5 jaar in de advertentie heeft gezet. Het is echter niet zo dat de planning van het project gewijzigd is. Deze is nog hetzelfde zoals eerder gecommuniceerd. De nieuwe huurders hebben net als de zittende huurders recht op de SV urgentie en de wettelijke verhuiskostenvergoeding. Esther geeft aan dat dit gecommuniceerd had moeten worden met de klankbordgroep. Dat is niet gebeurd omdat de vorige projectleider aan het afronden was. Dit is tussen het wal en het schip gekomen. Esther zegt toe dat WoonInvest in het vervolg zorgvuldiger te werk gaat.

- De reactie van de leden van de klankbordgroep is dat de huur voor de nieuwe huurders 440 euro bedraagt. Dit bedrag is lager dan sommige zittende huurders betalen. De leden van de klankbordgroep willen een huurverlaging. Esther komt op korte termijn op dit verzoek terug.
- Tweede punt is dat de woningen van de nieuwe huurders zijn opgeknapt terwijl in de andere huizen de klachten zoals schimmel, tocht en vocht niet verholpen worden. De huidige huurders moeten bv. zelf schimmel oplossen en bekostigen. WoonInvest doet het niet. Ook is onduidelijk



welke aannemer dagelijks onderhoud en reparaties uitvoert.  
Esther zegt toe dat zij een en ander gaat uitzoeken

- Derde punt is dat er 's avonds bezichtigingen van lege woningen plaatsvinden, vreemde mensen zonder opzichter van WoonInvest door het gebouw lopen met zaklantaarns, waardoor er een *unheimisch* gevoel ontstaat.

*(Esther heeft dit uitgezocht: dit was een kandidaat die overdag werkt en voor twee woningen op de eerste plaats stond. Wooninvest heeft bij uitzondering toegestaan dat de potentiële huurder de twee woningen een keer 's avonds bezocht.)*

Mw. Rijneveen heeft een lijst met vragen opgesteld. De afspraak is dat deze vragen op een passend moment in het proces aan de orde komen. (zie bijlage lijst vragen).

Vidomes heeft haar woningen reeds gesloopt en een Sociaal Plan vastgesteld. Dit Sociaal Plan zullen we opvragen om mee te nemen bij het opstellen van ons eigen Sociaal Plan. De regionale afspraken regio Haaglanden gelden, echter sommige onderdelen kunnen onderwerp van gesprek zijn.

### Planning

Medio februari	Besluit Bestuur WoonInvest
Maart	Besluit Raad van Commissarissen WoonInvest
Eind maart/ April	Vergadering Sociaal Plan met klankbordgroep
Medio 2020	Aanvragen stadsvernieuwingsurgentie voorrang regio Haaglanden Uitverhuizen bewoners minimaal 1 jaar de tijd (precieze periode wordt nader bekeken) Uitwerken plannen Aanvraag omgevingsvergunning
2021-2022	Sloop en nieuwbouw
2023	Oplevering

### Vragen

- Bouwstop als gevolg van stikstof?

Bij stikstof wordt gekeken naar twee perioden, de periode van sloop en bouw en de periode van gebruik.

De bouwmethode nog niet bekend is, maar in ieder geval met een minimale uitstoot van stikstof.

De nieuwe woningen zijn veel energiezuiniger en gasloos en stoten daardoor veel minder stikstof uit.

- Kan ik weer naar een zelfde type woning?

Er komen voldoende vergelijkbare woningen terug voor de huidige huurders.

- Voldoet het plan aan de parkeernorm?

Het plan voldoet aan de parkeernorm van de gemeente.

4 vragen waar Esther op korte termijn antwoord op geeft: (zie email naar kbg 22 februari 2020)

- Wie is de aannemer voor het reguliere onderhoud?
- Indien bewoners een service contract hebben: welke service kunnen zij verwachten?
- Kunnen de bestaande huurders een huurverlaging van WoonInvest krijgen?
- Er is onlangs een gaslek in de wijk geweest. Stedin is gesignaleerd. Wat is er gebeurd?



Overige vragen die meegenomen worden in het Sociaal Plan

- Hoe is regelgeving m.b.t. kinderen 18+
- Kan ik in de buurt een wisselwoning krijgen?
- Zijn de woningen betaalbaar?

Nieuwe vergadering klankbordgroep: WoonInvest komt met een voorstel datum/tijdstip (in overleg met de leden).