

Startdocument

Zeezwaluwstraat & Pluvierstraat

Van: Sophie van Welie
Opsteller: Jos Pleune
Aan: Bestuur
Datum: 4 juni 2025

Versie naar Klankbordgroep als bijlage van de adviesaanvraag. Hierin is bedrijfsgevoelige informatie weggelaten, zoals het financiële hoofdstuk en AVG-onderdelen.

Betreft: Startdocument project Zeezwaluwstraat & Pluvierstraat
Afgestemd: Conform Besluitvormingsproces
Bijlage: Startdocument Zeezwaluwstraat



Projectnaam: Zeezwaluwstraat & Pluvierstraat
Complexnummers en -namen: 200114 Zeezwaluwstraat en deels 200115 Pluvierstraat
Projectnummer: P_0211
Opgesteld door: Projectteam Zeezwaluwstraat
Datum: 4 juni 2025
Besluit MT: 4 juni 2025

Voorgenomen gevraagd bestuursbesluit

Aan het bestuur wordt gevraagd voor complex “Zeezwaluwstraat-Pluvierstraat” akkoord te gaan met een verdere uitwerking van ingreepvariant Sloop/Nieuwbouw, betreffende:

- Programma:
 - ca. 134 nieuwbouwwoningen op basis van de massastudie van Steenhuis Bukman d.d. 9 april 2025

Het besluit wordt genomen onder voorbehoud van:

- goedkeuring RVC;
- advies klankbordgroep; en
- toestemming WSW

Samenvatting

Op basis van de technische en functionele kwaliteit, de energetische prestatie en de positie in de complexprestatie-analyse is het complex Zeezwaluwstraat en het deel Pluvierstraat onderwerp van onderzoek voor een investeringsingreep.

Eind 2023 is het Opdrachtdocument goedgekeurd. We analyseerden de wijk, zowel het vastgoed als de bewoners en onderzochten verschillende varianten. De uitkomsten hiervan legden we langs de opgaves uit de portefeuillestrategie en rekenden deze financieel door.

De uitkomst is dat de Nieuwbouwvariant de voorkeursvariant is, die we ook voorstellen om verder uit te werken in de volgende fase.

In het OD zijn 69 bestaande VHE opgenomen als projectscope. Ten opzichte van het OD voegen we 2 huidige woningen en 8 huidige garageboxen toe aan de in te brengen VHE's.

Voorkeursvariant: nieuwbouw

De voorkeursvariant bestaat uit ca. 134 nieuwe woningen, bestaande uit studio's, 2-, 3- en 4-kamerappartementen in verschillende huurprijscategorieën, nauw aansluitend bij de nieuwbouwopgave uit de portefeuillestrategie.

Risico's

Met het projectteam is een sessie gehouden om de risico's en kansen te inventariseren. De risico's die hoger dan 10 punten scoren zijn:

- Huidige bewoners verzetten zich tegen de plannen. We hebben in het projectteam extra aandacht voor dit risico en beheersen dat waar mogelijk.
- Omwonenden maken bezwaar tegen plannen. In de huidige massastudie houden we rekening met aflopende bouwhoogtes richting de aansluitende bebouwing. Met de stedenbouwkundige van de gemeente is deze bouwhoogte besproken. Beide punten zullen het risico niet elimineren.
- Vertraging bij gemeente bij vergunningentraject. We blijven hier scherp op acteren richting gemeente en schalen indien nodig op.
- Stikstof: Vanaf het begin van komende fase maken we dit inzichtelijk en blijven daar scherp op monitoren.

Planning

De mijlpalenplanning is als volgt:

Mijlpaal	Maand - Jaar
Startdocument MT	jun-25
Startdocument RvC	jun-25
Def. Startdocument MT obv Advies KBG	sep-25
Investeringsdocument MT	mei-27
Start actiegebiedaanwijzing	jun-26
Einde actiegebiedaanwijzing met 6 maanden uitloop	nov-27
Sloop	nov-27
Start bouw	jan-28
oplevering	apr-29

Inhoudsopgave

1	Buurt- en complexomschrijving		5
1.1	Aanleiding project	5	
1.2	Locatie en buurt	6	
1.3	Kenmerken complex	12	
2	Projectomschrijving		13
2.1	Hoogniveau renovatie	14	
2.2	Sloop/Nieuwbouwvariant	15	
2.3	Mix-variant: deels Sloop/Nieuwbouw, deels renovatie	15	
2.4	Huurbeleid	15	
2.5	Bewoners & Participatie	16	
2.6	Portefeuillestrategie	17	
2.7	Voorkeursvariant	17	
3	Communicatie en stakeholdermanagement		19
4	Projectorganisatie		20
4.1	Inkoop	20	
4.2	Planning	20	
5	Wet en Regelgeving		21
5.1	Woningwet	21	
5.2	Overige wetgeving	21	
5.3	Fiscale aspecten	22	
6	Organen		22
6.1	RvC	22	
6.2	Overige organen	22	
7	Risicoanalyse		22
Bijlagen		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Bijlage 1: Opdrachtdocument		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Bijlage 2: Planning		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Bijlage 3: Kansen- en Risicoanalyse		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Bijlage 4: Output doorrekening WALS		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Bijlage 5: Stiko Voorkeursvariant (en bouwkostenraming)		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Bijlage 6: 1 ^e -lijns controle + reactie opstellers		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Bijlage 7: VHE opgenomen in projectscope		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	
Bijlage 8: 2e-lijnscontrole en ARC-beoordeling		Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.	

1 Buurt- en complexomschrijving

In dit hoofdstuk beschrijven we de bestaande complexen Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat en de buurt Duindorp. Dit geeft een deel van de context weer waarop basis dit voorstel is opgesteld.

Het project bestaat uit complex 200114 (Zeezwaluwstraat) en een deel van complex 200115 (Pluvierstraat).



1.1 Aanleiding project

Op basis van de technische kwaliteit, de functionele kwaliteit, de energetische prestatie en de positie in de complexprestatie-analyse zijn het complex Zeezwaluwstraat en het deel Pluvierstraat opgenomen in de MJIB 2023 – 2032. Later in het haalbaarheidsonderzoek zijn er twee woningen in de Pluvierstraat (81 en 85) en 8 garageboxen meegenomen.

Technisch: het complex heeft een conditiescore 4, waarbij een aantal elementen van de gevel, het dak en het terrein zelfs een conditiescore 5 heeft.

Functioneel: De plattegronden van de woningen zijn verouderd en sluiten niet aan bij de huidige vraag. Vrijkomende woningen worden met de huidige streefhuren lastig verhuurd.

Duurzaamheid: 25 van de 66 woningen hebben een E, F of G label.

‘Eenvoudig’ verduurzamen is lastig in verband met de zeer smalle spouw (2cm) en de indeling van de plattegronden in relatie tot binnenzijde-isolatie.

Duindorp is qua energietransitie aangewezen als gebied voor hybride installatie. De begane grond woningen zijn hier echter erg klein voor; de installatie zal verhoudingsgewijs erg veel ruimte innemen.

Complexprestatie: De complexen hebben een lagere financiële prestatie (bruto/netto verhouding 26%) ten opzichte van andere complexen in de buurt Duindorp (46%). De oorzaak zijn de relatief lage huren en hoge onderhoudskosten.

De volkshuisvestelijke prestaties van de complexen zijn wel bovengemiddeld (60) ten opzichte van het gemiddelde in de buurt (52). De belangrijkste factoren zijn de hoge score op betaalbaarheid (94) en leefbaarheid (75).

Dit leidde eind 2023 tot een goedgekeurd Opdrachtdocument. Hierin werd het complex als onderzoeksgebied verklaart, waarbij verschillende varianten onderzocht moesten worden om een onderbouwde voorkeursvariant voor te stellen.

