



Haag Wonen

Bezoekadres

Waldorpstraat 80
Den Haag

Postadres

Postbus 250
2501 CG Den Haag

info@haagwonen.nl
www.haagwonen.nl

KvK 27070420
BTW NL002601710B01

Mevrouw H.C.M. van der Wardt
Weigeliaplein 24
2563 PH 'S-GRAVENHAGE

behandeld door
S. Hu

afdeling
West

tel
(070) 250 70 70

datum
19-11-2021

Onderwerp
Ontwikkelingen complex 70

Beste mevrouw Van der Wardt,

Wij hebben begrepen dat er onduidelijkheid is ontstaan over de bewonerscommissie van complex 70. Via deze brief informeren wij u hier verder over.

Bewonerscommissie 'De 5 struiken' is onze officiële gesprekspartner

Deze bewonerscommissie is opgericht in zomer 2020 en bestaat momenteel uit vier actieve leden. De bewonerscommissie 'De 5 struiken' is erkend door de Stichting Huurdersorganisatie Haag Wonen (HOHW) en voldoet aan alle vastgestelde regels. Zij zijn ons vaste aanspreekpunt. Er kan maar één bewonerscommissie actief zijn per gebied.

'Bewonerscommissie Complex 70' is niet onze officiële gesprekspartner

Wij zijn benaderd door een groep bewoners die zichzelf 'Bewonerscommissie complex 70' noemt. Wellicht bent u ook door deze groep benaderd. Dit is niet onze officiële gesprekspartner om de belangen van alle bewoners te behartigen.

Haag Wonen gaat in gesprek met 'De 5 struiken' over het Sociaal Plan

De komende periode werken wij samen met bewonerscommissie 'De 5 struiken' aan het Sociaal Plan. Samen maken wij afspraken over onder andere de verhuiskostenvergoeding, de leefbaarheid, en terugkeermogelijkheden. Voordat het plan definitief is word het gepresenteerd aan alle bewoners. Zo krijgt ook u als bewoner de mogelijkheid hierop te reageren.

Wat doet de bewonerscommissie 'De 5 struiken'?

De bewonerscommissie is een belangrijke gesprekspartner voor Haag Wonen en denkt actief mee over de aankomende sloop/nieuwbouw. Zij zijn de officiële stem van alle andere bewoners en komen op voor de belangen van alle bewoners in complex 70. Haag Wonen heeft in het afgelopen jaar intensief contact gehad met de bewonerscommissie 'De 5 struiken' en er zijn op regelmatige basis gesprekken geweest over de aankomende sloop/nieuwbouw. Wij hebben onder andere inzicht gegeven in hoe wij tot de keuze sloop/nieuwbouw zijn gekomen, en gaan met hen in gesprek over het sociaal plan en de leefbaarheid in de omgeving. Het gaat tijdens deze gesprekken niet over individuele zaken, maar over het algemeen belang. Zo heeft de bewonerscommissie zich afgelopen tijd ook ingespannen om met ons het dagelijks onderhoud te verbeteren. En zijn er goede afspraken gemaakt over wie er tijdelijk in de lege woningen komt wonen. Dit zijn mooie resultaten die goed zijn voor het woongenot.

Wat als ik vragen heb of niet tevreden ben over de bewonerscommissie?

Uiteraard kunt u als bewoner op elk moment vragen stellen of ideeën aandragen bij de bewonerscommissie. Zij nemen dit mee in de gesprekken met Haag Wonen. U bereikt de bewonerscommissie via de5struiken@hotmail.com. Bent u niet tevreden, of kunt u zich niet vinden in de visie van de bewonerscommissie? Ga dan eerst met hen hierover het gesprek aan. Bent u na dit gesprek nog niet tevreden? Dan kunt u dit met huurdersorganisatie HOHW bespreken.

Heeft u vragen?

