



## Open brief

Voorburg, 4 maart 2022

Aan:

*de leden van de gemeenteraad en het college  
van B&W van Leidschendam-Voorburg  
Postbus 1005, 2260 BA Leidschendam*

*Woningcorporatie Wooninvest  
Directeur-bestuurder Peter van Heeswijk  
Charlotte van Pallandtlaan 2, 2272 TR Voorburg*

## Betreft: behoud Emmastraatcomplex Voorburg

Geachte dames en heren,

Het Emmastraatcomplex is een zeer geliefde buurt en niet alleen bij de bewoners zelf. Het in 1921 gebouwde tuindorp is cultuurhistorisch buitengewoon waardevol. Constructief mankeert er niets aan, bouwfysisch weinig. Ruime huizen met een tuin, betaalbaar en gewild bij alle woningzoekenden. Naast de bewoners pleiten steeds meer organisaties voor behoud en herstel. De gemeente is natuurlijk partij maar de politiek kijkt de kat nog uit de boom. De eigenaar, woningcorporatie Wooninvest, is eigenlijk de enige die echt wil dat het Emmastraatcomplex wordt gesloopt voor nieuwbouw. Hoe kan dat?

Wij zijn er van overtuigd dat de sloop van het Emmastraatcomplex een geweldige blunder zou zijn. En onherstelbaar. Omdat de komende maanden beslissend zijn, zetten we in deze gezamenlijke brief alle feiten en overwegingen nog eens op een rij. We doen dat in de brief zelf kernachtig en verwijzen verder naar de toelichting in de bijlage.

### **Een prachtige en geliefde buurt**

Het Emmastraatcomplex - alias Oranjekwartier - is een voorbeeldig resultaat van de maatschappelijke ontwikkeling die aan het begin van de vorige eeuw gestalte gaf aan de volkshuisvesting.

Het Emmastraatcomplex behoort tot de top van de tuindorpen die daaruit voortkwamen. De gemeente heeft dat als eerste vastgesteld. Het Cuypersgenootschap en de Bond Heemschut onderstrepen het door beide een monumentale status voor het Oranjekwartier te bepleiten.

Het Oranjekwartier is niet alleen mooi, maar ook geliefd. Bewoners zijn er thuis en de buurt is een begrip in heel Voorburg. Een sterke buurt met een sociale structuur die onvervangbaar en niet te reproduceren is. Bewoners kunnen de buurt niet missen en daarom kiest 85% van hen voor renovatie.

### **Goede woningen, prima te renoveren**

Het klopt niet en het stoort ons als de woningen als 'niet meer van deze tijd' worden gekwalificeerd. Echt onzin. Woningcorporaties willen weinig anders dan gelijkvloerse appartementen van 65 m<sup>2</sup>, maar het merendeel van de huurders zweert bij en huis met een tuin. En die zijn hier ruimer: 75 à 80 m<sup>2</sup>. Perfect voor de kleinere huishoudens waartoe 90% van de woningzoekenden behoort. Daarom willen die hier allemaal wonen.

Constructief is er op de woningen echt niets aan te merken. Volgens Wooninvest gaat de fundering problemen geven als de belasting 6% toeneemt... Wij stellen vast dat alles al 100 jaar staat als een huis! De bouwfysische kwaliteit laat wel te wensen over. Logisch in oude woningen met veelal enkele beglazing, waar qua ventilatie weinig aan gedaan is. Maar die gebreken zijn prima te verhelpen.

Het staat buiten kijf dat de woningen goed en betaalbaar te renoveren zijn. De kosten van renovatie zullen niet meer dan 50 à 60 procent bedragen van die van nieuwbouw.

Dat Wooninvest veel hogere bedragen noemt komt doordat zij extreem hoge eisen stelt aan de energetische kwaliteit. Veel logischer is het om nu energiebesparende voorzieningen die leiden tot label A of B en om over 25 jaar de laatste stap naar gasloos te zetten met de dan beschikbare technieken te treffen.

Overigens, als het om duurzaamheid gaat, niets is zo milieubelastend als slopen.

## Laat geld een eerlijke rol spelen

Wooninvest voert aan dat de exploitatierekening voor nieuwbouw veel voordeliger uitvalt dan bij renovatie. Vooral omdat de levensduur van nieuwe woningen langer is. Dat bestrijden wij.