1.2 Locatie en buurt

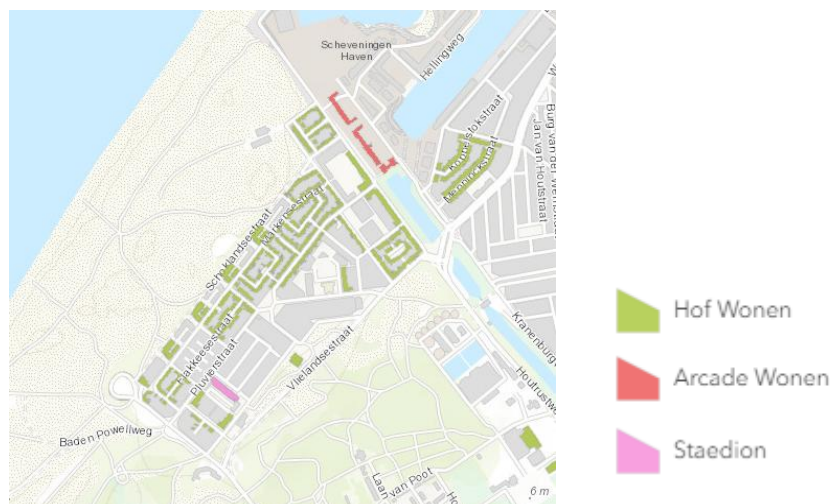
Buurt

In de MJB voor de periode 2025-2034 staan naast onderliggend project, ook andere projecten gepland en nog moeten opstarten. Pluvierstraat (ISPO) en Nieboerweg zijn gepland als midden renovatie, terwijl Zeezwaluw-/Sternstraat en Zeezwaluwhof zijn geïdentificeerd als een EFG-aanpak. Slechts 3% van de woningen in de Pluvierstraat (ISPO) hebben een EFG-label, waardoor dit project gepland staat na 2028. Nieboerweg is een rijksmonument.

Het project ligt dichtbij het Natura 2000-gebied Westduinpark & Wapendal. Dit zal invloed hebben op de planvorming en op het vergunningentrajec (stikstof), te meer het gebied reeds is aangeduid als *'stikstof overbelast'*.

In de wijk Duindorp heeft Hof Wonen het grootste deel van de sociale huurwoningen in bezit. In Duindorp is het aandeel sociale huurwoningen (52%) hoger dan gemiddeld in Den Haag (31%). Tegelijkertijd zijn er in verhouding minder particuliere huurwoningen (6%) in de wijk dan in de gehele stad (25%).

Hoewel er in Duindorp dus relatief veel sociale huurwoningen zijn, heeft binnen het Duindorpse bezit van Hof Wonen 21% van de woningen een streefhuur boven de liberalisatiegrens.



Figuur 1: Corporatiebezit Duindorp¹

¹ Hierin is niet het bezit opgenomen de 'Koninklijke Haagse Woningvereniging van 1854': zij realiseren momenteel 16 sociale woningen in de voormalige kleuterschool in de Zeezwaluwstraat.

Locatie

De Zeezwaluwstraat en Pluvierstraat liggen in de wijk Duindorp. Duindorp is bijzonder gelegen, omringd door duinlandschap (en dus de zee) en het oude ontwateringskanaal. Hierdoor is de wijk ook duidelijk begrensd. Het is zoals de naam zegt: een eigen dorp in de duinen.



In onderstaande afbeelding is de projectlocatie te zien, met in verschillende kleur omkaderde bouwblokken.

De wit en groen omkaderde blokken vormen complex *200114 Zeezwaluwstraat*.

Rood en oranje omkaderd vormen de VHE's binnen het project van complex *200115 Pluvierstraat*.

Lichtblauw omkaderd zijn 8 garageboxen, ook behorend bij 200115.

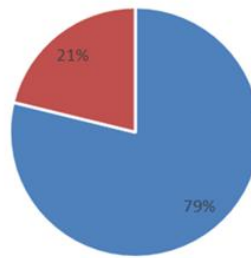
Het rode en lichtblauwe blokje zijn extra opgenomen ten opzichte van het Opdrachtdocument. In de variantenafweging wordt aangegeven waarom deze VHE's zijn toegevoegd.



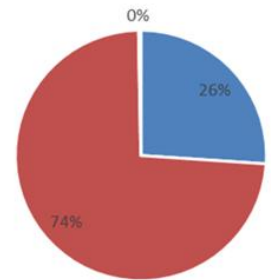
Buurt

Hof Wonen bezit 1.835 VHE in Duindorp, waarvan 1.369 woningen. Van de woningen heeft 21% een streefhuur boven de liberalisatiegrens. Dat is relatief veel ten opzichte van andere Hof Wonen-wijken. Op het geheel van Duindorp ligt het aandeel sociaal echter vrij hoog (dus relatief weinig particuliere vrije sector huur en koop). Van de woningen is 26% een eengezinswoning. Dat is een groot aandeel. Een groot deel van de EGW valt in het vooroorlogse bezit is.

DAEB en N-DAEB



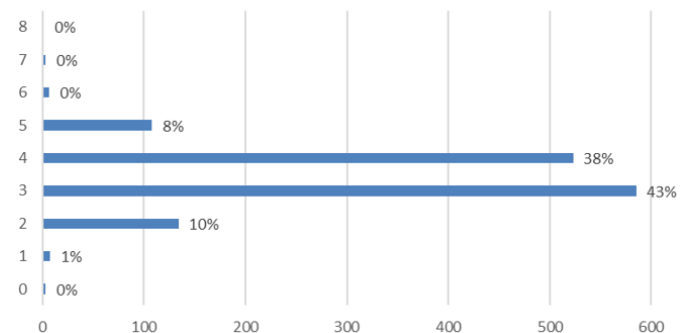
Hoofdtypologie



■ Daeb bezit ■ Geen Daeb bezit ■ Eengezinswoning ■ Etagewoning ■ Maisonnette

Het aantal kamers per woning is best groot: 46% is 4-kamer of meer. Daarbij wel de kanttekening, dat voor sommige woningen de keuken als aparte kamer wordt geteld. Het GBO per woning is ten opzichte van andere wijken ook hoger (47% is groter dan 76m2 GBO)

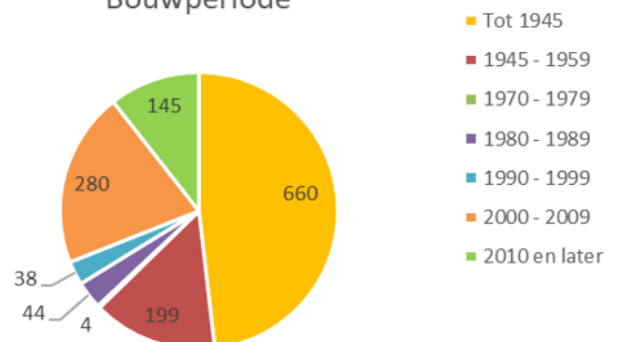
Aantal kamers



Let op: aantal kamers vertekend, omdat bij sommige woningen 'keuken' als aparte kamer wordt geteld

Bijna de helft van de woningen is vooroorlogs. Iets meer dan 30% is gebouwd na 2000. Voor een duurzame portefeuille is het wenselijk de verhouding meer in balans te krijgen (minder vooroorlogs, meer nieuwe bezit).