Elke maandag tot 20 december 2021 van 14.00 tot 15.30 vindt u ons in De Luifel bij het wekelijks spreekuur. U kunt zonder afspraak gewoon bij ons binnenlopen. Wij geven antwoord op al uw vragen. U kunt ons ook bellen. U bereikt ons van maandag tot en met donderdag van 8.00 tot 16.30 uur en op vrijdag van 8.00 tot 12.00 uur via (070) 250 70 70. Of mail via complex70@haagwonen.nl.

Houd de projectpagina op onze website www.haagwonen.nl/complex70 in de gaten voor het laatste nieuws.

Met vriendelijke groet,

Mounaim Abdelkhalki
Teamleider Wonen

(deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend)



Haag Wonen

Bezoekadres
Waldorpstraat 80
Den Haag

Postadres
Postbus 250
2501 CG Den Haag

info@haagwonen.nl
www.haagwonen.nl

KvK 27070420
BTW NL002601710B01

Mevrouw H.C.M. van der Wardt
Weigeliaplein 24
2563 PH 'S-GRAVENHAGE

behandeld door
V. Korterink

afdeling
West

tel
(070) 250 70 70

datum
13 december 2021

Beste mevrouw Van der Wardt,

Haag Wonen gaat de woningen van complex 70 slopen en vervangen door nieuwbouw. We hebben u hier eerder over geïnformeerd. Uit gesprekken die wij hebben gevoerd met bewonerscommissie 'De 5 Struiken' begrijpen wij dat u graag wilt weten waarom Haag Wonen gaat slopen en niet kiest voor renoveren. In deze brief en bijlagen leggen we deze keuze verder aan u uit.

De huidige staat van de woningen voldoet niet aan de eisen van deze tijd

De huidige woningen van complex 70 zijn oud en gebrekkig. Reparaties worden steeds vaker uitgevoerd. We ontvangen regelmatig klachten over kou, tocht en vocht. De warmte- en geluidsisolatie is slecht en de indeling is niet meer van deze tijd. Daarnaast is er een fors tekort aan sociale huurwoningen in Den Haag. Daarom heeft Haag Wonen de mogelijkheden voor de toekomst van de woningen van complex 70 onderzocht.

Haag Wonen heeft onderzoek gedaan aan het complex

De technische staat van de woningen, de isolatie van de woningen en de kwaliteit van de voorzieningen in de woningen (keuken/badkamer/toilet) zijn onderzocht. Daarnaast is er gekeken naar de wensen die vanuit de woningmarkt bekend zijn. Haag Wonen heeft de voor- en nadelen van renovatie vergeleken met de voor- en nadelen van sloop/nieuwbouw. Zowel bij renovatie als nieuwbouw worden de woningen grondig aangepakt. In opdracht van Haag Wonen is een samenvatting van alle onderzoeken opgesteld door Projectbureau Rijnland. De samenvatting van de onderzoeken vindt u in de bijlage "samenvatting technische staat van de woningen".

Complex 70 wordt vervangen door nieuwbouw

Naar aanleiding van de resultaten uit het onderzoek en andere beleidskeuzes van Haag Wonen, hebben we besloten de huidige woningen van complex 70 te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Wij vertellen u graag meer over deze keuze. In de bijlage leest u hoe wij tot deze keuze zijn gekomen.

Heeft u vragen?

We begrijpen dat het besluit om uw woning te slopen ingrijpend is. En dat u daarover allerlei vragen heeft. Haag Wonen biedt u daarom ondersteuning tijdens het proces van sloop-nieuwbouw. We zijn zichtbaar aanwezig tijdens inloopsprekuren en bereikbaar voor bewoners. We maken afspraken die we vastleggen in een sociaal plan, dit doen wij in goed overleg met bewonerscommissie 'De 5 Struiken'. Komt u binnenkort langs tijdens het inloopsprekuren? U vindt ons elke maandag van 14.00 tot 15.30 uur in De Luifel.