Het Emmastraatcomplex staat er - ondanks matig onderhoud - al 100 jaar. En als nieuwe woningen niet fatsoenlijk worden onderhouden moeten ze na 40 jaar ook gerenoveerd worden.

Trouwens, als het over (veel) geld gaat...Stel dat het hier om koopwoningen zou gaan. Was er dan iemand die het over sloop zou hebben? Nee, niemand, want deze huizen zouden bij verkoop 300.000 á 350.000 euro per stuk opbrengen. Met slopen zou dus zo'n 30 miljoen euro aan waarde vernietigd worden. Natuurlijk, Wooninvest heeft geen winstoogmerk, maar 30 miljoen weggooien is wel het andere uiterste.

Het argument van Wooninvest dat het onderhoud van een monument te duur zou zijn gaat ook niet op. Met of zonder monumentale status, het onderhoud van het Emmastraatcomplex is niks duurder dan dat van andere woningen.

## Luister alsjeblieft naar de bewoners en al die anderen

De huurders in het Emmastraatcomplex weten heel goed waarom ze willen dat het Emmastraatcomplex wordt gerenoveerd. Heel veel mensen en maatschappelijke organisaties in Voorburg begrijpen en ondersteunen dat. Wooninvest zegt wel te luisteren, maar heeft alle touwtjes in handen en lijkt tenslotte maar één smaak te hebben: sloop-nieuwbouw. Het doet denken aan de Romeinse senator Cato die elke toespraak afsloot met het 'Ceterum censeo Carthaginem esse delendam'. We blijven van mening dat Carthago vernietigd moet worden. In dit geval, dat het Emmacomplex gesloopt moet worden.

Alles bij elkaar opgeteld is daar echt geen enkele geldige reden voor; bouwtechnisch niet, financieel niet en volkshuisvestelijk evenmin. Objectief gezien is renovatie in alle opzichten verstandiger - ook financieel. En meer subjectief, als we de minder meetbare waarden, zoals cultuurhistorie, sociale cohesie en leefbaarheid meetellen, zou sloop een grote en onherstelbare vergissing zijn.

Op iedereen die het aangaat doen we een dringend beroep om dat te voorkomen.

De ondertekenaars:

*Wijkvereniging Oud Voorburg*



A. Blde.

*Stichting Mooi Voorburg*



*Stichting Open Monumentendag*



*Het Cuypersgenootschap*



*Bond Heemschut*



*Woonbond*



*BurgerKrachtCentrale*



*Woej*



Wilde teksten

*Huisartsenpraktijk Claessen*



*Historische Vereniging Voorburg*



R. Fey

*Kees van der Leer, historicus*



## **Bijlage bij open brief d.d. 25-02-'22 aan Wooninvest en het gemeentebestuur van Voorburg met pleidooi voor renovatie van het Emmastraatcomplex**

In de brief zijn de meeste redenen om het Emmastraatcomplex niet te slopen, maar te renoveren vermeld. In de bijlage lichten we die toe.

### **Een prachtige buurt**

Het Emmastraatcomplex is een voorbeeldig resultaat van de maatschappelijke ontwikkeling die aan het begin van de vorige eeuw gestalte gaf aan de volkshuisvesting in ons land. Het maatschappelijk ideaal ging gepaard met uitgesproken opvattingen over de kwaliteit van woningen en buurten: tuindorpen en -steden waren daar de stedenbouwkundige vertaling van. Het Emmastraatcomplex behoort tot de top daarvan. De gemeente heeft dat als eerste vastgesteld in de door haar uitgevoerde cultuurhistorische verkenning. Het Cuypersgenootschap en de Bond Heemschut - twee landelijke organisaties voor bescherming en behoud van cultureel erfgoed - hebben dat onafhankelijk van elkaar onderstreept door beide een monumentale status voor het Oranjekwartier bij het gemeentebestuur te bepleiten.

Zowel het gemeentelijke rapport als de erfgoedorganisaties benadrukken de kwaliteit van de stedenbouwkundige opzet als tuindorp, het tegelijk ruimtelijke als besloten karakter, de ensembles met als hoogtepunt de symmetrisch terugvallende blokje in de hoek van de Emmastraat, de samenhang en het prachtige straatbeeld.

