



Gemeente Leidschendam-Voorburg  
Postbus 1005  
2260 BA Leidschendam  
t.a.v. wethouder Rouwendal

**WoonInvest**  
Charlotte van Pallandtlaan 2  
Postbus 163  
2270 AD Voorburg  
070 301 11 00  
www.wooninvest.nl  
algemeen@wooninvest.nl

p/a: K.Weemstra@leidschendam-voorburg.nl

<b>Datum</b>	7 maart 2022	<b>Contactpersoon</b>	Mirjam Ott
<b>Contactnummer</b>	-	<b>Telefoon</b>	0634474298
<b>Onderwerp</b>	Project Emma; een bredere blik op de aangevraagde monumentenstatus		

Beste wethouder Rouwendal,

Op 9 december 2021 en 18 januari 2022 heeft u het verzoek ontvangen om het Oranjekwartier te Voorburg als gemeentelijk monument aan te wijzen. Aanvragers zijn respectievelijk het Cuypersgenootschap en Erfgoedvereniging Heemschut.

Via deze brief willen wij bijdragen aan een afgewogen beslissing over het verzoek om het Oranjekwartier aan te wijzen als gemeentelijk monument.

De aanvragen zijn gedaan met het doel om de woningen aan de Emmastraat, Prins Hendrikstraat en de Oranje Nassaustraat te Voorburg te behouden voor de toekomst. De verzoeken zijn ingediend nadat WoonInvest op 30 november 2021 heeft besloten de woningen te vervangen voor nieuwbouw.

Om tot het sloopbesluit te komen heeft WoonInvest verschillende scenario's onderzocht; groot onderhoud met verbeteringen, hoog niveau renovatie en sloop-nieuwbouw. In 2020 is een verkennende studie gedaan naar de mogelijkheid om de voorgevel of voorgevel en bouwmuren te behouden. De meerkosten hiervoor zijn dermate hoog dat deze opties niet verder zijn onderzocht.

### **Wat als behoud de enige mogelijkheid is?**

Wanneer de gemeente besluit het Oranjekwartier aan te wijzen als gemeentelijk monument én de vervangende nieuwbouw geen mogelijkheid meer is zal WoonInvest een nieuwe haalbaarheidsstudie uitvoeren. De reeds onderzochte renovatie scenario's leggen een te groot beslag op de financiële middelen van WoonInvest<sup>1</sup>. Dit gaat ten koste van onze andere onderhoudsverplichtingen en nieuwbouwpogaven en daarmee gaat het ten koste van onze volkshuisvestelijke doelstelling.

We zullen onderzoeken of we tot een haalbaar renovatiescenario kunnen komen. Ook onderzoeken we dan wat de mogelijkheden voor verkoop zijn.

---

<sup>1</sup> Zie hiervoor het document 'Emma vraag en antwoord t.b.v. Ruimtelijk Kader 25-01-2022.pdf' pagina 1 onder 'kosten specificatie' (bijlage 1)

## **Een haalbaar renovatie scenario?**

Om tot een haalbaar renovatie scenario te komen onderzoeken we de gevolgen van de monumentale status voor het renovatieplan, de levensduur, het onderhoud en de bouwkosten. Ook worden de mogelijkheden voor het verbeteren van de huurinkomsten onderzocht, zodat de verliezen op het project wordt verkleind.

De streefhuur na renovatie wordt bepaald op basis van de kwaliteitsverbetering, prestatieafspraken en de volkshuisvestelijke doelstelling. De verwachting is dat de huurprijzen op de aftoppingsgrenzen (2022: € 633 en €687) en de liberalisatiegrens (2022: € 763,-) kunnen worden vastgesteld. Dit verschilt van het onderzochte renovatie scenario waarbij met een beperkte huurverhoging ten opzichte van de huidige huur is gerekend. Ook zetten we in op 20 niet-daeb woningen ten behoeve van de betaalbare vrijesectorwoningen (2021: midden-huur tot € 1.000).

Voor de terugkerende huurders geldt dat de contract huur passend bij het inkomen zal zijn. Iedereen die dit wil kan dus ook terugkeren.