Met vriendelijke groet,

Vera Korterink
Beheerconsulent

(deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend)

Nieuwsbrief Complex70

Weigeliaplein, Ribesstraat, Vlierboomstraat, Kamperfoeliestraat en Hortensiastraat

Beste bewoner,

Voor u ligt de nieuwsbrief voor u als bewoner aan het Weigeliaplein, de Ribesstraat, Vlierboomstraat, Kamperfoeliestraat of Hortensiastraat. Via deze nieuwsbrief informeren wij u één keer in de twee maanden over de laatste ontwikkelingen in uw buurt.

Heeft u vragen? Bel ons gerust. U bereikt ons van maandag tot en met donderdag van 8.00 tot 16.30 uur en op vrijdag van 8.00 tot 12.00 uur via (070) 250 70 70.

Fases sloop

We hebben vragen over de planning van de aankomende sloop gekregen. Daarom vertellen we u daar in deze nieuwsbrief graag meer over. Het slopen van de woningen vindt plaats in twee fases:

Fase 1: 2023

Weigeliaplein 1 t/m 79

Vlierboomstraat 2 t/m 90

Kamperfoeliestraat 46 t/m 156

Hortensiastraat 3 t/m 89

Fase 2: 2024

Weigeliaplein 80 t/m 162

Hortensiastraat 91 t/m 183A

Ribesstraat 9 t/m 95

Vlierboomstraat 92 t/m 196A

De woningen uit fase 1 worden in 2023 gesloopt en die van fase 2 in 2024. Een jaar voor de sloop valt uw woning onder het actiegebied. Vanaf dat moment krijgt u een urgentieverklaring waarmee u met voorrang kunt reageren op woningen via Woonnet-Haaglanden. De bewoners uit fase 1 krijgen deze verklaring dus in 2022 en fase 2 in 2023. De exacte data zijn nog niet bekend. Zodra dit duidelijk is, dan hoort u dit van ons. Op de volgende pagina vindt u een afbeelding waarin de fases duidelijk staan weergegeven.

Oproep: melden scheefhuurders

Huurt u een woning waarvan de huur eigenlijk te laag is in verhouding tot uw inkomen? U bent dan een zogenaamde 'scheefhuurder' in een sociale huurwoning. Dit is het geval als uw jaarinkomen meer is dan:

- € 23.725 voor eenpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.200 voor meerpersoonshuishoudens onder de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 23.650 voor eenpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd;
- € 32.075 voor meerpersoonshuishoudens boven de AOW-gerechtigde leeftijd.

Dit betekent dat u bij een verhuizing geen recht heeft op een sociale huurwoning. Wel kunt u reageren op een woning in de vrije sector. Uiteraard helpen we ook u binnen de mogelijkheden die we daarvoor hebben. Daarom maken wij in februari 2022 een lijst van alle scheefhuurders in complex 70. Neemt u contact met ons op als u onder deze groep valt? Dat kan via complex70@haagwonen.nl.

Zodra er een vrije sectorwoning vrijkomt, informeren wij u en kunt u er op reageren. Wij houden de vrije sectorwoning 5 dagen vast voor scheefhuurders van complex 70.

Rectificatie nieuwsbrief actiegroep

In november heeft u een nieuwsbrief van de actiegroep ontvangen. Hierin staat opgenomen dat alle plannen die Haag Wonen tot heden heeft ingediend, afgekeurd zijn volgens gemeenteburgemeester M. Piccardt. Deze informatie is onjuist. De

gemeente neemt hierover contact op met de actiegroep om dit aan te passen.

Spreekuren

We zijn elke maandag van 14:00 tot 15:30 uur in De Luifel aan het Weigeliaplein 120. Heeft u vragen over de sloop, uw woning, leefomgeving of andere zaken? Loop even langs! We beantwoorden graag uw vragen en staan voor u klaar.