De kwaliteit van de traditionalistische architectuur wordt geroemd met de vaststelling dat ondanks de latere modernisering van kozijnen en dakkapellen het straatbeeld nog steeds gaaf oogt.

Eén van de twee architecten die het Emmastraatcomplex hebben ontworpen, Jos Duynstee, ontwierp een paar jaar eerder enkele straten verderop het Loolaan-complex dat de status van Rijksmonument heeft.

De complexen zijn verwant, zij het, dat het Loolaan-complex rijker gedetailleerd is én een aantal jaren geleden fraai gerenoveerd.

### **Geliefd en sociaal**

Het Oranjekwartier is geliefd. De bewoners zijn er thuis en voor een deel hier nog geboren. De buurt is een begrip in Voorburg. Iedereen kent wel iemand die hier woont of gewoond heeft. Men kijkt er naar elkaar om. Een sterke buurt met een sociale structuur die onvervangbaar en niet te reproduceren is. De ervaring leert dat bij sloop-nieuwbouw projecten door allerlei omstandigheden gemiddeld niet meer dan 30% van de bewoners echt terugkeert. Ook daarom kiest 85% van de bewoners in het Oranjekwartier voor renovatie. Men kan de buurt en de burens niet missen.

In het licht van de door Wooninvest beleden kernwaarde 'maatschappelijke betrokkenheid' moet dit zwaar tellen.

### **Bouwtechnische kwaliteit**

Allereerst. Het stoort bewoners als de woningen als 'niet meer van deze tijd' worden gekwalificeerd. De vorige opknapbeurt vond plaats begin jaren '90. Toen al heeft de corporatie met zichzelf afgesproken dat dat de laatste keer zou zijn. Inderdaad zijn ze sindsdien matig onderhouden. Verbeteringen zijn door huurders zelf aangebracht. In dat licht staan de woningen er nog opmerkelijk goed bij.

Constructief is er op de woningen helemaal niets aan te merken. Er is geen enkele twijfel over de staat van de fundering. De gevels vertonen geen scheurtje en er is evenmin sprake van herstellingen of lapwerk in het metselwerk. De kapconstructie is goed en de daken zijn strak. Toch heeft in opdracht van Wooninvest iemand uitgerekend dat bij een 6% hogere belasting de fundering problemen gaat geven. En dat na 100 jaar stabiliteit... Wat moeten we daar nu van zeggen?

De bouwfysische kwaliteit laat te wensen over. Dat is waar. En het laat zich ook raden dat in 100 jaar oude woningen met veelal enkele beglazing, waar qua ventilatie en binnenklimaat weinig aan gedaan is, soms vochtproblemen ontstaan. Er is hier en daar ook sprake van optrekkend vocht.

Maar die gebreken zijn goed te overzien en in samenhang met het vernieuwen van vloeren, isoleren en verbeteren van ventilatie en binnenmilieu prima te verhelpen. In het 'Adviesrapport Emma' dat door de

Bewonerscommissie is geproduceerd wordt uitgebreid ingegaan op een door bureau SealteQ verricht onderzoek en de daarvoor aangedragen oplossingen.

### **Is het Emmastraatcomplex te renoveren**

Dat staat buiten kijf. Ja, de woningen zijn heel goed en betaalbaar te renoveren. Met hulp van deskundigen heeft de Bewonerscommissie hierover half 2021 het 'Adviesrapport Emma' uitgebracht dat deze conclusie rechtvaardigt. En er zijn talrijke voorbeelden van vergelijkbare - zelfs kwalitatief veel mindere complexen - die ook gerenoveerd zijn. Ook dicht bij huis, in Voorburg zelf.

Exclusief bouwplaatskosten en opslagen komen de directe bouwkosten uit op ca. 75.000 euro per woning. Bij een uitbreiding van de woning aan de achterzijde zou daar 30.000 euro bij komen. Maar nodig is die niet. In het licht van ervaringscijfers elders zijn dit zeer aannemelijke bedragen.