Ten opzichte van nieuwbouw hebben de woningen een mindere kwaliteit.

De ingreep is grondig en kan niet in bewoonde staat. Vanwege onzekerheid over de bestaande bouwconstructies is een gefaseerde aanpak een te groot risico. Een sociaal plan en actiegebied aanwijzing is nodig. In de uitvoering heeft deze aanpak hetzelfde gevolg voor huurders als een sloop-nieuwbouw project.

## **Verkoop van project Emma**

Er zijn verschillende mogelijkheden om woningen te verkopen, als corporatie. Hier zijn voorwaarden aan verbonden vanuit de Woningwet en de Autoriteit woningcorporaties. Wij behoren de woningen eerst aan te bieden aan de zittende huurders, vervolgens aan een andere corporatie en bij geen belangstelling is verkoop op de vrije markt een mogelijkheid. Ook moet de verkoop en mogelijke liberalisatie passen binnen de prestatieafspraken met de gemeente.

Bij verkoop zal een opknopverplichting deel uitmaken van de verkoopovereenkomst.

### *De zittende huurder*

Het zal voor een groot deel van de huidige huurders moeilijk of onmogelijk zijn een hypotheek te verkrijgen.

### *Andere corporaties*

We hebben nog geen contact opgenomen met andere corporaties over de vraag of zij belangstelling hebben om dit bezit over te nemen. Wij verwachten dat de afwegingen waarop WoonInvest tot vervanging heeft besloten ook voor andere corporaties gelden.

### *Vereniging zonder winstoogmerk*

WoonInvest sprak in januari jl. met een medewerker van de vereniging Hendrick de Keyser. Zij zetten zich in voor het behoud van erfgoed en werken zonder winstoogmerk. Wanneer zij nieuw bezit in de verhuur brengen en de woningwaarderingpunten (wws-punten) boven de liberalisatie grens (143 wws-punten) ligt, verhuren zij in de vrije sector.

De woningen in project Emma komen na de ingreep ruim boven 143 wws-punten uit en kunnen dan ook in de vrije sector worden verhuurd. Onderhoud van monumenten is moeilijk te combineren met sociale huurwoningen.

### *Beleggers*

Er is al belangstelling getoond door een belegger, waarbij door deze partij werd aangegeven dat de sociale huur gerespecteerd zal worden. De vraag is of dit voldoende te waarborgen is voor de toekomst. De wws-punten maken dat woningen in de vrije sector verhuurd mogen worden. Bij een gedegen verduurzaming en onderhoud in combinatie met de sociale huur is de exploitatie niet rendabel.

### *Uitponden van vrijgekomen woningen*

Van Vidomes weten wij dat voor een vergelijkbaar project in de Rode Pannenbuurt is gekozen voor uitponden. Vrijkomende huurwoningen worden in de verkoop gedaan. Aandachtspunt bij dit scenario is

dat minimaal onderhoud nog steeds nodig is. Afhankelijk van de mutatiegraad kunnen investeringen zoals verduurzaming nodig zijn.

In alle gevallen is de kans groot dat een wijk met betaalbare huurwoningen verloren gaat voor Voorburg, WoonInvest is dan ook geen voorstander van een verkoopscenario.

### Planning

Na afronding van de haalbaarheidsstudie zal opnieuw een ontwikkelbesluit worden genomen. Wij verwachten hier 15 maanden voor nodig te hebben. Dit betekent ook een nieuwe periode van onzekerheid voor de huidige huurders.

### Tot slot

Wij begrijpen goed de emotionele waarde voor de huurders, omwonenden en erfgoedliefhebbers. De woningen stralen historie uit, dit bouw je niet na. Echter de woningen zijn ook gebouwd volgens de uitgangspunten van 100 jaar geleden, er is veel veranderd in de technische mogelijkheden en de eisen aan woningen.

WoonInvest heeft het sloop-nieuwbouw besluit genomen vanuit haar maatschappelijke rol als sociale verhuurder. Wij zullen ons blijven inzetten voor het beste scenario binnen de mogelijkheden, voor de huidige én de toekomstige huurder.

Met vriendelijke groet,

Peter van Heeswijk,  
directeur-bestuurder