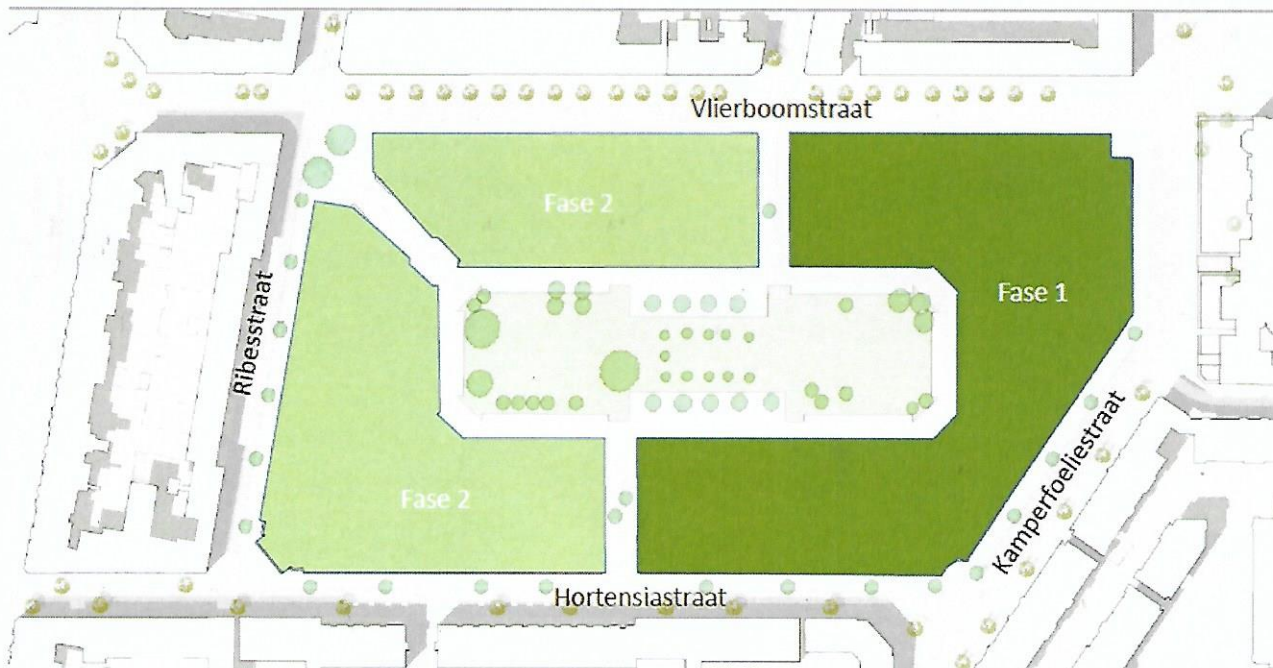
Keuze sloop en nieuwbouw

Bij deze nieuwsbrief is een bijlage toegevoegd waarbij we stilstaan bij de keuze 'sloop en nieuwbouw'. Na overleg met en op advies van bewonerscommissie 'De 5 Struiken' is dit tot stand gekomen. Wij hopen hiermee eventuele vragen te beantwoorden.

OVERIG

Meer informatie vindt u op www.haagwonen.nl/complex70. Op deze website plaatsen wij regelmatig nieuwe informatie.

Afbeelding fasering



Onderwerp	Samenvatting Haalbaarheidsonderzoek Weigeliaplein d.d. 9 januari 2018 definitief
Project	395 Woningen Weigeliaplein e.o. Den Haag
Opdrachtgever	Haag Wonen
Datum	26-01-2021 17.124-02

Inleiding:

In 2017 heeft Projectburo Rijnland in opdracht van Haag Wonen een bouwtechnisch onderzoek uitgevoerd bij het complex met 395 woningen aan het Weigeliaplein in Den Haag. Er is onderzoek gedaan naar de technische staat van het complex op dat moment en welke onderhouds- en verbetermaatregelen noodzakelijk zijn om weer te kunnen voldoen aan de basiskwaliteit volgens de portefeuillestrategie van Haag Wonen.