De veel hogere bedragen die Wooninvest voor haar scenario 'hoog niveau renovatie' noemt zijn nauwelijks geloofwaardig en voor een deel verklaarbaar uit extreem hoge eisen die aan de energetische kwaliteit worden gesteld: vooruitlopend op 2050 nu al op nieuwbouwniveau label A++. Daar is geen reden toe. De Rijksoverheid stel die eis niet en met de gemeente (prestatieafspraken) is overeengekomen dat bij renovatie no-regret maatregelen zullen worden getroffen. Praktisch: tref logische energiebesparende voorzieningen die veelal leiden tot label A of B en zet over 25 jaar met de dan beschikbare technieken de laatste stap richting gasloos.

### **De financiële afweging t.o.v. sloop-nieuwbouw**

Wooninvest heeft laten uitrekenen wat nieuwbouw kost. De bedragen die daarvoor worden genoemd variëren tussen de 190.000 en 210.000 euro per woning. Of de sloopkosten en die voor aanpassing van de infrastructuur daar in zitten is niet duidelijk. Volgens de corporatie is nieuwbouw niet veel duurder dan hoog niveau renovatie. Tot voor kort was daarbij een subsidie van 25.000 euro per nieuwbouwwoning ingecalculeerd. Die werd door het Rijk geboden als compensatie voor de verhuurdersheffing. Nu die heffing vervalt, vervalt ook de subsidie. Daarmee verandert de kostenvergelijking aanzienlijk in het voordeel van renovatie.

Wooninvest voert vervolgens aan dat de exploitatierekening voor nieuwbouw veel voordeliger uitvalt dan bij renovatie. Want bij renovatie is de restant levensduur 40 jaar, terwijl bij nieuwbouw kan worden gerekend met 50 'of zelf 100 jaar'. Dat bestrijden wij.

Het is het Emmacomplex dat er - ondanks matig onderhoud - al 100 jaar staat. En als nieuwbouwwoningen niet fatsoenlijk worden onderhouden moeten ze na 40 jaar ook gerenoveerd worden.

En tenslotte, als het over (veel) geld gaat.

**Stel dat het hier om koopwoningen zou gaan.** Was er dan iemand die het over sloop zou hebben? Nee, niemand, want deze huizen zouden bij verkoop 300.000 á 350.000 euro per stuk opbrengen. Als je er zo naar kijkt zou er met slopen zo'n 30 miljoen euro aan waarde vernietigd worden. Dat is dan heel dure grond voor 100 nieuwe sociale huurwoningen.

Natuurlijk, zo hoeft Wooninvest niet te rekenen, want corporaties hebben gelukkig geen winstoogmerk. Maar 30 miljoen weggooien is wel het andere uiterste.

### **Monumentale status een probleem?**

In de presentatie van het plan voor het Emmastraatcomplex aan de gemeenteraad is door Wooninvest gezegd dat de aanvraag voor een monumentale status in twee opzichten een serieus probleem is: de behandeling van die aanvraag brengt voor bewoners opnieuw langdurige onzekerheid met zich mee én sociale huurwoningen met een monumentale status zijn onbetaalbaar; dat komt dus daarom bijna nergens meer voor, zegt Wooninvest.

Over dat laatste: het barst ervan, overal in het land, maar ook heel dichtbij, in de Loolaan, een Rijksmonument met 44 sociale huurwoningen van... Wooninvest zelf. En waarom ook niet? Een monumentale status voor het Emmastraatcomplex verplicht niet tot het terug restaureren t/m de roedeverdelingen en de raamluiken. Gewoon - normaal - alles goed onderhouden. Geen sprake van bijzondere, extra kosten

Over de blijvende onzekerheid voor bewoners: de procedure en behandeling van de aanvraag door de gemeente kan en kwestie van maanden zijn en dat heeft 85% van de bewoners er graag voor over.

## **Duurzaamheid en circulariteit**

‘Vanuit de (politieke) ambitie om van het gas af te gaan en klimaat neutrale woningen te realiseren, worden complete woonwijken gesloopt en vernieuwd. Het is een beetje als willen stoppen met roken door een laatste sigaret op te steken.’

‘De kunst is om af te kicken van de nieuwbouw-reflex en te oefenen met het bespelen van bestaande gebouwen. Voor de verduurzaming van de bestaande voorraad staat ons gezond verstand en het denken op de lange termijn voorop.’

