

Aan: Woonbron Delft, B en W van Delft
CC: Gemeenteraad Delft

Delft, 9 december 2025

Geacht college, geachte mevrouw Schalkwijk,

Hierbij enkele reacties op de brief van 12 november 2025 van Woonbron, onderwerp: terugkoppeling inloopbijeenkomsten en vervolg, behandeld door Marion Kolfers, Woonbron Delft.

De woningen aan de Frederik Hendrikstraat 33 t/m 81 zijn toe aan technische verbeteringen en verduurzaming. Daarom is het idee om 25 woningen op te knappen en te verduurzamen. Zo denken we onder andere aan het vervangen van kozijnen, verbeteren van de isolatie en nieuwe installaties.

Reactie: In de jaren tachtig zijn de noodzakelijkste aanpassingen in de woningen Frederik Hendrikstraat 33 t/m 81 uitgevoerd. Het geld was op om deze te renoveren na de renovatie van Frederik Hendrikstraat 14 t/m 32, Jan Willem Frisostraat 2 t/m 44 en Simonsstraat 18 t/m 32. Om deze woningen te verbeteren/verduurzamen zal er grondig onderhoud uitgevoerd moeten worden.

De woningen aan de Simonsstraat 1 t/m 77 zijn verouderd: er zijn vochtproblemen, slechte isolatie, verouderde installaties, weinig comfort en weinig lichtinval. De woningen zijn niet optimaal ingedeeld en ook niet toekomstbestendig. Onderhoud is kostbaar en nieuwbouw is toekomstbestendig, biedt een betere kwaliteit, is duurzaam en beter toegankelijk. Daarom is het idee om 38 woningen te slopen. Daarvoor in de plaats komen 50 toekomstbestendige en gelijkvloerse appartementen met een lift, geschikt voor ouderen en klein huishoudens. Dit worden ook weer sociale huurwoningen.

Reactie: volgens Woonbron zijn alle 105 woningen verouderd met vochtproblemen, slechte isolatie, verouderde installatie, weinig comfort en weinig lichtinval, niet optimaal ingedeeld en niet toekomst bestendig. Het plan was, sloop/ nieuwbouw Frederik Hendrikstraat, Jan Willem Frisostraat, Simonsstraat i.v.m. funderingsproblemen. Plan werd in januari 2025 niet goedgekeurd, projectleider wil toch sloop/nieuwbouw en wisselt gebouwen. Nu Simonsstraat 1 t/m 77 (dit jaar nog woningen in de Simonsstraat verbeterd, lijkt mij weggegooid geld) om 38 woningen te slopen.

Vraag: waarom is het eerste plan samenvoegen en verkopen als kluswoning niet doorgegaan. Wat is er veranderd aan de woningen?

Vraag: met uitzondering van de benedenwoningen Frederik Hendrikstraat 33 t/m 81 zijn alle woningen hetzelfde. Onderhoud is kostbaar maar dit geldt voor alle woningen in dit plan dus ook voor Frederik Hendrikstraat 33 t/m 81; waarom deze woningen wel opknappen/verduurzamen en andere woningen niet en het is al helemaal niet te begrijpen als men zo makkelijk zonder onderbouwing van plan verandert. Dit is al eerder gevraagd maar er is geen plausibel antwoord op gekregen en wat gebeurt er met de twee hoekwinkelpanden?

In het Cultuurhistorisch onderzoek & waardestelling Simonsstraat e.o., uitgevoerd door Evelien van Es architectuurhistoricus, aangevraagd door Woonbron staat het volgende: Vanwege de cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden is het aanbevelenswaardig om zoveel mogelijk woonblokken van de dit complex te behouden. Behoud in

elk geval de blokken met de hoekwinkels (Simonsstraat 1 t/m 77) omdat de winkels door hun specifieke functie cultuurhistorische meerwaarde voor de buurt hebben.

Vraag: Waarom toch deze woningen slopen?