De toenmalige wensen van Haag Wonen voor verbeteringen aan het complex waren:

- Gewenste exploitatieperiode na uitvoering van groot onderhoud/verbetering: 30 jaar+
- Minimale Rc- waarde schil: 2,5 m²K/W.
- Minimale EI-waarde: ≤ 1,40
- Alle open verbrandingstoestellen worden verwijderd
- Woningen moeten voldoen aan de basiskwaliteit Haag Wonen, categorie 'MOETEN'
- Het verbeteren van de geluidsisolatie van de woningen (de bestaande woningen hebben houten vloeren)
- Het verbeteren van het binnenterrein.

De eisen die destijds zijn gesteld, zijn met het oog op de noodzakelijke verduurzaming van de woningvoorraad van Nederland een minimum. De woningen worden, na aanpak volgens bovengenoemde wensen slechts beperkt toekomstbestendig, en zijn bijvoorbeeld nog niet gasloos gemaakt. Wanneer dit in de toekomst wel aan de orde komt, dan dienen er extra werkzaamheden uitgevoerd te worden (=extra investering).

Onderzoek en advies:

De woningen in het complex voldoen bij lange na niet aan het kwaliteitsniveau dat vandaag de dag als toekomstbestendig wordt getypeerd. Uit het onderzoek komt naar voren dat het complex gebreken vertoont. Enkele gebreken zijn te verwachten, gezien de leeftijd van het complex. Er zijn ook enkele opvallende gebreken:

- (1) Boven de brede gevelkozijnen (breder dan 1m) is een stalen latei aanwezig. Destructief onderzoek toont aan dat deze lateien bij de oplegging ernstige corrosie vertoont (zie afbeelding 1). Boven de smallere kozijnen (kleiner dan 1m) is geen lateiconstructie aanwezig. De lateiconstructies moeten met het oog op de kwaliteit vervangen en verbeterd worden.
- (2) Bij een renovatie in de jaren zeventig is er aan de binnenzijde van de gevel 20 mm EPS isolatie aangebracht. Deze isolatielaag is met een asbesthoudende lijmlaag bevestigd tegen de binnenzijde van de buitenmuur (zie afbeelding 2). De situatie is asbestveilig, de lijmlaag is geheel afgedekt en niet bereikbaar voor de bewoners. Voor het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden dient de lijmlaag echter wel gesaneerd te worden. De sanering is een ingrijpend proces, omdat dit in niet in bewoonde staat kan plaatsvinden.



Afbeelding 1: Gecorrodeerde gevellatei



Afbeelding 2: Asbesthoudende lijmlaag achter gevelisolatie

Projectburo Rijnland

Onderwerp	Samenvatting Haalbaarheidsonderzoek Weigeliaplein d.d. 9 januari 2018 definitief
Project	395 Woningen Weigeliaplein e.o. Den Haag

De uit te voeren werkzaamheden:

Om het complex op het gewenste kwaliteitsniveau te krijgen zijn naast onderhoudswerkzaamheden ook verbetering van het binnenklimaat van de woning noodzakelijk. Tevens moet de buitenschil van het complex opgewaarderd worden. Hier volgt een beknopt overzicht van de noodzakelijk uit te voeren werkzaamheden:

- Het vervangen van de keukens
- Het vervangen van de badkamers/toiletten
- Het verwijderen van asbesthoudende onderdelen, inclusief het verwijderen van de asbesthoudende lijmlaag aan de binnenzijde van de gevel
- Vervangen gevelkozijnen door (kunststof)kozijnen met HR++ glas
- Aanbrengen gevelisolatie aan de buitenzijde
- Aanbrengen begane grondvloer isolatie (geïsoleerde zwevende dekvloer)
- Verbeteren kierdichting
- Aanbrengen mechanische ventilatie
- Vervangen open verbrandingstoestellen (gas-/moederhaarden en geisers)
- Verbeteren geluidsisolatie door middel van het aanbrengen van een verlaagd plafond. Dit is tevens een verbetering van de brandveiligheid van het complex.

Op bepaalde onderdelen zal er een concessie gedaan moeten worden. Als voorbeeld: de geluidsisolatie wordt verbeterd door het aanbrengen van een verlaagd plafond. De vloeren in het complex blijven echter van hout. De constructie zal na de verbeteringen praktisch altijd nog meer geluid doorlaten dan een plafond-/vloerconstructie in een nieuwbouwsituatie. De isolatiewaarde van de schil en de installaties van het complex zullen aanzienlijk verbeterd worden, echter niet op het niveau van nieuwbouw uitkomen.