‘Verduurzaming gaat over energie, circulariteit, grondstoffen, beleving en identiteit’

Drie voor zichzelf sprekende citaten uit het essay ‘Niets is zo duurzaam als een monument’ van dr. ir. Paul Meurs, specialist in advisering over de transformatieopgaven in de bestaande stad. We hebben er niets aan toe te voegen.

## **Volkshuisvestelijk**

Aan de volkshuisvestelijke motieven van Wooninvest en de bedoeling om mensen meer woongerief en -comfort te bieden doen we beslist niets af. De roep om meer gelijkvloerse - nulrede - woningen is in het licht van de vergrijzing algemeen en logisch. De ideale maten (woonmatjes) en andere woontechnische eisen moeten bij nieuwbouw vanzelfsprekend serieus genomen. Maar om daar nu ongeveer evenveel woningen die daar niet helemaal aan voldoen, maar wel zeer gewild zijn, voor te slopen is wat anders. Zeker in een wooncrisis waarin elke stadsvernieuwingsurgente extra er één teveel is.

De woningen in het Emmastraatcomplex zijn voor hun tijd ruim. Het gros meet 75 á 80 m<sup>2</sup> netto woonoppervlak. Na renovatie zijn het ruime drie- en vierkamerwoningen. Ook voor kleine gezinnen prima geschikt, terwijl het overgrote deel van de woningzoekenden - en ook van de huidige huurders - één- en tweepersoonshuishoudens zijn. In de nieuwbouw zijn sociale huurappartementen zelden groter dan 70 m<sup>2</sup> en eengezinswoningen veelal rond 80 m<sup>2</sup>. Hoe serieus de behoefte aan gelijkvloerse appartementen ook is, het meest gewild zijn nog altijd de huizen met een tuintje. Zoals ze 100 jaar geleden in de tuindorpen zijn uitgevonden.

## **Bewonersparticipatie en besluitvorming**

Wooninvest realiseert zich het belang van de betrokkenheid van bewoners bij het bepalen van de toekomst van hun buurt. Een goed voorbeeld was de mogelijkheid die men de bewonerscommissie heeft geboden om het eerder genoemde ‘Adviesrapport Emma’ te (laten) maken. Toch blijft de strijd erg ongelijk. Dat ligt ook aan de wetgeving. Bij renovatieprojecten hebben bewoners een stevige positie. Alleen al door de bepaling dat minstens 70% van de huurders met een renovatieplan moet instemmen om het door te laten gaan. Maar als de corporatie besluit om te slopen en 85% van de bewoners blijkt daartegen, dan verandert dat niets aan de zaak. Dat is gek. De huurders in het Emmastraatcomplex maken heel duidelijk wat ze willen. Ze moeten dat wel allemaal zelf doen en bedenken. Onafhankelijke deskundige ondersteuning is er niet. Veel andere corporaties bieden die wel aan en betalen dat ook. Wooninvest heeft zelf de verantwoordelijkheid voor het verloop van de bewonersparticipatie genomen. Dat kan men waarderen, maar daarmee heeft de corporatie wel alle touwtjes in handen: het geld, de beslissingsbevoegdheid en de regie ten opzicht van huurders die tenslotte voor hun woontoeekomst allemaal afhankelijk zijn van de corporatie.

Daar komt bij dat de corporatie in alle gesprekken tenslotte maar één smaak blijkt te hebben: sloop-nieuwbouw. Het doet denken aan de Romeinse senator Cato die elke toespraak afsloot met het ‘Ceterum censeo Carthaginem esse delendam’. We blijven van mening dat Carthago vernietigd moet worden. In dit geval dat het Emmacomplex gesloopt moet worden.

## **Wij doen een dringend beroep**

Alles bij elkaar opgeteld is er geen enkele geldige reden is om het Emmacomplex te slopen voor nieuwbouw; bouwtechnisch niet, financieel niet en volkshuisvestelijk evenmin. Objectief gezien is renovatie in alle opzichten verstandiger - ook financieel. En meer subjectief, als we de minder meetbare waarden, zoals cultuurhistorie, sociale cohesie en leefbaarheid meetellen, zou sloop een grote en onherstelbare vergissing zijn. Op iedereen die het aangaat doen we een dringend beroep om dat te voorkomen.