Bouwperiode

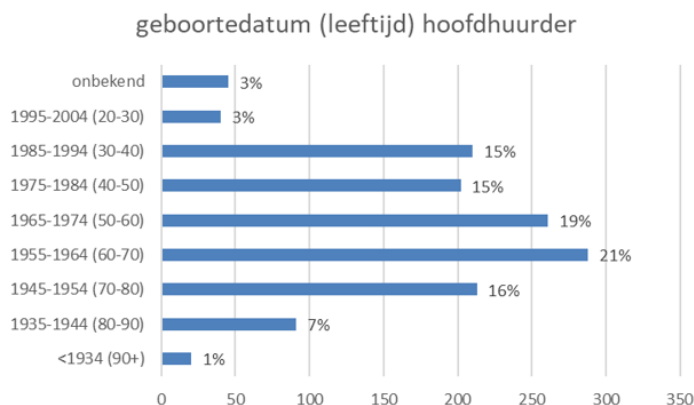
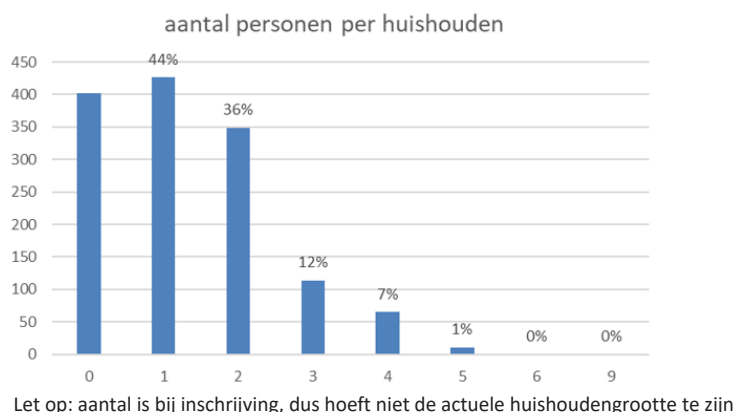


Bewoners in Duindorp

De huishoudensamenstelling van onze huurders bestaat grotendeels uit 1-en 2-persoonshuishoudens (80%). Hierbij laten we de '0-persoonshuishoudens' buiten beschouwing: deze staan foutief in ons systeem. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat deze huishoudensamenstelling gebaseerd is op het moment van bewoning en dat kan veranderen. Het geeft echter wel een beeld en dat komt overeen met de huishoudensamenstelling van de woningen in ons project (uit de 0-meting).

Denhaag.incijfers.nl, gezien over geheel Duindorp, nuanceert dat beeld enigszins, maar geeft ook aan dat het aandeel eenpersoonshuishoudens in Duindorp relatief harder is gestegen dan elders in Den Haag.

Voor de leeftijd van onze huurders in Duindorp, kijken we naar het geboortjaar van de hoofdhuurder. Dit zegt niet alles, maar geeft wel een goed beeld van onze hoofdhuurders en daarmee kan een inschatting gemaakt worden van de overige huurders. In 45% van onze woningen woont een hoofdhuurder ouder dan 60 jaar. Dat zijn veelal 1- of 2-persoonshuishoudens.

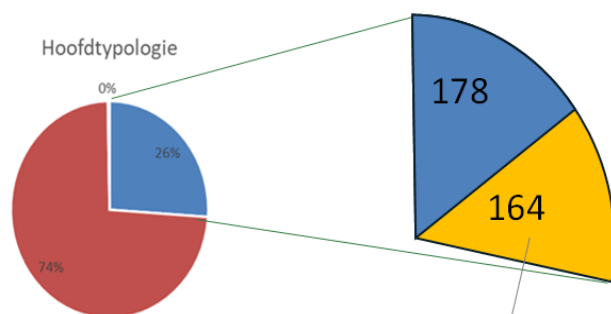


Interessant is om te kijken welke leeftijd (hoofdhuurder) waar woont (in m2 GBO of in type).

In 48% van de eengezinswoningen (357 st.) is de hoofdhuurder 60+.

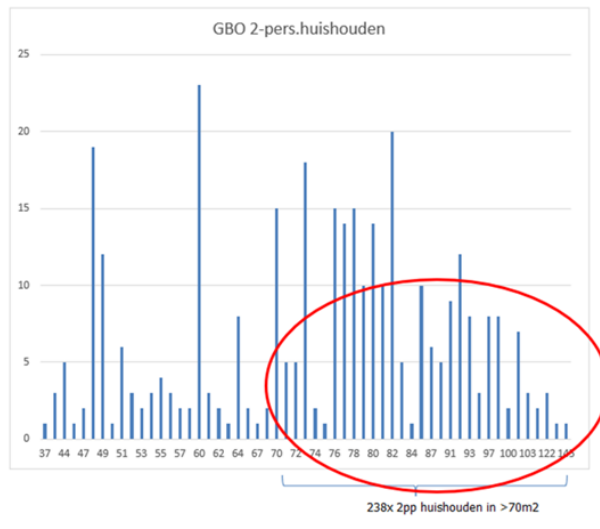
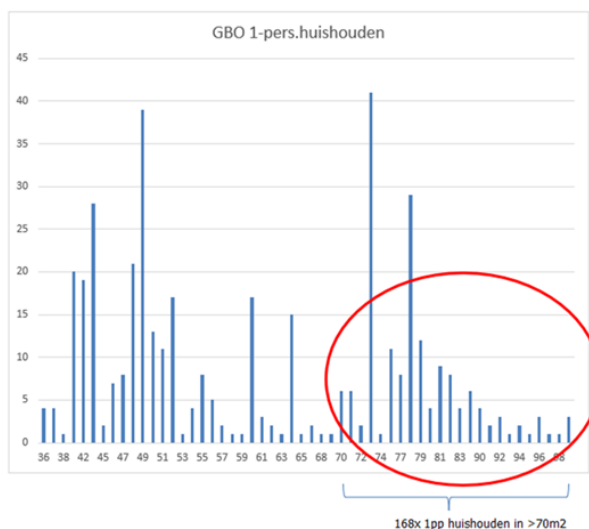
En in 209 woningen (16%) woont een 60+er met een woning groter dan 80m2

Uiteraard hebben deze huurders alle recht om hier te wonen en sturen we hier niet gericht op, maar het geeft aan dat er ruimtelijk gezien best 'scheef' gewoond wordt en dat er een grote kans bestaat om doorstromen te faciliteren. Onderstaande grafieken ondersteunen dit beeld (met opnieuw de kanttekening dat huishoudengrootte een momentopname is bij verhuur).



	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	>100
GBO's									
100-110	1	3	5	5	11	3	1		
30-40	2	4	3	10	5	5			
40-50	15	64	42	51	38	16	6	2	
50-60	4	24	20	27	24	17	11	3	
60-70	6	32	30	29	32	38	7	2	
70-80	8	35	46	53	66	57	35	6	1
80-90	3	31	23	32	44	39	12	3	
90-100	6	26	25	32	47	39	8		
>110		2	11	25	12	4	1		
Eindtotaal	45	221	205	264	279	218	81	16	1
	3%	17%	15%	20%	21%	16%	6%	1%	0%

16% van alle woningen woont 60+-er > 80m2 GBO



Waarom is behoefte?