Werkwijze:

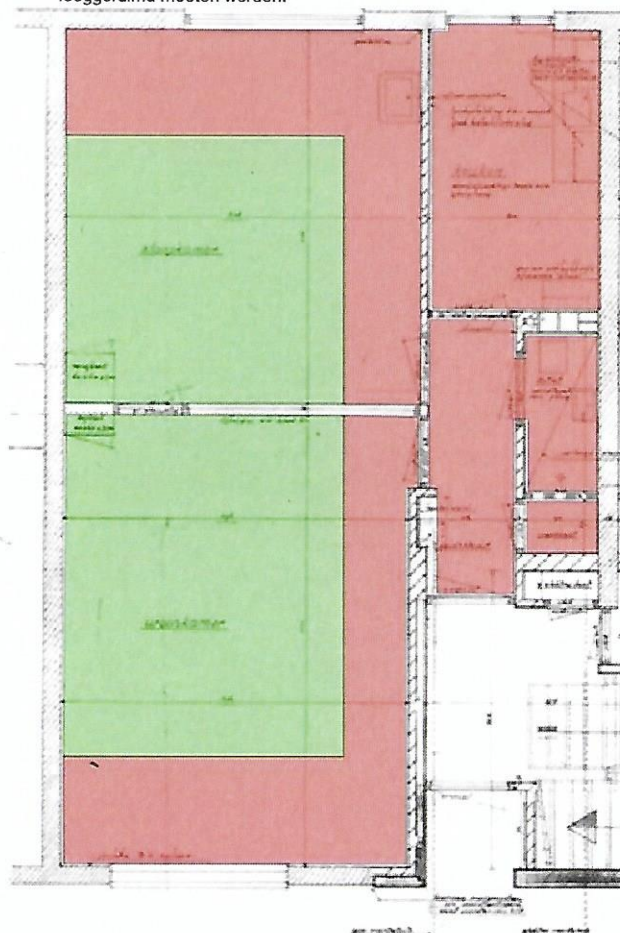
De werkzaamheden kunnen niet worden uitgevoerd in bewoonde staat. Om de werkzaamheden te kunnen uitvoeren moeten de woningen worden leeggeruimd en moeten bewoners uitverhuizen.

Toelichting: het gros van de woningen in het complex zijn relatief klein van oppervlak (zie afbeelding 3). Wanneer de asbesthoudende lijmlaag bij de gevel verwijderd wordt dient er aan de binnenzijde van de gevel 1,5 meter werkgebied afgezet te worden. Het oppervlak van de hal, de keuken en de badkamer/ toilet is ook geheel werkgebied. Het gevolg hiervan is dat er in deze kleine woningen geen leefbaar woonoppervlak over blijft en dat de werkzaamheden niet in bewoonde staat uitgevoerd kunnen worden.

Doordat in de woningen een verlaagd plafond aangebracht wordt (begane grond en eerste verdieping) en in de begane grondwoningen een zwevende dekvloer, moeten de woningen tevens geheel leeggeruimd worden.

Om de werkzaamheden in één arbeidsgang uit te voeren is een bouwtijd van 2 á 3 jaar geraamd. De periode van in- en uithuizen en het uitvoeren van de onderhoudswerkzaamheden zal per woning circa zes weken bedragen. In deze periode moeten de woningen volledig leeg zijn. De bewoner kan niet in zijn woning verblijven en al het huisraad moet worden opgeslagen.

- In dit gebied wordt er intensief gewerkt. Onder andere: asbestsanering gevel, kozijnvervanging, vervangen keukens en badkamer/ toilet, vervangen installaties.
- In dit gebied wordt er minder intensief gewerkt dan in het rode gebied. Echter zal voor het aanbrengen van de verlaagde plafonds (begane grond en eerste verdieping) en de zwevende dekvloer (begane grond) het vloeroppervlak wel leeggeruimd moeten worden.