Onderstaand uit Woo documenten Woonbron,

In email van 4 februari 2025 schrijft Adviseur Wonen Gemeente Delft, afdeling Samenleving Advies het volgende,

"waarom sloopt; de blokken die jullie van plan zijn te verkopen staan nog niet vermeld op de verkooplijst. Hier moet goedkeuring op worden gegeven. Het aandeel van de sociale huurwoningen staat onder druk in Delft (en ook landelijk), door verkoop zal het aantal sociale huurwoningen afnemen. In principe is dit onwenselijk waardoor wij een goede onderbouwing nodig hebben om dit te kunnen begrijpen/ te kunnen verantwoorden/ goed te keuren. Is de haalbaarheid van het plan afhankelijk van de toegestane verkoop van de woningen?"

Vraag aan gemeente: Heeft Adviseur Wonen gemeente Delft wel een geloofwaardig antwoord gekregen van Woonbron om het plan te kunnen verantwoorden en/of goed te keuren?

Vraag aan gemeente en Woonbron: gewijzigd initiatiefvoorstel is van januari 2025, wat is de reden dat er na 10 maanden nog steeds geen beslissing is genomen. Wat zijn de knelpunten?

Simonsstraat 1 t/m 77 zijn cultuurhistorische waardevolle panden, liggen in de zone langs een hoofdweg, historische routes en zichtlocaties en er geldt het bijzonder welstandsniveau.

In bestemmingsplan TU-Noord (de Noordelijke Wippolder) **artikel 27** Cultuurhistorische waardevolle bebouwing (medebestemming) punt 3. Bouwvoorschriften Voor de panden en objecten die op de kaart zijn aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, geldt het volgende:

- a. Op alle locaties is vergroting en/of verandering van de bestaande bebouwing uitsluitend toegestaan, indien de vergroting en/of verandering niet zichtbaar is vanaf de openbare weg, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;
- b. Voor alle panden is de bestaande goothoogte de maximaal toelaatbare goothoogte;
- c. Voor alle panden en objecten is de bestaande bouwhoogte de maximaal toelaatbare bouwhoogte.

Ik neem aan dat Omgevingsadviescommissie (AOK) het nieuwe ontwerp, en of herbouw van een vergelijkbaar pand bij de uitstraling van de omgeving past, controleert en artikel 27 naleeft.

De woningen aan de Frederik Hendrikstraat 14 t/m 32, Jan Willem Frisostraat 2 t/m 44 en Simonsstraat 18 t/m 32 zijn verouderd: er zijn vochtproblemen, slechte isolatie, verouderde installaties, weinig comfort en weinig lichtinval. De woningen zijn niet optimaal ingedeeld en ook niet toekomstbestendig. Onderhoud is kostbaar. Daarom is het idee om de beneden- en bovenwoningen samen te voegen tot ruime eengezinswoningen en te kopen als kluswoningen, met duidelijke voorwaarden. Door verkoop krijgen kans om een woning in uw wijk te kopen. De uitstraling van het gebouw blijft hetzelfde en de buurt krijgt een nieuwe impuls.

Reactie: alle 105 woningen zijn verouderd met vochtproblemen, slechte isolatie, verouderde installatie, weinig comfort en weinig lichtinval, niet optimaal ingedeeld en niet toekomstbestendig. Bij preventief onderhoud voorkom je problemen en blijven de kosten laag voor onderhoud.

De gemeente zet een aantal instrumenten in om te borgen dat er voldoende passende woningen voor gezinnen zijn in Delft. Dit onderscheidt zich in inzet op het toevoegen van woningen, het behouden van bestaande woningen voor gezinnen, en het beter benutten van de bestaande voorraad. De bovenwoningen aan de Frederik Hendrikstraat 14 t/m 32, Jan Willem Frisostraat 2 t/m 44, Simonsstraat 18 t/m 32, Simonsstraat 1 t/m 7 en Frederik Hendrikstraat 33 t/m 81 zijn geschikt voor grote gezinnen.

Vraag: Is het noodzakelijk om woningen samen te voegen en te verkopen als kluswoningen? Is verkoop nodig om nieuwbouw Simonsstraat 1 t/m 77 te financieren?