Op basis van voorgaande, doen we een aantal gevolgtrekkingen die invloed hebben op de variantenanalyse in het volgende hoofdstuk:

- Duindorp heeft voldoende eengezinswoningen. Ook vanuit de portefeuillestrategie volgt de wens om appartementen te bouwen.
- Er wonen relatief veel ouderen in onze Duindorpse woningen, die ook nog eens 'ruim' wonen. Er is in Duindorp best veel bezit dat voldoende groot is, alleen worden veel van die woningen door ouderen (en dus 1- of 2-persoonshuishouden) bewoond. We hoeven dus niet 'groot' bij te bouwen, maar kunnen kleine huishoudens verleiden om kleiner te gaan wonen. Het gaat óók om een verschuivingsvraagstuk. Om ouderen te verleiden om hun ruime woning te verlaten, weten we dat er in het algemeen een paar voorwaarden gelden die deze potentiële verhuizers hebben:
 - Liefst in de huidige buurt

- Geen hogere huur (of woonlasten), eerder lager (want kleinere woning)
 - Hogere kwaliteit woning (= nieuwbouw)
 - minimaal 2 slaapkamers (dus 3-kamer woning)
- Er is relatief veel Niet-DAEB-bezit in onze voorraad in Duindorp. Op wijkniveau is het aandeel sociaal echter nog steeds relatief hoog voor Haagse begrippen en is toevoeging van Niet-DAEB wenselijk.
 - Minder aandeel woningen 'voorrologs', liever nieuwbouw. In de regel hebben nieuwere woningen bouwtechnisch en woontechnisch een betere kwaliteit.

Veerkracht

Duindorp is een van de top 10 niet-veerkrachtige buurten uit het beleid Samen werken aan leefbaarheid en veerkracht.

In onderstaande tabel wordt per pijler voor veerkracht aangegeven in hoeverre en dit project bijdraagt aan het versterken van de veerkracht. De rechterkolom is ingevuld op basis van de voorkeursvariant Sloop-nieuwbouw. In hoofdstuk 3 volgt de variantenanalyse en afweging.

<i>Pijlers voor werken aan veerkracht</i>	<i>Volkshuisvestelijke opgaven die bijdragen aan het verbeteren van veerkracht</i>	<i>Check op Veerkracht op voorkeursvariant</i>
Vastgoed	<i>Complexen zijn toekomstbestendig (verduurzaamd en goed onderhouden)</i>	✓
	<i>Algemene ruimten en buitenruimten voldoen aan onze kwaliteitsnorm</i>	<i>In het kader van het aanbrengen van meer groen en het laag liggende grondwater zijn waterdoorlatende tegels aan te raden.</i>
	<i>De woningen voldoen aan de basiskwaliteit</i>	<i>Belangrijk om de productenlijst van de basiskwaliteit te gebruiken bij het ontwerp van de woningen</i>
	<i>Er is een divers woningaanbod voor iedereen</i>	✓
Sociale aanpak	<i>De totale woonlasten zijn passend bij het inkomen</i>	<i>Goed om bij het ontwerp rekening te houden met het beperken van de hoogte van servicekosten.</i>
	<i>Er is een sterk formeel netwerk aanwezig</i>	<i>n.v.t.</i>
	<i>Er is een sterk informeel netwerk aanwezig</i>	<i>Heb in het ontwerp aandacht voor het faciliteren van toevallige ontmoetingen, bijvoorbeeld bij de lift of de brievenbussen.</i>
	<i>Er is sociale veiligheid in de complexen</i>	✓
	<i>De plinten sluiten aan bij de behoefte van de buurt</i>	<i>n.v.t.</i>
Toewijzing woningen	<i>Er is een balans tussen draagkrachtige en kwetsbare bewoners</i>	✓
	<i>Bewoners wonen passend (inkomen, oppervlakte, toegankelijkheid)</i>	<i>Het bouwen van deze toegankelijke kleinere woningen is een kans om de doorstroming van ouderen op gang te brengen. Goed om hier (pro)actief op in te zetten om grote woningen in de wijk opnieuw beschikbaar te krijgen.</i>

Klimaatanalyse

Klimaatrisico's: Zoals in alle stedelijke gebieden in Nederland, is er ook in Den Haag sprake van hittestress. In Duindorp is dit probleem nog nijpender dan in andere delen van de stad. De combinatie van de versteende omgeving en een gebrek aan schaduw-gevend groen versterkt de effecten van hittestress aanzienlijk. Dit kan een negatief effect hebben op de gezondheid van huurders. Naast het risico op hittestress heeft dit gebied ook een hoog risico op droogte en daarmee gepaarde natuurbranden. Het aanbrengen van een barrière zoals een weg is hiervoor een effectief middel. Bij het tegengaan van hittestress is het belangrijk om hier aandacht voor te hebben. Kortom, er is hier een groot belang om meer groen aan te brengen, maar houd rekening met brandgevaar. Waterdoorlatende tegels, bomen en struiken zijn allemaal wenselijk.

In dit specifieke gebied ligt het grondwater laag (dieper dan 2 meter onder het maaiveld). Dit creëert een kans voor water opslag onder de grond. Dit is voor dit specifieke complex geen risico, maar wel voor nabije panden (ook ons bezit). Dus ook hiervoor zijn waterdoorlatende tegels voor de parkeerplaatsen een goede optie.

Transitievisie warmte: De gemeente Den Haag heeft ambities om een warmtenet-stad te worden. In de tot op heden vastgestelde routekaart wordt Duindorp aangeduid als hybridewarmtepomp buurt. Wel ligt hier een kans, namelijk de lage temperatuur bron nabij Duindorp. Tot op heden zijn hier nog geen acties op ondernomen.

1.3 Kenmerken complex

De woningen aan de Zeezwaluwstraat (complex 200114) en Pluvierstraat (complex 200115) zijn in 1920 en 1929 gebouwd. In 1973 en 1985 heeft er groot onderhoud plaatsgevonden. Bij de eerste ingreep is de indeling van de woningen veranderd, bij de tweede ingreep zijn onder andere de kozijnen vervangen.

Bij een renovatie van complex 200115 is gevelisolatie aangebracht, op 8 woningen na. Deze 8 woningen van complex 200115 zijn opgenomen in de projectscope in het Opdrachtdocument. Bij nader inzien, na de variantenanalyse, lijkt het logischer om een klein stukje extra mee te nemen, namelijk de woningen Pluvierstraat 81 en 85 en de leegstaande BOG Pluvierstraat 75. In totaal gaat het project nu over 68 woningen en 4 BOG-panden. Twee van deze BOG-panden (Pluvierstraat 76 en Zeezwaluwstraat 120) zijn in het verleden (informeel) samengevoegd bij de bovengelegen woning.

Daarnaast worden er 8 garageboxen in de projectscope meegenomen: dit is nodig om de parkeereis te realiseren die nodig is bij de verdichting. Deze garageboxen zijn Niet-DAEB en qua huurcontract flexibel opzegbaar, met een opzegtermijn van een maand.

KENMERKEN COMPLEX			
Aantal eenheden	72	Grondeigendomssituatie	Erfpacht
Bouwjaar	1920 en 1929	Aandeel DAEB	68/72 = 94%
Gem kamertal	3	Gem WWD	113
Gem GBO	62 m2	Gem netto huur contract	€ 569
Gem energielabel	D	Gem streefhuur	€ 702
Aandeel EFG labels	27/72 = 38%	Gem max redelijk	€ 707

Kenmerken complex, peildatum 10 maart 2025

De huidige bebouwing bestaat uit benedenwoningen en twee-laagse bovenwoningen. De benedenwoningen beschikken over een ondiepe tuin en de bovenwoningen over een balkon. Enkele bovenwoningen hebben (oneigenlijk) toegang gecreëerd tot de vliering. De vloerconstructie heeft eigenlijk onvoldoende draagvermogen om hier gebruik van te maken.



Afbeelding: Huidige plattegronden (meest voorkomende types)

0-meting

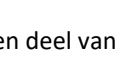
Eind 2023 en begin 2024 zijn 45 van de 66 huishoudens bezocht door een sociaal bewonersbegeleider en een technisch opzichter. Uit de huisbezoeken, de zogenaamde 0-meting, kwamen onder andere de volgende punten naar voren:

- Het grootste deel van de bezochte bewoners ervaart vocht, tocht en schimmelvorming in de woning. Bijna 80% is ontevreden over de isolatie en bijna de helft van de ondervraagden krijgt de woning maar matig op temperatuur.
- De woningen zijn gehorig.
- De woningen zijn slecht onderhouden.
- Locatie is goed, er is sprake van een grote sociale betrokkenheid, helpen elkaar waar nodig en het grootste deel wil graag in de buurt/wijk blijven wonen.

