

Bijlage optimalisaties aan woningcompensatieaanbod Doelencomplex

Energiepark

Aanbeveling deskundige: Stel meer appartementen (van de verschillende types) op de lagere woonlagen beschikbaar, stel ook appartementen aan de groen/waterzijde van het complex beschikbaar.

Resultaat: Naar aanleiding van de aanbeveling zijn er 14 sociale huurappartementen aan de parkzijde van het bouwblok gesitueerd. De compensatiewoningen zitten nu verspreid over de verschillende zijden van het bouwblok; ook zijn de woningen gesitueerd op verschillende woonlagen van het complex. Het zijn 7 verschillende types appartementen en 6 grondgebonden maisonnettes.

Aanbeveling deskundige: Werk beargumenteerd uit of wel/niet eventueel ook een extra blok(je) grondgebonden eengezinswoningen (eventueel als grondgebonden maisonnettes) bij de locatie Langebracht kan worden gerealiseerd ter verruiming van een (meer gedifferentieerd) compensatie aanbod.

Resultaat: Grondgebonden eengezinswoningen met tuinen passen niet in de gebiedsvisie Energiepark. In plaats daarvan is een ander product ontworpen, namelijk tweelaagse benedenwoningen (maisonnettes) met een veranda aan een collectieve binnentuin en een balkon aan de buitenzijde van het bouwblok. Hoewel dit een andere typologie is dan de eengezinswoningen in het Doelencomplex achten wij dit een volwaardig en gelijkwaardig alternatief en wij geloven erin dat dit een aantrekkelijk alternatief kan zijn voor bewoners die nu een eengezinswoning bewonen. Op een later moment is er in het ontwikkelplan Energiepark, in de plaats van een appartementenblok waarvoor bij omwonenden geen draagvlak bestond, vier grondgebonden 3-laagse woningen in het hogere segment gekomen zonder tuin, met dakterrassen gekomen, die mogelijk in zelfbouw ontwikkeld worden. Dit laatste woningtype is niet geschikt ter compensatie van bestaande eengezinswoningen in het Doelencomplex.

Paviusstraat

Aanbeveling: Werk de locatie Pavius beargumenteerd verder uit met de mogelijkheid van een blok(je) appartementen, zodat ook daar een meer gedifferentieerd woonmilieu ontstaat, waardoor het extra mogelijkheden biedt in het compensatie aanbod.

Resultaat: Het oorspronkelijke aanbod bestond uit 22 eengezinswoningen. Het aangepaste bouwplan bestaat uit zowel appartementen en eengezinswoningen met tuin, 39 in totaal. Het aanbod is zeer gevarieerd (7 verschillende types woningen) zodat er veel valt te kiezen.

Uitwerking

Aanbeveling: Rond alle locaties nu eerst af met een Definitief ontwerp, met goede beschrijvingen en verbeeldingen van het aanbod en de daarin verwerkte compensatiemogelijkheden (noodzakelijkheden).

Resultaat: Van alle alternatieve locaties zijn uitgebreide sets tekeningen beschikbaar. Plattegronden per type woning, blokeoverzichten, interieurindelingen, 3D-beelden. Daarnaast zijn er foto's van de locaties. Op basis van deze gegevens is het goed mogelijk een beeld te krijgen van hetgeen als alternatief wordt aangeboden.

Aanbeveling: Werk dit DO en de presentatie ervan verder uit in afstemming met de huurdersbelangenvereniging(en), t.b.v. de draagvlakmeting en om de flexibiliteit – later in de fase van de realisatie – beter te kunnen optimaliseren en te waarborgen.

Resultaat: De huurdersbelangenvereniging (HBE), die optrad als vertegenwoordiger van de Bewonerscommissie, is intensief betrokken geweest bij de optimalisatie van het compensatieaanbod en heeft veelvuldig overleg met hen plaatsgevonden. Als de plannen in een vervolgfase weer verder worden uitgewerkt, zal dit worden afgestemd en in overleg gebeuren de HBE en desgewenst de Bewonerscommissie.

Aanbeveling: Neem daarin mee de opstelling van een concept draaiboek, hoe de keuzes en toewijzing straks mogelijk gaan plaatsvinden en hoe wordt omgegaan met niet volledig dekkende voorkeuren en compensaties; dit in lijn met het in het Raadsbesluit van 17-10-2019 aangegeven "Spoorboekje voor bewoners met het stappenplan voor de herhuisvesting".

