

Onderbouwing keus toekomst Complex 70

Haag Wonen bouwt voor bewoners aan de toekomst van Den Haag. We zorgen voor goed geïsoleerde woningen, zodat ze minder energie en minder geluid binnenlaten. We zorgen voor veilige woningen, zodat ze een gezond binnenklimaat hebben: niet te vochtig en goed geventileerd. En we zorgen voor comfortabele woningen die passen bij deze tijd, waar het fijn wonen is. Soms lukt dat in bestaande woningen. Soms niet. Uit het onderzoek voor complex 70 kwam dat het vrijwel onmogelijk is om deze woningen klaar te maken voor comfortabel en energiezuinig wonen in de toekomst. Ze zijn verouderd en uit de tijd geraakt. Daarom gaan we de woningen vervangen. En bouwen we nieuwe, comfortabelere en energiezuinigere woningen. Deze boodschap hebben we inmiddels gedeeld met de bewoners van het complex.

De bewonerscommissie van complex 70 heeft gevraagd naar een nadere onderbouwing waarom gekozen is voor het vervangen van de huidige woningen en niet voor renovatie. In dit document zetten we de technische en beleidsmatige keuzes uiteen. Als bijlage voegen we ook de onderbouwing van de externe adviseur bij. Dit is de samenvatting Haalbaarheidsonderzoek Weigeliaplein.

Wat is uitgevoerd en waar staan we nu

2017	Externe adviseurs onderzoeken in opdracht van Haag Wonen het bestaande complex [bouwtechnisch, energetisch, constructief, flora en fauna].
2018-2019	Haag Wonen onderzoekt verschillende toekomstscenario's voor het complex.
2020	Haag Wonen neemt het besluit voor de toekomst van het complex met vernieuwing door vervanging van de bestaande woningen. In december wordt dit besluit gecommuniceerd met de bewoners.
2021	De voorbereidingen voor de herhuisvesting van de bewoners zijn gestart. De planuitwerking voor de nieuwe toekomstbestendige woningen is in volle gang.

Conclusies Onderzoek Haag Wonen Toekomst Complex Weigeliaplein

Opgave; Toekomstbestendige woningen

Haag Wonen heeft de opgave vanuit haar eigen portefeuillestrategie, het rijk en de gemeente om haar bestaande woningen te verduurzamen, te verbeteren, toekomstbestendig te maken voor wat betreft geluid- en warmte isolatie, ventilatie en voor te bereiden op gasloos. Ook bekijkt Haag Wonen of het aanbod aan woningen in het complex nog voldoet aan de woningvraag die er is in de buurt en de wijk waar het complex gelegen is.

Conclusie voor complex 70 is dat de huidige woningen niet toekomstbestendig zijn. De woningen zijn ongeïsoleerd, verouderd en zeer klein.

Met renovatie geen toekomstbestendige woning

Uit technisch onderzoek blijkt dat er veel aan het complex moet gebeuren om de technische kwaliteit van de woningen weer op orde en toekomstbestendig te krijgen. Het complex is zeer verouderd (bouwjaar 1925), energetisch en bouwfysisch gezien in slechte staat. Het complex is grotendeels ongeïsoleerd en heeft houten vloeren. De woningen zijn klein van oppervlak, gehorig en hebben een slechte geluidsisolatie.

Grootschalige renovatiewerkzaamheden aan de binnen- en de buitenkant van het complex zijn nodig om de woningen weer op orde te krijgen. Dit kan niet worden uitgevoerd in bewoonde staat. De woningen moeten hiervoor helemaal leeg zijn. Ook renovatie heeft een grote impact voor bewoners. Bewoners zullen moeten verhuizen en tijdelijk elders moeten verblijven. Huisraad moet worden opgeslagen. En na aanpak weer terugverhuizen. Voor 400 huishoudens is dit een enorme operatie. De benodigde tijd is lang. De uitvoeringsperiode strekt zich uit over 3 jaar.

Het eindresultaat is een gerepareerde woning die nog niet kan voldoen aan de huidige eisen van comfort en geluidsisolatie. We zien bij collega corporaties bijvoorbeeld dat het sterk verbeteren van de buitenkant van de woningen door isolatie leidt tot een versterking van het geluid tussen de woningen. De woningen in dit complex hebben een beperkt woonoppervlak waardoor het isoleren aan de binnenzijde en tussen de woningen geen optie is. Ook kunnen met het aanbrengen van mechanische ventilatie ter verbetering van het binnenklimaat in de woning juist weer een nieuw probleem ontstaan. Bijvoorbeeld ventilatieproblemen tussen de woningen onderling. Doordat de bestaande houten vloeren ondanks de isolatie slechts beperkt lucht- en kierdicht worden.

Met de renovatie van de woningen wordt volgens Haag Wonen niet het gewenste kwaliteitsniveau behaald dat als toekomstbestendig kan worden aangemerkt. De woningen blijven na aanpak nog steeds klein, hebben nog steeds de houten vloeren en zijn ook nog steeds niet gasloos. Een zeer grote technische ingreep is nodig met een grote impact voor de huidige bewoners. Afgezet tegen de levensduurverlenging en exploitatie van het complex is deze ingreep te kostbaar en te ingrijpend.

Vernieuwing is nodig voor een toekomstbestendige woning

Om op deze locatie toekomstbestendige woningen te kunnen maken ziet Haag Wonen alleen de mogelijkheid voor vernieuwing van de woningen. En bouwen we nieuwe, comfortabelere en energiezuinigere woningen. Een nieuwe buurt wordt teruggebouwd, met een gevarieerd aanbod aan woningen. Voor bewoners die willen terugkeren, maken we graag afspraken met de bewonerscommissie. Omdat we nu nog in de ontwikkelfase zitten, willen we ook graag in gesprek met bewoners en de bewonerscommissie zodat we deze input mee kunnen nemen in onze overwegingen.

[in de bijlage is de samenvatting van het technisch onderzoek dat is uitgevoerd in 2017 door Projectbureau Rijnland terug te lezen].