Welke reden is er voor huuropzegging? Dringend eigen gebruik, en met welk doel;

- a) Stedenbouwkundig; het doel, een goede samenhang tussen cultuurhistorische gebouwen, een fijne en gezonde leefomgeving voor de gemeenschap
- b) Sociaaleconomisch; het doel, duurzaamheid, prettige en leefbare huizen, gebouwen, wijken, duurzaam slopen om zo materialen die vrijkomen bij de sloop opnieuw te gebruiken (hergebruik), voorkomen dat grondstoffen voor bouwmaterialen opraken
- c) Volkshuisvestelijk; het doel, de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, door het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen, vervangende nieuwbouw en het beter benutten van de bestaande voorraad. Zorgen voor betaalbaarheid, door te zorgen voor lage huren voor lage inkomens en bevorderen van doorstroming. Kerntaak woningcorporatie is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen.

In de prestatieafspraken Delft 2025-2031 (thema 13. beschikbaarheid); **Verkoop van huurwoningen.** Corporaties zijn zuinig op hun sociale voorraad en verkopen niet onnodig woningen. Corporaties verkopen vanuit de eerder vastgestelde verkoopvijvers. Simonsstraat, Frederik Hendrikstraat en Jan Willem Frisostraat staan niet in de Woonbron-verkoopvijver.

In het Deskundigenonderzoek van *“Het Inspectiehuis B.V.”* datum juli 2021 staat dat de woningen in een redelijke tot goede conditie verkeren, er zijn wel elementen waaraan achterstallig onderhoud zichtbaar is.

In het *“Rapport second opinion sloop-nieuwbouw Simonsstraat e.o. te Delft”*, datum 13 oktober 2025 staat als conclusie, overall vertonen de woningen achterstallig onderhoud, zowel binnen als buiten. Voor behoud van de woningen op langere termijn, dienen algehele verbetermaatregelen te worden getroffen.

Uitgaande van bovenstaande: verbeter en verduurzaam de woningen in plaats van sloop/nieuwbouw en verkoop.

Sommige woningen hebben een cultuurhistorische waarde. Waarom kiezen jullie dan toch voor sloop/nieuwbouw?

Woningen met een cultuurhistorische status zijn belangrijk voor het karakter en de herkenbaarheid van de buurt, maar zijn geen officieel monument. Daarom is sloop en nieuwbouw toegestaan als het nieuwe goed aansluit bij de bestaande omgeving en rekening houdt met de cultuurhistorische kenmerken.

Reactie: Volgens het bestemmingsplan TU-Noord (Noordelijk Wippolder) zijn de woningen blok 1 t/m 5 cultuurhistorisch waardevolle panden (MIP) en sloop/vergroting en/of verandering van de bestaande bebouwing is niet toegestaan.

De woningen Simonsstraat 1 t/m 77 staan in de zone langs hoofdweg en zichtlocaties en hier geldt het bijzonder welstandsniveau voor.

Bijzonder welstandsniveau is de reden dat nieuwbouw van blok 1 t/m 3 is afgewezen. Ontwerp beantwoordde niet aan de voorwaarden (Welstandsnota, zone langs hoofdweg, historische routes en zichtlocaties). Dit beleid onderstreept het belang van het behoud van de historische uitstraling en het karakter van de omgeving.

Vraag: Waarom nu sloop/nieuwbouw Simonsstraat 1 t/m 77: de woningen waren wel goed genoeg om samen te voegen en te verkopen als kluswoning, als je ze als kluswoning wilde verkopen kan je de woningen ook verbeteren en behouden voor betaalbare sociale huur.

Woonbron heeft aangetoond dat verbeteronderhoud in blok 4 en 5 betaalbaar en mogelijk is, dit jaar zijn er in vier woningen keuken, toilet en badkamer vernieuwd en elektra aangepast.

Bij het maken van de aanpak zorgen we ervoor dat het nieuwe ontwerp past bij de uitstraling van de wijk en de geschiedenis van de plek. Zo blijft de identiteit van de buurt behouden, ook als er nieuwe woningen gebouwd worden

Reactie: Bij sloop gaat geschiedenis van cultuurhistorisch waardevolle panden verloren, sloop tast de geschiedenis van de wijk, maar ook de identiteit aan. Buurt verandert en zeker als er nieuwe woningen worden gebouwd. Vroeger komt nooit meer terug.

