

Adviesaanvraag Zeezwaluwstraat

Van: Hof Wonen
Aan: Klankbordgroep Zeezwaluwstraat
Kopie: Johan Vellinga (Início)
Datum: 20 juni 2025
Betreft: Adviesaanvraag Hof Wonen

Den Haag, 20 juni 2025

Beste leden van klankbordgroep Zeezwaluwstraat e.o.,

In ons overleg van 17 februari jl. kondigden wij aan een formele adviesaanvraag aan u te doen voor het investeringsproject met hierin de woningen Zeezwaluwstraat 6 t/m 120 Pluvierstraat 57 t/m 71 en 76, Markensestraat 2 en Meeuwenstraat 69 om deze te renoveren; of te vervangen voor nieuwbouw; of een combinatie waarbij een deel gerenoveerd en een deel vervangen wordt door nieuwbouw. Later zijn hier de woningen Pluvierstraat 81 en 85 bijgekomen en het kantoorpand Pluvierstraat 73/75. Ook de acht garageboxen achter de Pluvierstraat maken deel uit van het project.

Aanleiding investeringsproject en doel van de adviesaanvraag

De genoemde woningen zijn verouderd en kennen onderhoudsgebreken. In hun huidige staat voldoen zij niet meer aan de eisen van deze tijd op gebied van wooncomfort en duurzaamheid. Er is een grote investering nodig om de onderhoudsgebreken weg te nemen en de woningen aan de eisen van deze tijd op het gebied van wooncomfort en duurzaamheid te laten voldoen.

Het doel van de adviesaanvraag is het vorm geven aan bewonersparticipatie bij het de besluitvorming voor dit investeringsproject.

Variantenkeuze

Hof Wonen heeft in 2024 tot en met begin 2025 twee varianten, te weten renovatie en vervangen door nieuwbouw, onderzocht. In meerdere overleggen hebben wij de voortgang en de uitkomsten van deze onderzoeken met u besproken.

Bij renovatie blijft het aantal woningen en de woningplattegronden gelijk. De woningen worden beter geïsoleerd en geventileerd. Verouderde elementen zoals de houten vloeren, de steile binnentrappen en kleine badkamers blijven zoals ze nu zijn.

Bij nieuwbouw realiseren we woningen met comfort passend bij de huidige norm. Naast betere isolatie en ventilatie krijgen deze woningen ook betere en meer gebruiksvriendelijke plattegronden. We kunnen meer woningen realiseren, en daarmee een bijdrage leveren aan de oplossing van het tekort aan betaalbare, huurwoningen.

Uit zeer recente overleggen met de gemeente Den Haag blijkt dat er ruimte is om naast sociale huurwoningen ook woningen in de middenhuur te realiseren. Hierdoor maken we het mogelijk dat huurders met een inkomen waarbij sociale huur niet meer passend is, toch voor een woning in de Zeezwaluwstraat in aanmerking komen.

Voorkeursvariant projectteam

In ons overleg van 17 februari 2025 hebben wij u geïnformeerd over de voorlopige conclusie van ons projectteam. Het projectteam is van mening dat nieuwbouw de beste keuze is voor de woningvoorraad van Hof Wonen, de huidige bewoners en voor de toekomst van Duindorp. We kunnen dan ca 40% meer sociale huurwoningen terugbouwen dan dat er nu zijn en daarnaast ook nog een deel nieuwbouw in de middenhuur. Het projectteam heeft dit geadviseerd ten behoeve van de besluitvorming bij Hof Wonen.

Voorgenomen bestuursbesluit

Inmiddels heeft het bestuur van Hof Wonen een voorgenomen bestuursbesluit genomen voor de voorkeursvariant slopen van de huidige woningen en deze vervangen voor nieuwbouw. Dit voorgenomen bestuursbesluit is genomen onder voorbehoud van afronding van het adviestraject met de klankbordgroep en toestemming voor de investering door het Waarborgfonds Sociale Huisvesting. Tegelijk met het adviestraject met de klankbordgroep wordt het voorgenomen bestuursbesluit voorgelegd aan de Raad van Commissarissen van Hof Wonen. We informeren de Huurdersraad Hof Wonen over het adviestraject. Na deze acties wordt het voorgenomen bestuursbesluit omgezet in een definitief bestuursbesluit met in achtneming van wat uit deze acties voortkomt.

Gevolgen voor de huidige huurders

Na het nemen van het definitief bestuursbesluit informeren wij de klankbordgroep en de huurders. We starten daarna samen met u met het maken van een sociaal plan. Hierin nemen wij afspraken op over hulp bij het vinden van een andere passende woning, hulp bij verhuizen en een verhuiskostenvergoeding. Ook kunnen in dit sociaal plan regelingen opgenomen worden over verhuizen binnen Duindorp en eerste recht van terugkeer naar de nieuwbouw indien de nieuwe woningen passend zijn.

Wat vragen wij aan u om in uw advies op te nemen?

Wij zouden graag van u horen hoe de bewoners en de klankbordgroep tegenover de genoemde variant sloop/nieuwbouw staan. Wij zijn ook benieuwd naar de argumenten, suggesties, zorgen en wensen bij de variant sloop/nieuwbouw.

Welke rol speelt uw advies in de uiteindelijke besluitvorming?

Uw advies en onze reactie hierop worden meegenomen bij het nemen van het definitieve bestuursbesluit. Dit kan tot aanpassingen en/of aanvullingen op het plan leiden.

Als het besluit genomen is, nodigen wij uit voor een overleg waarin wij u informeren over de genomen beslissing en waarin we met elkaar overleggen over het vervolgtraject.

Informatie

U kunt voor uw advies gebruik maken van de bijgevoegde bijlage. En natuurlijk van de informatie die u zelf heeft verzameld vanuit de achterbanraadpleging.

De bijlage is het voorstel dat in juni door het MT is goedgekeurd. In dit voorstel hebben we bedrijfsgevoelige informatie verwijderd, zoals het financiële hoofdstuk, maar ook AVG-gevoelige informatie. Het kan zijn dat (paragraaf-)verwijzingen niet helemaal kloppen. Volgens ons is het voorstel nog steeds goed leesbaar om een advies op te kunnen stellen.

Adviestermijn

Voor het uitbrengen van het advies heeft u een bepaald termijn van ten minste zes weken na ontvangst van deze brief. Wij zien uw formele advies graag uiterlijk vrijdag 1 augustus 2025 tegemoet, of zoveel eerder als mogelijk. Binnen veertien dagen na ontvangst van uw advies ontvangt u van Hof Wonen een gemotiveerde reactie op uw advies.

Vragen?

Heeft u nog vragen, of heeft u voor het opstellen van het advies nog aanvullende informatie nodig waar wij over beschikken? Dan kunt u contact opnemen met Martin Spiering, teammanager Sociaal Proces. Hij is bereikbaar op telefoonnummer 070 412 82 82 of via zeezwaluwstraat@hofwonen.nl

Bijlage bij de adviesaanvraag op de variantenkeuze voor complex Zeezwaluwstraat e.o.

Startdocument Zeezwaluw- en Pluvierstraat, aangepaste versie naar KBG