2 Projectomschrijving

Op 22 augustus 2023 is het opdrachtdocument (OD) Zeezwaluw- Pluvierstraat goedgekeurd met als onderzoeksvraag een uitgebreide variantenstudie. We startten deze fase met meerdere varianten. Deze hebben we gewogen op drie belangrijke pijlers:

- Portefeuillestrategie
- Financieel
- Bewoners/Duindorp

	PFS	Financieel	Bewoners/Duindorp	
 Var.1: Reno + plattegrond				
 Var.Reno = Var. 1 versoberd				 Var.5 Mix Reno+nwb
 Var.2: Reno+plat + galerij				
 Var.3: nwb BeBo				
 Var.4: nwb+app				
 Var.5 Mix Reno+nwb				 Var.5 Mix Reno+nwb
 Var.6 Mix 3&4				
 Var.7: nwb, app 4-laags				
 Var.8: nwb, app 3-5 laags				 Var.8: nwb, app 3-5 laags

Een deel van de varianten vallen af op één van de pijlers, om verschillende redenen:

- Hoogniveau renovatie waarin ook plattegronden werden aangepast, inclusief geluidswerende maatregelen bij de woningscheidende vloeren en wanden. De geraamde bouwkosten van deze variant waren dermate hoog, zonder dat de directe huren verhoogd kunnen worden, dat deze financieel niet realistisch wordt geacht.
- Hoogniveau renovatie waarin naast de plattegronden ook de ontsluiting werd aangepast, door het toevoegen van een galerij. Logischerwijze waren de geraamde bouwkosten van deze variant nog hoger, zonder dat de directe huren verhoogd kunnen worden. Daarom werkten we deze niet verder uit.
- Nieuwbouwvariant met beneden-bovenwoningen: typologie waarin de woningen tweelaags en een stuk groter waren. Hierdoor werd het aantal woningen beperkt, tot 77 woningen. Daarnaast sloot deze variant niet goed aan op de opgave vanuit de portefeuillestrategie. Voldoende reden om deze als niet-interessant te bestempelen.

Uiteindelijk destilleerden we drie varianten die onderstaande worden behandeld.

- 3.1 Hoogniveau Renovatie
- 3.2 Sloop/nieuwbouw
- 3.3 Mix-variant: deels Sloop/nieuwbouw, deels renovatie

2.1 Hoogniveau renovatie

- Isoleren schil (nieuw dak, buitengevelisolatie met steenstrips, begane grondvloer-isolatie)
- Nieuwe kozijnen.
- Gasloos, verwarming en warmwater via lucht/water warmtepomp²
- Aanpassen en vernieuwen installaties

² Er is een (vernieuwde) Zeewater-WKO-installatie in Duindorp. In de vervolgfase onderzoeken we of we daarop kunnen aansluiten. Vooralsnog gaan we uit van een individuele warmtepomp per woning.

- Resultierend in minimaal energielabel A (eventueel PV-panelen indien nodig)
- Keukens, badkamers en toiletten vervangen (100% opgenomen)
- Geen plattegrondwijziging
- Brandveiligheid
- Omzetten huidige BOG's in gerenoveerde woningen
- Huurcontracten blijven intact, bewoners worden tijdelijk in logeerwoningen/wisselwoningen ondergebracht.

2.2 Sloop/Nieuwbouwvariant

- Sloop 72 woningen en BOG en 8 parkeerboxen
- Nieuwbouw ca 134 woningen, 81% DAEB, 19% Niet-DAEB
- Studio's, 2-, 3 en 4 kamerappartementen: alles traploos.
- Uitverhuizen bewoners, met terugkeerregeling
- Huurhoogtes aansluitend bij portefeuillestrategie (nieuwbouwopgave)

2.3 Mix-variant: deels Sloop/Nieuwbouw, deels renovatie

- Renovatie van 38 woningen, conform variant Renovatie
- Ter plaatse van huidige plantsoen: sloop 38 woningen en nieuwbouw 54 woningen
- Sloop 8 parkeerboxen
- Totaal 92 woningen na ingreep
- 38x uitverhuizen, met terugkeerregeling
- Bij nieuwbouw: 2- en 3-kamer appartementen
- Renovatie met doorlopende huurcontracten (= 38x DAEB)
 - Streefhuur bij mutatie is 19 1^e aftopping, 19 liberalisatiegrens)
- Nieuwbouw: 36x DAEB (26 1^e aftopping, 10 liberalisatiegrens) en 18 middenhuur

2.4 Huurbeleid

De drie varianten hebben ook elk een ander huurbeleid.

De renovatievariant hanteert dezelfde huren als de huidige huren, plus (ca.) € 5,- directe huurverhoging. De streefhuren worden gebaseerd op type woning (kleine benedenwoning of ruimere bovenwoning) in combinatie met de WWS-punten.

De nieuwbouw baseren we op de wensverdeling voor nieuwbouw uit de portefeuillestrategie. Dit wordt voortgezet in de streefhuren (zijn dus hetzelfde). Te zien is een verscheidenheid in huurprijscategorieën. Voor de mix variant geldt een mix van (streef-)huur.

	Renovatie maandhuur	Nieuwbouw aantal	Mix
Contracthuur na ingreep (renovatie)	€ 566		
Streefhuur na mutatie	€ 708		
Contracthuur na ingreep 38 won renovatie			€ 557
Contracthuur nieuwbouw			
A - onder KwaliteitsKortingsGrens		5	
B - onder lage aftoppingsgrens		48	26
C - onder hoge aftoppingsgrens		33	
D - onder liberalisatiegrens		23	10
E - onder middenhuurgrens		25	18
Streefhuur na mutatie			
A - onder KwaliteitsKortingsGrens		5	
B - onder lage aftoppingsgrens		48	45
C - onder hoge aftoppingsgrens		33	
D - onder liberalisatiegrens		23	29
E - onder middenhuurgrens		25	18

2.5 Bewoners & Participatie

Voor de bewoners gaat er het één en ander veranderen. Los van de variant waar later in dit jaar een beslissing over wordt genomen. De woningen hebben vocht-, tocht- en schimmelproblematiek en daarnaast zijn de woningen ook erg gehorig. De sociale verbintenis tussen de bewoners is onderling hoog te noemen, al merken we dat dit niet overal is. Er is een tweedeling binnen de bewoners. Er zijn voorstanders van renovatie en er zijn voorstanders van sloop/nieuwbouw. De politiek, SP, en de media mengen zich ook in deze “strijd” en er zijn vragen gesteld en beantwoord.

Een goed en onderbouwd plan biedt kansen en mogelijkheden. Voor de huidige bewoners, eventueel voor woningzoekenden in de regio Haaglanden, en ook voor Hof Wonen. Door te luisteren naar de bewoners, hen mee te nemen in de afspraken met de klankbordgroep en duidelijk te informeren via nieuwsbrieven werken we onder andere aan het herstellen van het vertrouwen in Hof Wonen. Al weten we dat wat de uitkomst ook zal worden, we huurders teleurstellen. Met maatwerk daar waar het kan, een luisterend oor, duidelijkheid en openheid vanuit Hof Wonen gaan we alle bewoners persoonlijk informeren over de uitkomst. Het blijft hoe dan ook een broos en breekbaar proces, waar we continu veel aandacht aan moeten blijven besteden.