Afbeelding 3: Referentieplattegrond

Onderwerp	Samenvatting Haalbaarheidsonderzoek Weigeliaplein d.d. 9 januari 2018 definitief
Project	395 Woningen Weigeliaplein e.o. Den Haag

Kosten in relatie tot woonoppervlak:

De kosten voor bewonersvoorzieningen, bouwplaats en installaties/badkamers/toiletten/keukens zijn voor grote als kleine appartementen nagenoeg gelijk. Eén van de gevolgen van de kleine oppervlakte van de appartementen in dit complex is dat de kosten van het onderhoud relatief ongunstig uitkomen ten opzichten van het (verhuurbaar)oppervlak van de woning. Zeker omdat de werkzaamheden *niet* in bewoonde staat uitgevoerd kunnen worden en kosten gemaakt worden aan tijdelijke woonruimte en verhuiskosten.

Conclusie:

De huidige woningen voldoen bij lange na niet aan het kwaliteitsniveau dat vandaag de dag als 'toekomstbestendig' wordt getypeerd.

Om de woningen weer toekomstbestendig te krijgen is een zeer grote technische ingreep nodig waarvan de uitvoering niet in bewoonde staat mogelijk is. De woningen moeten leeggeruimd worden en bewoners moeten verhuizen om de werkzaamheden mogelijk te maken.

Het gewenste kwaliteitsniveau wordt met de renovatie niet behaald. Na de grootschalige aanpak zijn de woningen slechts beperkt toekomstbestendig gemaakt. Als voorbeeld: de geluidsisolatie wordt verbeterd door het aanbrengen van een verlaagd plafond. De vloer in het complex blijven echter van hout. De constructie zal na de verbeteringen praktisch altijd nog meer geluid doorlaten dan en plafond-/vloerconstructie in een nieuwbouwsituatie. De isolatiewaarde van de schil en de installaties van het complex zullen aanzienlijk verbeterd worden, echter niet op het niveau van nieuwbouw uitkomen. Wanneer de woningen in de toekomst gasloos gemaakt moeten worden, is er een extra ingreep noodzakelijk. De kosten van de ingreep en de bijkomende kosten om de uitvoering van de werkzaamheden mogelijk te maken zijn relatief groot ten opzichte van het kleine oppervlak van de woningen. De woningen zijn relatief klein en blijven na aanpak nog steeds klein.

Einde notitie.

Projectburo Rijnland, Bodegraven d.d. 26-01-2021

Onderbouwing keuze 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 niet goed mogelijk 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.

De bewonerscommissie 'De 5 Struiken' 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 70

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. 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), de woningen zijn niet energiezuinig en daarnaast bouwtechnisch 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 zou een grote impact hebben voor bewoners. Bewoners dienen te verhuizen en tijdelijk elders verblijven. Huisraad dient dan te worden opgeslagen. En na een eventuele renovatie dient de bewoner weer terug te verhuizen. De uitvoeringsperiode voor renovatie strekt zich uit over 3 tot 4 jaar. Denk hierbij ook aan de nodige asbestsanering die zal moeten plaatsvinden. Dit is een apart en ook ingrijpend proces.

Het eindresultaat is een gerepareerde woning die 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 nieuwe problemen 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 en kostbare ingreep is nodig met een grote impact voor de huidige bewoners. Afgezet tegen de levensduurverlenging en exploitatie van het complex is deze ingreep dus 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. Inmiddels zijn wij de ontwikkelfase gestart en zijn in overleg met de bewonerscommissie 'De 5 Struiken'. De gesprekken zijn in een gevorderde fase beland. Samen werken we aan het maken van een goed sociaal plan. Uiteraard worden ook de bewoners, naast de bewonerscommissie 'De 5 Struiken', in de loop van het voorjaar 2022 betrokken bij het definitief maken van het sociaal plan.

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 problemen 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].