Resultaat: De Sleutels is gestart met een informatietraject voor de bewoners om hen zowel inhoudelijk over alle details van het compensatieaanbod te informeren als over het proces wat doorlopen zal worden. Op basis van de uitkomst van de draagvlakmeting wordt een match gemaakt tussen voorkeuren en beschikbare woningen. Dit gebeurt conform de spelregels van het Sociaal Plan.

Met de externe deskundige is ook afgesproken hoe om te gaan met de huidige parkeervergunningen van bewoners van het Doelencomplex. Bewoners die verhuizen naar een nieuwbouwwoning raken hun bestaande parkeervergunning kwijt conform het gemeentelijk beleid dat er bij nieuwbouw geen parkeervergunningen worden verstrekt. Maar aangezien het een gedwongen verhuizing betreft krijgen de bewoners die op 31-12-2020 een parkeervergunning hadden en naar een nieuwbouwwoning op een van de compensatielocaties verhuizen, indien zij dat wensen een parkeerplek aangeboden op eigen terrein of in de directe omgeving tot maximaal 250 meter loopafstand. De deskundige heeft ingestemd met deze regeling.

Aanpassingen op verzoek van de huurdersvereniging

Bovenop deze aanbevelingen van de onafhankelijke externe deskundige, die geheel zijn opgevolgd of in geval van de uitwerking opgevolgd gaan worden, is er nog een aantal andere optimalisaties aan het compensatieaanbod gedaan. Deze zijn het gevolg van overleg met de huurdersbelangenvereniging (HBE).

Het plan Kaiserstraat is op twee manieren aangepast.

- Het plan is aangepast naar volledige nieuwbouw in plaats van deels nieuwbouw en behoud en transformatie van het pand aan de Kaiserstraat. Met volledige nieuwbouw is een gunstigere indeling mogelijk van het appartementengebouw, waarmee aan het verzoek van de HBE wordt voldaan om een drie extra woningen te realiseren op deze locatie.
- Door wat te schuiven met het bouwblok en de tuinen is het mogelijk om aan het verzoek van de HBE te voldoen en de breedte van de Zegersteeg te vergroten waardoor de woningen aan de Zegersteeg een hogere woonkwaliteit krijgen en er voor de woningen extra buitenruimte ontstaat in de vorm van een "Delfts stoepje" waar een bankje en plantenbakken kunnen worden geplaatst.

Voor de locatie Waardgracht is op verzoek van de HBE een huurcompensatieregeling geïntroduceerd voor de bewoners van het Doelencomplex. Hierover hebben de Universiteit Leiden en DUWO afspraken gemaakt. De reden hiervoor is dat deze locatie geen eigendom is van De Sleutels en daarom buiten de afspraak valt van het Sociaal Plan over gelijkblijvende huur bij wonen bij De Sleutels. Om een forse huursprong bij de Waardgracht te voorkomen zijn voor de 15 woningen die op deze locatie zijn toegewezen als compensatiewoning voor de Doelencomplexbewoners de volgende huurafspraken gemaakt.

Uitgangspunt voor de bewoners is dat zij de huur van het Doelencomplex behouden, te verhogen met een tweetal opslagen:

1. Een opslag voor extra m² die zij gaan huren aan de Waardgracht want deze appartementen zijn wat groter dan de huidige. Deze opslag is in verhouding tot hun huidige huur en woninggrootte.
 - Vaststellen huur in Doelencomplex per m²: huur Doelencomplex delen door het aantal m².
 - Huur Waardgracht is dan: aantal m² in Waardgracht x huur Doelencomplex per m².
2. Een opslag voor een beter energielabel van het gebouw. Voor bewoners die in het Doelencomplex wonen in een woning met label B wordt de opslag € 10. Voor bewoners die in het Doelencomplex wonen in een woning met label C wordt de opslag € 20.
3. De dan berekende huur geldt als huurprijs voor de bewoner, maar is nooit hoger dan de door DUWO gewenste huurprijs in relatie tot de dan geldende liberalisatiegrens.
4. Bewoners behouden verder al hun rechten uit het sociaal plan;
5. Ook DUWO is gebonden aan de regels voor passend toewijzen. DUWO is bereid daar waar nodig gebruik te maken van de vrije ruimte.