Sociaal proces

Een 0-meting is in het najaar van 2023 uitgevoerd. Daarna is er een bewonerscommissie opgericht en deze is medio 2025 omgezet naar een klankbordgroep. De klankbordgroep wordt ondersteund door een onafhankelijk adviesbureau, Inicio. Er zijn er diverse nieuwsbrieven verstuurd en er heeft op 18 maart 2025 een bewonersbijeenkomst plaatsgevonden. In maart is tevens de voorkeursvariant (sloop/nieuwbouw) vanuit het Intern Plan Team (IPT) gedeeld met de Klankbordgroep tijdens een bijeenkomst. De bewoners zijn hier daarnaast via een nieuwsbrief geïnformeerd. Het sociaal proces is een intensief proces geweest tot nu toe. Veel verschillende verwachtingen onder de bewoners maar ook weerstand van huurders op het proces. Is Hof Wonen wel zo open en eerlijk als zij aangeven? Omdat we de klankbordgroep stap voor stap in en door het proces meenamen, hebben wij dit gevoel redelijk tot goed kunnen omzetten naar vertrouwen. Al had het voor de bewoners wel sneller gemogen.

In mei-juni 2025 vindt er een tweede peiling plaats onder alle bewoners uitgevoerd door adviesbureau Inicio. De vragen die gesteld worden, zijn door Inicio en de klankbordgroep samengesteld.

In juni wordt de adviesaanvraag door het projectteam van Hof Wonen verstuurd aan de klankbordgroep. In juli ontvangen de bewoners een nieuwsbrief waarin ze onder andere geïnformeerd worden over de uitkomst van

de tweede peiling. Afhankelijk van de uiteindelijke beslissing gaan we in november verder in ons participatie-traject. Een sociaal plan zal, zowel bij renovatie als bij sloop/nieuwbouw, worden opgemaakt in samenspraak met de klankbordgroep.

'Buurtregeling' & Sociaal Plan

Een van de grootste zorgen van de bewoners is dat ze de buurt uit moeten bij eventuele sloop. Met de Bewonerscommissie (later de Klankbordgroep) hebben we gesproken over een mogelijke 'buurtregeling'. Dat wil zeggen dat wanneer bewoners aangeven in de buurt (Duindorp of Scheveningen) willen blijven wonen, we daarop gaan inzetten. In het vervolgproces werken we met de klankbordgroep het Sociaal Plan uit. Onderdeel van dit Sociaal Plan is de uitwerking van de specifieke afspraken rondom de buurtregeling.

Ook starten we direct met de aanvraag voor de aanwijzing als actiegeried.

Op dit moment is het, conform beleid Hof Wonen, mogelijk dat de verhuiskosten vooraf aan gepland actiegeried een half jaar eerder kunnen worden uitbetaald. Dit zal ook in dit project stimulerend werken.

2.6 Portefeuillestrategie

Onderstaand zijn twee tabellen opgenomen: links is de opgave zoals opgenomen in de Portefeuillestrategie. Rechts is de verdeling van de nieuwbouwvariant.

Opgave nieuwbouw en aankoop wensportefeuille

		€ 477	€ 683	€ 732	€ 901	€ 1.185		
		A - onder kwaliteitskoningensgrens	B - onder lage aftoppingsgrens	C - onder hoge aftoppingsgrens	D - onder lage huurgrens	E - onder middenhuurgrens	F - boven midden huurgrens	
MGW - 1k (studio/flex)	35-40 m2	160						160
MGW - 2k	55-60 m2		1110	740		315		2.165
MGW - 3k	65-70 m2		182	182	242	230		835
MGW - 4k	85-90 m2			122	183	155		460
MGW - 5k	90-105 m2							0
EGW - klein	tot 80m2							0
EGW - 2 laags / 4 k	85 - 90 m2							0
EGW - 3 laags / 5 k	105-110m2							0
Totaal		160	1.292	1.044	425	700	0	3.620
Verdeling		4%	36%	29%	12%	19%	0%	

Zeezwaluw met N-DAEB

		€ 477	€ 683	€ 732	€ 901	€ 1.185		
		A - onder kwaliteitskoningensgrens	B - onder lage aftoppingsgrens	C - onder hoge aftoppingsgrens	D - onder lage huurgrens	E - onder middenhuurgrens	F - boven midden huurgrens	
MGW - 1k (studio/flex)	35-40 m2	5	8					13
MGW - 2k	55-65 m2		36		21	25		82
MGW - 3k	65-70 m2		4	32		0		36
MGW - 4k	85-90 m2			1	2	0		3
MGW - 5k	90-105 m2							0
EGW - klein	tot 80m2							0
EGW - 2 laags / 4 k	85 - 90 m2							0
EGW - 3 laags / 5 k	105-110m2							0
Totaal		5	48	33	23	25	0	134
Verdeling		4%	36%	25%	17%	19%	0%	

Voor de Renovatievariant blijven de huidige huurcontracten in stand: er is momenteel 1 woninghuurcontract Niet-DAEB. Dat blijft dus zo.

Voor de Mix-variant blijven de 38 renovatiewoningen DAEB. Van de 54 nieuwbouwwoningen worden er 18 middenhuur, dus Niet-DAEB (de woningen van blok 2). Dat is 19% van het totaal.

2.7 Voorkeursvariant

In paragraaf 2.2 concludeerden we waar behoefte aan is in Duindorp en de portefeuillestrategie. Nieuwbouw ligt hier voor de hand.

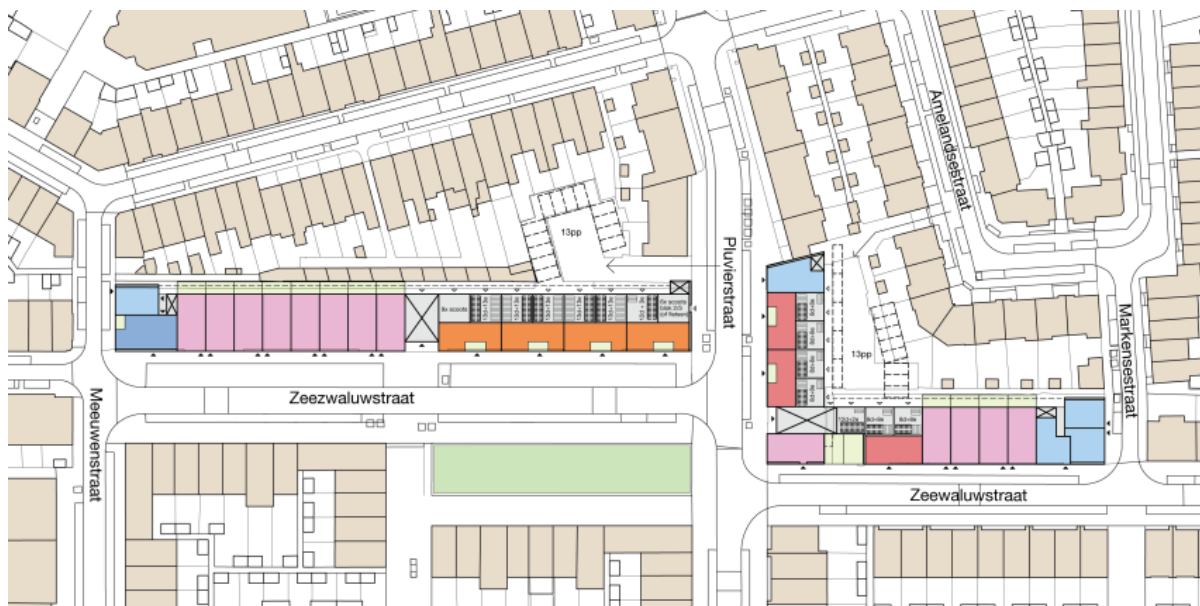
Als we hierbij de financiële gegevens betrekken, is een renovatievariant weliswaar qua initiële kosten lager, maar in ORT per woning is die variant het meest ongunstig. Bij nieuwbouw heb je meer en nieuwere woningen, die beter aansluiten op de portefeuillestrategie en de behoefte van Duindorp, voor een relatief lagere ORT.

