



Stichting tot behoud van het negentiende-
en twintigste-eeuwse cultuurgooed in Nederland



Alkmaar, 9 mei 2022

Aan de directeur-bestuurder van Wooninvest
De heer P. van Heeswijk
Postbus 163
2270 AD Voorburg
ook per mail: algemeen@wooninvest.nl

Betreft: onze bredere blik op de renovatie van het Emmastraatcomplex

Geachte heer Van Heeswijk,

Hiermee reageren wij op uw brief van 7 maart j.l. aan de gemeente Leidschendam-Voorburg waarin u de gevolgen schetst van het toekennen van de status gemeentelijk monument aan het Emmastraatcomplex. U wekt in uw brief de indruk dat het praktisch onmogelijk is om woningen als deze te renoveren en u versterkt dat door daar zelf een aantal consequenties aan te verbinden die naar onze overtuiging niet op hun plaats zijn. Op grond van onze ruime gezamenlijke ervaring op dit terrein kunnen wij niet anders dan uw opvattingen weerspreken. We verwijzen daarbij in de eerste plaats naar de talrijke goede voorbeelden van in andere plaatsen door andere corporaties gerenoveerde vooroorlogse sociale woningen.

We doen daar een greep uit: de Vermeerstraat in Delft, de Uitenboschstraat in Alkmaar, Tuindorp Vreewijk/Valkenierstraat Rotterdam, Nieuwstad Gorinchem, de Albertingk Thijmlaan in Bloemendaal, Tivoli Eindhoven, Larensestraat Den Haag, Grevenstraat Leiden, Rembrandtkade e.o. in Rijswijk, Bloemenbuurt van Dudok in Hilversum, Leonardusbuurt Helmond.

We kunnen de lijst veel langer maken, maar dat lijkt niet nodig om u ervan te overtuigen dat tal van corporaties wel degelijk kiezen voor behoud en renovatie. In alle voorbeelden gaat om vooroorlogse woningen met een beschermde status, gerenoveerd en verduurzaamd op niveau label A (soms B), uiteenlopend van bijna-restauratie tot het met eenvoudige middelen versterken van de beeldkwaliteit. En een tamelijk vast gegeven is dat de kosten van de renovatie tussen de 50% en 70% bedragen van die van sloop-nieuwbouw. Een muurvast gegeven is dat men er nergens spijt van heeft dat er niet gesloopt is!

Het Emmastraatcomplex ontstijgt het gemiddelde

Natuurlijk heeft men in de voorbeeldcomplexen ook nagedacht over sloop. En soms is elders de keus daarop gevallen. Maar het door Wooninvest geschetste beeld dat renoveren van deze woningen praktisch of financieel eigenlijk niet kan, doet geen recht aan de werkelijkheid. Het algemene beeld is

dat slechte vooroorlogse woningencomplexen vaak al enkele tientallen jaren geleden zijn gesloopt. Nog bestaande complexen hebben doorgaans enige cultuurhistorische waarde en dan is de standaard behoud en renovatie. Het Emmastraatcomplex ontstijgt de standaard overigens in twee opzichten: het heeft niet 'enige', maar grote cultuurhistorische waarde en het staat er na 100 jaar in vergelijking met soortgelijke woningen nog bijzonder goed bij.

Is de optie renoveren financieel verantwoord?

Onder het kopje 'Wat als behoud de enige mogelijk is?' stelt u, dat Wooninvest in dat geval een nieuwe haalbaarheidsstudie moet uitvoeren, omdat de reeds onderzochte scenario's financieel niet verantwoord zijn. Die bewering en conclusie vooraf begrijpen wij niet, immers:

- Alle min of meer logische scenario's zijn al door Wooninvest onderzocht en qua haalbaarheid wijst alles in de richting van de variant grootonderhoud-plus. Opnieuw 15 maanden studie leidt alleen tot vertraging en maakt het bewoners nodeloos moeilijk.
- Volgens de begroting van Wooninvest liggen de kosten van renovatie op dit niveau rond de 125.000 euro per woning. Volgens het door de bewonerscommissie uitgevoerde onderzoek/advies blijven de kosten daar nog iets onder.
- De ervaring leert dat de kosten van renovatie en verduurzaming op dit niveau (label A) in vergelijkbare woningcomplexen vrijwel altijd liggen tussen de 50% en 70% van de kosten van sloop-nieuwbouw. In het Emmastraatcomplex, waar sloop-nieuwbouw op 209.000 euro komt, is dat precies 60%.

De eerste conclusie kan dus zijn dat de 125.000 euro per woning voor renovatie op dit niveau geloofwaardig en verantwoord is.

Verandert een monumentale status daar iets aan?

Onder het kopje 'Een haalbaar renovatie scenario?' lijkt u ervan uit te gaan dat een monumentale status op zich iets zou veranderen aan de levensduur, het onderhoud en de bouwkosten. Die zorg is onnodig. Afhankelijk van de ambitie kunnen in de uitvoering natuurlijk nadere keuzes gemaakt worden, maar veel verder dan een voorkeur in stijl hoeft dat niet te gaan. Terug-restaureren zal door niemand worden verlangd en wij zien dan ook niet waarom het onderhoud na renovatie kostbaarder zou zijn dan op dit moment. Integendeel.

Leggen de kosten een te groot beslag op de financiën van Wooninvest?

Toegegeven, waar men z'n geld aan uit wil geven is in laatste instantie een kwestie van smaak. Maar objectief gezien geeft de financiële situatie van Wooninvest geen enkele reden om de voorkeur te geven aan sloop-nieuwbouw. Integendeel!

