

M. Norder

Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12600, 2500 DJ Den Haag

De voorzitter van Commissie Ruimte

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

DSO/2014.138 - RIS269981

Doorkiesnummer

070 - 353 4280

E-mailadres

Aantal bijlagen

Datum

4 februari 2014

Onderwerp

Stand van zaken aanpak complexen Vestia in Mariahoeve

Geachte voorzitter,

Met deze brief informeer ik de commissie over de stand van zaken van het onderhoud en beheer van de complexen van Vestia aan het Hongarenburg/Finnenburg en Hendrinaland/Margarethaland en omgeving. Voor deze complexen had Vestia in het verleden plannen voor grootschalige sloop/nieuwbouw. Als gevolg van de crisis en de financiële positie van Vestia is deze herstructurering niet gerealiseerd waardoor de leefbaarheid in dit gebied onder druk staat. In aanloop naar de herstructurering heeft Vestia de afgelopen jaren nauwelijks in onderhoud geïnvesteerd, waardoor de complexen in een slechte staat van onderhoud verkeren. Op verschillende momenten is door uw commissie aandacht gevraagd voor deze situatie.

Verder ga ik in op het initiatief dat door een aantal bewoners is genomen om samen met projectontwikkelaar ERA Contour en Vestia te komen tot een andere invulling van het braakliggende terrein tussen Hongarenburg en Finnenburg.

Ik ben trots u te kunnen melden dat het, ondanks de moeilijke financiële situatie waarin Vestia zich bevindt, is gelukt een pakket maatregelen met Vestia af te spreken waarmee er, voor dit deel van Mariahoeve, een aantal positieve ontwikkelingen in gang kunnen worden gezet.

Zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau is in de afgelopen maanden constructief overleg gevoerd met Vestia over de staat van onderhoud. Inmiddels zijn voor zowel fase A (Hongarenburg/Finnenburg) als fase B (Hendrinaland/Margarethaland) afspraken gemaakt over het onderhoud in de komende jaren. Hieronder wordt per fase uitgelegd welke maatregelen genomen zullen worden.

Fase A, Hongarenburg - Finnenburg, 204 woningen

In februari start Vestia met de onderhoudsaanpak van dit complex.

Groot onderhoud moet een einde maken aan de slechte staat van onderhoud en de problemen van overlast die de omwonenden momenteel ervaren door de tijdelijke huurders.

Inlichtingen bij

Dorien Beukema

Vestia investeert in totaal €12 miljoen in dit complex: € 6 miljoen in 2014 en € 6 miljoen in 2015, om de woningen nog 15 jaar door te exploiteren. Zoals u weet is Vestia een saneringscorporatie. Hierdoor heeft Vestia nauwelijks investeringsruimte. Vestia kiest er nu voor een groot deel van haar landelijk beschikbare onderhoudsbudget in te zetten voor Mariahoeve. Dit is een positieve uitzondering, die na uitgebreid overleg tussen Vestia en de gemeente is gerealiseerd.

Voor dit bedrag zullen onder andere de volgende zaken worden aangepakt: plaatsing van nieuwe kozijnen, verwijdering van open verbrandingsinstallaties, plaatsing van een nieuwe keuken en badkamer en vervanging van de dakbedekking. De gemeente en Vestia onderzoeken nog of er Rijksfondsen beschikbaar zijn om het complex te voorzien van extra duurzaamheidsmaatregelen.

Fase B, Hendrinaland – Margarethaland, 246 woningen

In november 2013 heeft de Haagse Pandbrigade voor vijf woningen een bouwkundig onderzoek uitgevoerd. De adressen zijn bezocht op grond van woningklachten die via een aantal raadsleden zijn binnengekomen. Geconstateerd werd dat er in de woningen sprake is van achterstallig onderhoud. Vestia heeft inmiddels financiële middelen vrijgemaakt om voor de komende twee jaar noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden uit te voeren.