De huur en streefhuur kan bij nieuwbouw gevarieerder worden ingezet en daarmee kunnen we beter sturen op doelgroepen.

Op basis van de onderzoeken en verschillende analyses is de voorkeursvariant Variant Nieuwbouw.



Dit is een vogelvlucht-impressie van de massastudie van de nieuwbouw. Aan het pleintje is de bebouwing 5-laags, verder de straat in loopt deze af naar uiteindelijk 3-laags bij de aansluiting op de bestaande bouw. Dit stedenbouwkundig uitgangspunt is met dienst Stedenbouw besproken en op hoofdlijn positief bevonden. Momenteel starten we Beginselaanvraag op. Hierbij beoordeelt de gemeente vanuit verschillende diensten het plan op hoofdlijn.



2.7.1 Volkshuisvestelijk

Voor de huidige bewoners heeft sloop/nieuwbouw een grote impact. Dat merken we ook in de gesprekken die we met bewoners voeren. Tegelijkertijd ondervinden veel huidige bewoners overlast in hun woning: bouwfysische klachten of geluid- of geuroverlast. Bij de renovatievariant kunnen we veel oplossen, maar het blijft vooroorlogse bouw. Met de nieuwbouwvariant kunnen we meer woningen toevoegen, die ook nog eens beter aansluiten bij de doelgroep. Met de nieuwe woningen kunnen we een verhuisstroom vanuit bestaande woningen stimuleren: voornamelijk oudere 1- en 2-persoonshuishoudens die hun relatief grote eengezinswoning verlaten voor een nieuwbouwwoning. Die vraag is er vanuit de bestaande huurders en hierdoor komen gezinswoningen vrij die passend kunnen worden verhuurd aan gezinnen. Op deze manier gaan

we effectief met onze huidige en nieuwe voorraad om, rekening houdend met de huidige en toekomstige bewoners.

2.7.2 Technisch/energetisch/bewoners

Nieuwbouw heeft vanuit technisch en energetisch oogpunt de voorkeur boven bestaande bouw. Denkend vanuit woonlasten in plaats van separaat huurhoogte en energiekosten kan ook voordelen geven voor bewoners.

3 Communicatie en stakeholdermanagement

Het project Zeezwaluwstraat-Pluvierstraat kent een intensief participatie- en communicatieproces met bewoners. Het doel van dit proces is om bewoners te informeren over de verschillende varianten die onderzocht worden en om draagvlak te creëren voor de uiteindelijke besluitvorming. Dit vraagt om een transparante samenwerking met de klankbordgroep en duidelijke communicatie met alle bewoners.

Doel en aanpak

In het proces tot nu toe hebben we gemerkt dat er een tweedeling is onder de bewoners. Daarom blijven we bewoners goed meenemen in hoe we tot een besluit komen en zorgen we ervoor dat we gemaakte afspraken nakomen. Het is lastig in te schatten op hoeveel weerstand we kunnen stuiten onder bewoners, evenals op vragen vanuit de media en politieke partijen. Het is belangrijk dat we de kernboodschap blijven herhalen en aanpassen als er meer informatie beschikbaar komt. We moeten ons niet laten verleiden tot antwoorden op vragen die nog niet besloten zijn.

Kernboodschap

We realiseren dat Sloop/nieuwbouw een grote impact heeft op bewoners en hun leven.

We realiseren ons heel goed dat het verbeteren van een buurt een grote gebeurtenis is. Daarom vinden we het belangrijk om bewoners te betrekken bij het maken van een plan. We hebben een woning- en wensenonderzoek uitgevoerd en een klankbordgroep opgericht waarmee we regelmatig overleggen. Om bewoners op de hoogte te houden, versturen we nieuwsbrieven en organiseerden we in maart 2025 een inloopbijeenkomst om onze aanpak toe te lichten. Als bewoners vragen hebben, kunnen ze altijd contact opnemen met onze bewonersbegeleider.

Op basis van dit voorstel nemen wij een besluit. Tot die tijd blijven we in gesprek met de bewonerscommissie (klankbordgroep) en andere bewoners. Als we meer informatie hebben, informeren we onze bewoners eerst.

Transparantie en samenwerking

Het participatieproces vraagt om transparantie en samenwerking met de klankbordgroep. Door bewoners goed te informeren en hun feedback serieus te nemen, streven we ernaar om een breed draagvlak te creëren voor de uiteindelijke plannen. We blijven de kernboodschap herhalen en passen deze aan wanneer er nieuwe informatie beschikbaar komt.

Communicatiemiddelen

- Nieuwsbrieven: Regelmatige updates over de voortgang van het project.
- Inloopbijeenkomsten: Georganiseerd om de aanpak toe te lichten en vragen te beantwoorden.
- Bewonersbegeleider: Beschikbaar voor vragen en ondersteuning.
- Website: Projectinformatie beschikbaar voor andere stakeholders.

Zodra er een besluit is genomen over de variant, passen we de communicatiemiddelen aan zodat het aansluit bij de route sloop/nieuwbouw.

4 Projectorganisatie

Na het besloten Opdrachtdocument richtten we een Intern Projectteam (IPT) op. Door middel van een nulmeting inventariseerden we de huidige staat van het complex per woning en vond er een woonwensen onderzoek plaats. Hierbij vroegen we welke bewoners interesse hadden om deel te nemen aan een nog op te richten bewonerscommissie (BC). Tijdens de aanloop naar dit Startdocument is de nieuw opgerichte BC meerdere malen uitgenodigd en op de hoogte gebracht op gebied van het onderzoek, de voortgang, en de globale bevindingen. De overige bewoners zijn op de hoogte gehouden door de BC en door middel van nieuwsbrieven.

De uitwerking en bevindingen zijn gaandeweg steeds meer bijgesteld door te kijken naar onder andere stedenbouwkundige mogelijkheden (architect Bukman) en de bijbehorende doorrekeningen (kostenskundige M3E). Daarnaast zijn de onderzochte plannen besproken met Stedenbouw en het gebiedsteam Scheveningen (beide gemeente Den Haag).

4.1 Inkoop

Na goedkeuring van het Startdocument starten we het inkoopproces op. Met Inkoop is afgestemd om direct na goedkeuring SD te starten met een eerste markt consultatie om geschikte partijen te vinden en een passende uitvraag te kunnen doen. Ontwikkeling zal dit samen met Inkoop vormgeven.

4.2 Planning

Onderstaand is een mijlpalenplanning opgenomen.

In bijlage 2 sluiten we een gedetailleerdere planning bij, waarin ook de onderlinge afhankelijkheden zichtbaar zijn.

Mijlpaal	Maand - Jaar
Startdocument MT	jun-25
Startdocument RvC	jun-25
Def. Startdocument MT obv Advies KBG	sep-25
Investeringsdocument MT	mei-27
Start actiegebiedaanwijzing	jun-26
Einde actiegebiedaanwijzing met 6 maanden uitloop	nov-27
Sloop	nov-27
Start bouw	jan-28
oplevering	apr-29

Planning op mijlpalen

5 Wet en Regelgeving

Bij de afdeling JZ hebben we advies opgevraagd. Onderstaande tekst is op basis van hun advies.