- Wooninvest staat er financieel goed voor. Blijkens de jaarrekening 2020 voldoen alle financiële ratio ruimschoots aan de binnen de sector geldende normen: de ICR = 2,02 (norm 1,4); solvabiliteit 39% (norm 20%) en de Loan to Value 50% (norm < 80%). Met het afschaffen van de verhuurdersheffing wordt het financiële vooruitzicht nog beduidend mooier.
- Als – zoals u schrijft - de onderzochte scenario's een te groot beslag leggen op de financiële middelen dan ligt een keus voor de duurste aanpak (sloop-nieuwbouw) bepaald niet voor de hand.
- De 'kostenspecificatie' en rendementcijfers die Wooninvest eerder heeft gepresenteerd hangen nogal in de lucht. Op vragen, gesteld tijdens de commissie beeld op 18-01-2022, antwoordt Wooninvest dat het gewenste rendement van 1,81% betekent dat bij hoog niveau

renovatie niet meer dan 56.000 euro kan worden geïnvesteerd. Dat zou inhouden dat WoonInvest nooit meer een renovatieplan zal kunnen uitvoeren. Raadselachtig.

- Overigens hebben rekenpartijen met vastgoed altijd iets van een black box. Zeer bepalend is de restant levensduur die wordt voorzien. We kennen de aannames die Wooninvest daarbij heeft gedaan niet, maar wat ons betreft is er alle reden voor optimisme over een langjarig voortbestaan van het Emmastraatcomplex na renovatie. Ook na jarenlang matig onderhoud staat het er immers na 100 jaar nog steeds relatief goed bij. Bovendien, niets is zo duurzaam als een monument.

Concluderend: Wooninvest voldoet royaal aan de eisen van het extern toezicht en heeft ongeacht gewenste rendementseisen genoeg financierings- en investeringsruimte.

De keuze voor renoveren is financieel eenvoudig een kwestie van kunnen en van willen. Wooninvest hoeft daarvoor geen bokkensprongen te maken.

Consequenties voor het huurniveau of misschien verkoop

Van de passages in uw brief over het huurniveau na renovatie en verkoop gaat veel dreiging uit. De toon is lelijk.

U spreekt nu van huurprijzen van 633 tot 763 euro per maand. Eerder was sprake van een beperkte huurverhoging t.o.v. de huidige huur. In het licht van de financiële positie zien wij voor Wooninvest geen enkele reden om in het Emmastraatcomplex af te wijken van de mores in corporatieland, de afspraken tussen Aedes en De Woonbond en het beleid (handboek) van de Huurcommissies.

Ook verkoop is ons inziens niet nodig. Zou u, om renovatie financieel makkelijker te maken, een klein deel van de woningen bij mutatie wel willen verkopen dan zien we daar geen principiële bezwaar in, maar onze voorkeur heeft het niet. Verkoop aan een commerciële partij wijzen we af, omdat daarmee de toekomst van zowel de bewoners als van de woningen op het spel wordt gezet.

Verkoop aan een andere corporatie zou natuurlijk kunnen, maar is onwaarschijnlijk. Niet, omdat zij behoud van het Emmastraatcomplex niet de moeite waard zullen vinden, maar omdat ze voorrang zullen geven aan het renoveren van hun eigen bezit.

Gefaseerde uitvoering

U schrijft dat vanwege onzekerheid over de bestaande bouwconstructies een gefaseerde uitvoering van de renovatie een te groot risico is. Wij weten niet wat u hiermee bedoelt.

We weten wel, dat een zo groot aantal woningen nooit in één adem wordt gerenoveerd. Het zou in meerdere opzichten een ongelukkige keus zijn. Het vergt een enorm aantal wisselwoningen buiten het Oranjekwartier en alle bewoners worden gedwongen de buurt - en langer dan nodig is - te verlaten. Ten tijde van grote krapte op de woningmarkt bijzonder onlogisch en voor de bewoners extra belastend.

Al lang een monument...

In een van de eerste alinea's van uw brief suggereert u, dat het pleidooi voor een monumentale status kwam nadat Wooninvest had besloten tot sloop. Dat is onjuist. Al sinds 2013 is bekend dat het Emmastraatcomplex beschermd zou moeten worden, in 2016 heeft de monumentencommissie daarover geadviseerd, vervolgens liet de cultuurhistorische verkenning van de gemeente uit 2019 niets aan duidelijkheid te wensen over en ook het Cuypersgenootschap heeft in haar brief van 19 juli

2020 nogmaals op de monumentale kwaliteit gewezen. De eind 2021 door Wooninvest uitgesproken voorkeur voor sloop-nieuwbouw ging tegen al deze oordelen en adviezen in.

Afrondend

Met andere organisaties samen hebben wij in de openbrief van 4 maart j.l. veel redenen genoemd voor renovatie van het Emmastraatcomplex boven sloop-nieuwbouw.

Vanuit onze specifieke deskundigheid hopen we u er met dit schrijven van te overtuigen dat renoveren van dit prachtige complex ook financieel volstrekt verantwoord is. Net als in al die andere vergelijkbare buurten die we hebben genoemd.

Hoogachtend,

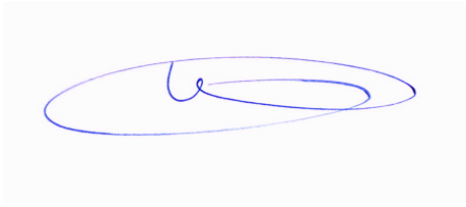
Bond Heemschut Werkgroep Sociale Woningbouw 1900 – 1945
Kees Kwadijk, Frieseweg 12, 1823 CD Alkmaar



Het Cuypersgenootschap
Leo Dubbelaar, secretaris



Woonbond,
Günter Weber, senior adviseur



In afschrift aan:
het college van b&w en de gemeenteraad van Leidschendam-Voorburg