Vraag: Wanneer krijgen wij een presentatie van het nieuwe ontwerp van de woningen (we wachten al 10 maanden op een nieuw plan). We zijn benieuwd of het nieuwe ontwerp (herbouw van een vergelijkbaar pand) past bij de uitstraling van de omgeving.

Waarom wordt er niet bij alle woningen groot onderhoud uitgevoerd, zoals het woonblok aan de Frederik Hendrikstraat 33 t/m 81? Deze woningen zijn volgens onderzoeken in een betere staat dan de andere woningen. Ook is de indeling van deze woningen beter. Dit zorgt ervoor dat we met verbeteronderhoud deze woningen weer geschikt kunnen maken voor de wensen en regels van nu.

Reactie: Volgens deskundigenonderzoek juli 2021 en rapport Alphaplan oktober 2025 zijn de woningen in redelijke tot goede conditie alleen met achterstallig onderhoud. Alleen de indeling van de 12 benedenwoningen Frederik Hendrikstraat 33 t/m 81 is anders. Bovenstaande houdt in dat je bij alle woningen groot onderhoud kan uitvoeren en de woningen kan behouden voor betaalbaar sociale huur.

Vraag: welke onderzoeken en in wat voor betere staat verkeren deze woningen? In de jaren tachtig zijn de noodzakelijkste aanpassingen in de woningen Frederik Hendrikstraat 33 t/m 81 uitgevoerd. Geld was op om deze te renoveren na de renovatie van Frederik Hendrikstraat 14 t/m 32, Jan Willem Frisostraat 2 t/m 44 en Simonsstraat 18 t/m 32. Om deze woningen te verbeteren/verduurzamen zal er grondig onderhoud uitgevoerd moeten worden.

Waarom is er volgens u op sommige plekken sprake van een funderingsprobleem? De fundering op deze plekken is nog in redelijke staat, maar volgens onafhankelijk advies kan de fundering niet veel extra gewicht dragen. Dat zou zorgen voor schade aan de fundering. Dit maakt het lastig om de woning op een goede manier op te knappen.

Vraag: Wat maakt het niet lastig om Frederik Hendrikstraat 33 t/m 81 op te knappen?

In uw eerste aanvraag voor sloop/nieuwbouw vergunning voor Frederik Hendrikstraat 14 t/m 32, Jan Willem Frisostraat 2 t/m 44 en Simonsstraat 18 t/m 32 was de reden: er is een funderingsproblematiek waardoor renovatie onbetaalbaar wordt.

Vraag: ik wil het funderingsrapport en de constructieberekeningen inzien van een onafhankelijk bureau en idem lichtinvalberekening.

Waarom kiezen jullie ervoor om ook woningen met een goed energielabel (B en C) te slopen? De afweging om te slopen wordt niet gemaakt op basis van het energielabel. Er moet veel aan de woningen gebeuren en het is niet altijd mogelijk om met onderhoud tot de gewenste kwaliteit te komen. Sloop/nieuw is in dit geval een toekomstbestendige oplossing.

Reactie: Uit Deskundigenonderzoek juli 2021, Bij een Pre-label uitvoering van enkele woningen kwam men op energielabel A en B uit. Duurzaam wonen is belangrijk voor het milieu, de economie en voor wooncomfort. Het helpt de CO2-uitstoot te verminderen, verlaagt de energierekening, verhoogt de waarde van de woning en maakt deze toekomstbestendig.

Vraag: waarom is energielabel B en C niet belangrijk? Label geeft aan hoe energiezuinig de woning is. Belangrijk bij keuze voor andere woning je gaat niet verhuizen met label B naar woning met label D waardoor je stookkosten toenemen.

“Woonbron heeft in de wijk Wippolder al 168 cultuurhistorische waardevolle sociale huurwoningen grondig opgeknapt met respect voor de historische uitstraling van de woningen uit de jaren '20. De woningen zijn nu weer klaar voor de toekomst volgens Linda Schalkwijk directeur bij Woonbron”. (uit Woonbron nieuws van 5 oktober 2024). Ik hoop een soortgelijke tekst in 2028 ook te lezen.