5.1 Woningwet

Vanuit de Woningwet worden er geen juridische risico's verwacht. Sloop- nieuwbouw van woongelegenheden (zowel DAEB, als niet-DAEB) en van BOG-ruimtes valt onder de volkshuisvestelijke taak. Mocht er voor een andere variant worden gekozen, dan geldt ook dat dit onder volkshuisvestelijke taak valt.

5.2 Overige wetgeving

Sloop/nieuwbouw

Het voorkeursscenario lijkt te zijn sloop met vervangende nieuwbouw. Uit het SD blijkt dat wordt ingezet op uitverhuizen met een (mogelijke) terugkeerregeling. Daarbij zullen huurders urgentie krijgen en een verhuiskostenvergoeding. In principe worden de bestaande huurovereenkomsten allemaal beëindigd bij dit scenario.

Het bereiken van overeenstemming met de huurders over vertrek en terugkeer naar een andere of nieuwe woning is een ingrijpend (deels juridisch gekleurd) proces, waarbij nodig met JZ en vaak ook een extern advocatenkantoor wordt samengewerkt. Zéker nu er bij dit project de nodige weerstand kan worden verwacht is het van belang dat JZ betrokken is en blijft bij de route die wordt bepaald. Afhankelijk van planning/start bouw is het van belang dit reeds aan de voorkant nauwkeurig te analyseren, mede gelet op de verschillende opzegtermijnen die hier gelden vanwege de verschillende soorten huurovereenkomsten die moeten worden opgezegd.

Wachttijd

De wachttijd als bedoeld in artikel 7:274 lid 5 sub b BW vormt hier waarschijnlijk geen rol meer nu de opzeggingen waarschijnlijk na 1 januari 2026 worden gedaan. Mocht dat anders zijn dan is het advies om JZ hiervan op de hoogte te brengen om na te gaan of hieraan risico's verbonden zijn voor de opzeggingen.

Tijdspad rechtszaak

Er zijn twee type rechtszaken: bodemprocedures en kort gedingen. In een bodemprocedure duurt het gemiddeld tussen de acht en twaalf maanden om een vonnis te krijgen en in een kort geding duurt dat ongeveer twee maanden vanaf het moment dat Hof Wonen met een conceptdagvaarding de rechter vraagt om een datum te bepalen waarop een kort geding kan plaatsvinden. Het belangrijkste verschil tussen dit twee type rechtszaken is dat er bij een bodemprocedure in vergelijking met een kort geding een uitgebreidere schriftelijke discussie plaatsvindt voordat de zaak op zitting komt. De discussie is dus in een bodemprocedure meer uitgekristalliseerd voordat de rechter vonnis wijst. Dat maakt dat de rechter er in een bodemprocedure minder moeite mee heeft om de huurovereenkomst te beëindigen. Een kort geding is in de plaats van een bodemprocedure ook goed mogelijk als ten minste de zaak 'panklaar' aan de rechter kan worden voorgelegd. Als er open eindjes zijn, dan kan de rechter oordelen dat de zaak in een bodemprocedure beslist moet worden. Hoe dan ook is voor dit project van belang dat ruim voldoende tijd wordt ingebouwd in het proces om te voorkomen dat huurovereenkomsten nog niet zijn beëindigd omdat er nog een gerechtelijke procedure loopt en dat vertraging oplevert voor de sloop/nieuwbouw.

5.3 Fiscale aspecten

Nu het project nog verder vorm moet krijgen, zijn een aantal algemene fiscale aandachtspunten van toepassing.

Indien er sprake is van sloop/nieuwbouw dan is de BTW op de sloop- en nieuwbouwkosten, nu het bezit vrij van BTW wordt verhuurd, niet aftrekbaar en zal daarmee tot een verhoging van de kostprijs leiden.

Wanneer er sprake is van renovatie dan zal voor de BTW moeten worden gekeken welke werkzaamheden onder het verlaagde BTW tarief van 9% valt. Gaat het om schilder-, stucwerk of de arbeidscomponent bij isolatiewerkzaamheden dan zal dit in de regel onder het tarief van 9% vallen. In het offerteproces moet dit kritisch worden beoordeeld omdat hiermee een aanzienlijke kostenbesparing kan worden gerealiseerd.

Mochten er zonnepanelen worden geplaatst dan geldt voor de BTW een tarief van 0% en leidt daarmee niet tot een kostprijsverhogend effect.

Tenslotte dient aandacht aan de eigenbouwer regeling te worden besteed. Is Hof Wonen voor het project “eigenbouwer” met de daarbij behorende voor- en nadelen (afdekking aansprakelijkheid, verleggingsregeling voor de BTW, G-rekening).

6 Organen

6.1 RvC

Dit voorstel betreft een investeringsproject van meer dan € 3 miljoen, daarom zal na goedkeuring door het Bestuur het startdocument voorgelegd worden aan de RvC. Alvorens de agendering in de RvC, zal het startdocument worden beoordeeld door de Auditcommissie.

6.2 Overige organen

Er was een bewonerscommissie opgericht, maar die bestaat formeel niet meer. Wel is er sprake van een klankbordgroep, waarmee een adviestraject wordt doorlopen. Na ommekomst van het advies zal een definitief bestuursbesluit worden genomen. Dit traject wordt parallel aan het proces van aanvraag RvC-goedkeuring in gang gezet. Bij gebrek aan een formele bewonerscommissie, wordt ook de Huurdersraad van Hof Wonen geïnformeerd over de adviesaanvraag bij de klankbordgroep, als het voorgenomen besluit.

7 Risicoanalyse

Met het projectteam is een sessie gehouden om de risico's en kansen te inventariseren. Deze is in een risicomatrix opgenomen in bijlage 3. De risico's die hoger dan 10 punten scoren zijn:

- Huidige bewoners verzetten zich tegen de plannen: we hebben een intensief traject doorlopen. We weten dat er een aantal bewoners fel tegen sloopplannen zijn en zich ook laten horen. Dit kan tot een climax komen als we de definitieve beslissing kenbaar maken. Er is echter ook een groep bewoners die voor de sloopplannen zijn. Dit zorgt voor spanning in de straat. De bewonerspeiling die binnenkort wordt gehouden zal meer duidelijk maken over het sentiment in de straat. We hebben in het projectteam extra aandacht voor dit risico en beheersen dat waar mogelijk.
- Omwonenden maken bezwaar tegen plannen. Het nieuwbouwplan is best een stuk hoger dan de huidige bebouwing. De kans dat omwonenden, bijvoorbeeld de achterliggende Terschellingsestraat met particuliere eigenaren, bezwaar maken tijdens het vergunningentraject is reëel. In de huidige massastudie houden we rekening met aflopende bouwhoogtes richting de aansluitende bebouwing. Met de stedenbouwkundige van de gemeente is deze bouwhoogte afgestemd. Beide punten zullen het risico niet elimineren.
- Vertraging bij gemeente bij vergunningentraject: we hebben een volledige BOPA te doorlopen, waarbij kansen op vertraging door gemeente aanzienlijk is. Daarnaast hebben we een Beginseluitspraak

ingediend, waar ook geen fatale termijn op rust. We blijven hier scherp op acteren richting gemeente en schalen indien nodig op.

- Stikstof: Het project ligt tegen een Natura2000 gebied aan. Met de huidige stikstofregels is het waarschijnlijk dat we hier mitigerende maatregelen zullen moeten treffen. Vanaf het begin van komende fase maken we dit inzichtelijk en blijven daar scherp op monitoren.
- Huurbevriezing: Tijdens het opstellen van dit document is de Voorjaarsnota gepresenteerd met de huurbevriezing. Bij het opstellen hebben we geen rekening gehouden met eventuele consequenties hiervan. De kans dat er consequenties zijn, en dus impact op het plan, is reëel. Wat de impact is, is nog niet bekend.