'De groene burgen' in Mariahoeve

In de raadsvergadering van 4 april 2013, bij de behandeling van het bestemmingsplan Mariahoeve (rv 32; RIS257023), heeft een aantal bewoners ingesproken over de invulling van het braakliggende terrein aan de Finnenburg. Verschillende fracties hebben aangedrongen het plan van de bewoners een kans te geven. Ik heb de bewoners vervolgens uitgedaagd om voor 1 november 2013 te komen met een alternatief plan voor deze locatie. Deze bewoners zijn daarop, samen met Era Contour en Vestia, de uitdaging aangegaan en hebben een uitgewerkt plan ontwikkeld op het gebied waarop tot voor kort een woontoren was bedacht. Het idee is om 20 woningen te realiseren op deze plek, tussen 'de nieuwe Maria's' en het complex van Vestia aan de Finnenburg/Hongarenburg.

Ik ben inmiddels zeer enthousiast over dit initiatief en juich het van harte toe. Het plan past in de visie voor Mariahoeve voor de langere termijn van kwaliteitsverbetering in het woningaanbod: meer ruimte voor gezinnen waarbij de voorkeur uitgaat naar eengezinswoningen. Doordat het Vestiadeel nu geheel uit appartementen bestaat (in tegenstelling tot eerdere plannen) is de toevoeging van eengezinswoningen meer dan gewenst. Naar verwachting zal in april 2014 de omgevingsvergunning worden afgegeven. ERA streeft er naar nog dit jaar te beginnen met de start van de bouw.

Door het door-exploiteren van de complexen van Vestia (fase A en B) blijft het aantal appartementen op peil.

Plan van aanpak sociale veiligheid Mariahoeve

Tot slot is voor heel Mariahoeve een plan van aanpak opgesteld door het stadsdeel Haagse Hout, om de sociale veiligheid in Mariahoeve te verbeteren. U bent hier recent per brief (RIS 267423) over geïnformeerd. Hiervoor is in totaal €1,5 miljoen beschikbaar gesteld. Om verdere verloedering in de omgeving van de complexen Hendrinaland/Margarethaland en Finnenburg/Hongarenburg tegen te gaan hebben gemeente en Vestia afgesproken om het sociaal onveilige groen grondig aan te pakken. Hiervoor is een bedrag van €50.000,00 opgenomen in de versnellingsimpuls 2013. Vestia investeert daarnaast extra in de binnentuinen om de gehele leefomgeving rond dit gebied te verbeteren.

Mariahoeve is een wijk met nu nog een overwegend eenzijdige woning- en bevolkingsopbouw. Mede daardoor is het een wijk waar op een aantal plaatsen extra aandacht nodig is vanuit het oogpunt van veiligheid en leefbaarheid. Met de door Vestia geplande renovatie van haar complexen en de nieuwbouw in de vorm van eengezinswoningen, wordt in de strook Finnenburg/Hongarenburg de leefbaarheid verbeterd en een extra bijdrage geleverd aan een grotere diversiteit aan type inwoners in Mariahoeve.

Voor de gerenoveerde complexen zal een gericht toewijzingsbeleid worden toegepast waardoor nieuwe bewonersgroepen (starters, pas afgestudeerden) woon carrière kunnen maken en daarmee een positieve bijdrage kunnen leveren aan de wijk.

Mariahoeve is echter ook een wijk met veel potentie door haar rustige ligging, groene ruimte en goede bereikbaarheid. De zeer positief verlopen kavelverkoop aan het Isabellaland, de sloop-nieuwbouwplannen van Staedion en de grootscheepse renovatie van de flats van HaagWonen aan het Isabellaland geven deze wijk een nieuwe impuls die ook andere bewoners moet aantrekken, zoals gezinnen, jongeren en starters op de woningmarkt.

Met vriendelijke groet,
de wethouder van Stadsontwikkeling,
Volkshuisvesting en Integratie,

Marnix Norder