Verbeteren is mogelijk: lees de rapporten en dan kom je tot de conclusie om de woningen te verbeteren.

Zijn de kluswoningen niet veel te duur? We begrijpen dat de kluswoningen niet voor iedereen betaalbaar zijn. In de verkoop houden we rekening met de kosten voor het opknappen van de woning.

Reactie: Ja woningen zijn te duur uitgaande van de WOZ waarde gemiddeld € 650.000 (samengevoegde woning). Zeker met funderings- en constructieproblemen, constructie mag niet te zwaar belast worden met dubbelglas HR++, volgens projectleider Woonbron. Er wordt rekening gehouden met kosten opknappen van de woning, dit betekent dat koper korting op de verkoopprijs krijgt. Niet voor iedereen betaalbaar, klopt en zeker voor het merendeel van de huidige bewoners maar die worden verjaagd naar sociale huurwoningen met maximale kale huurprijs van € 900,07 per maand.

De ontheffing Flora en Fauna uit 2024 is anders dan de ideeën die Woonbron nu presenteert. Hoe komt dat? Waarom is de aanpak veranderd.

Deze ontheffing vragen we in een vroeg stadium aan, omdat het soms lang duurt voordat de ontheffing wordt gegeven. Ook als de aanpak nog niet helemaal helder is. We zijn nu nog volop bezig met het uitwerken van onze aanpak. Dat betekent dat we momenteel verschillende onderzoeken uitvoeren naar de technische staat van de gebouwen en naar wat de beste oplossing is voor de toekomst van de wijk.

Reactie: in aanvraag ontheffing staat: De aanleiding tot het aanvragen van de vergunning in het kader van de Omgevingswet voorgenomen renovatie van de Frederik Hendrikstraat 33 t/m 81, Simonsstraat 1 t/m 77 en Frederik Hendrikstraat 34A en de sloop van de woonblokken Simonsstraat 18 t/m 32, Jan Willem Frisostraat 2 t/m 44 en Frederik Hendrikstraat 14 t/m 32 in het plangebied: Hierboven staat duidelijke aanpak beschreven.

Vraag: Met welke onderzoeken naar de technische staat van de gebouwen bent u momenteel nog bezig?

Sinds dit jaar zijn we ook intensiever in gesprek met u als bewoner(s). Uw ervaring en ideeën geven ons waardevolle inzichten, die we meenemen in het planproces. Daarnaast heeft de architect op basis van deze input een nieuw voorstel gedaan: de nieuwbouw wordt nu verplaatst naar twee naast elkaar gelegen blokken aan de Simonsstraat.

Reactie: eerste gesprek met bewonerscommissie en Woonbron over plannen Simonsstraat e.o. was op 3 april 2025. Op 31 januari 2025 is er een gewijzigd initiatiefvoorstel ingediend en **4 februari 2025** besproken met Kernteam Zuidoost.

Input van bewoners aan architect is in **mei 2025** medegedeeld!

Geef de eer van het nieuwbouwvoorstel graag aan de architect, maar niet doen of wij bewoners daar invloed op hebben gehad!

Deze aanpassing zorgt ervoor dat er minder schaduw valt op de achterliggende woningen en dat uitzicht beter behouden blijft. Bovendien kunnen de karakteristieke hoeken aan het plein blijven bestaan. De nieuwe opzet sluit daardoor beter aan bij het bestaand straatbeeld en de wensen van de buurt.

Reactie: Minder schaduw bereik je bij nieuwe opzet door bij herbouw van zelfde panden, maar niet als u er een blokkendoos van drie hoog voor terugbouwt.

De nieuwe opzet is nog niet bekend en nogmaals schijnbaar heeft u niet geluisterd naar de wensen van de buurt, de wensen van de buurt zijn: **behoud de woningen en verbeter alle woningen!**

Met vriendelijke groet,

Peter Rogaar
Jan Willem Frisostraat 4
2628TN Delft
0680068048
Email: peterrogaar@ziggo.nl