

# Verslag eerste adviesteam participatieproces Emmastraat e.o.

13 maart 2019, Groene Loper

Aanwezig: Esther Koelemeij (Wooninvest), Eveline van den Broek (stedenbouwkundige gemeente Leidschendam-Voorburg) Lennard van de Velde (Alphaplan), Arjan Gooijer (Vanschagen Architecten), Theo Dohle en Romy Vos (De Wijde Blik).

Adviesteam:

5 bewoners van de Emmastraat

4 bewoners van de Prins Hendrikstraat

3 bewoners van de Oranje Nassaustraat

## Deel 1: Plenaire presentatie

### Opening

Gespreksleider Theo Dohle heet iedereen welkom en licht kort de opzet van de avond toe. Allereerst zullen Lennard van de Velde (Alphaplan) en Arjan Gooijer (Vanschagen Architecten) hun bevindingen met het adviesteam delen. Vanavond wordt er een aantal scenario's geschetst waar het adviesteam vervolgens in het tweede deel van de avond, in kleinere groepjes, mee aan de slag gaat. Aan het einde van de avond halen we op wat bij de groepen is besproken.

### Bevindingen Alphaplan – Lennard van de Velde

In de buurt zijn in totaal steekproefsgewijs tien woningen opgenomen om een oordeel te kunnen geven over de bouwtechnische staat. Aan de hand van de opnames kunnen we onze bevindingen geven op de volgende onderdelen: technische onderhoudsstaat buiten, technische onderhoudsstaat binnen, installaties, constructie, brandveiligheid, energetische staat en de huidige vochtproblemen. Het gaat hier om een verkennende inspectie waar we onze eerste bevindingen uit kunnen halen. De verschillende onderdelen hebben we met termen als slecht, matig, redelijk en goed beoordeeld. Bij de term redelijk kan het betekenen dat bepaalde onderdelen goed zijn, maar ook onderdelen die in een slechte staat verkeren. Het is een optelsom die gemaakt wordt.

Het uiteindelijke bouwtechnisch rapport zal ook met het adviesteam gedeeld worden.

#### *Bevinding op technische onderhoudsstaat buiten*

Ondanks dat er veel verschillen zijn tussen de woningen zijn de hoofdelementen zoals het voegwerk, metselwerk, dakpannen etc. bijna overal het zelfde. Deze onderdelen verkeren ongeveer allemaal in dezelfde staat. We hebben gezien dat veel elementen verouderingsverschijnselen vertonen en daar zijn de meeste gebreken aan te wijten. De eerste bevindingen van Alphaplan op de technische onderhoudsstaat buiten:

- Metselwerk redelijk – verouderingsverschijnselen
- Voegwerk matig – verweerd en verouderd
- Houten buitenwandopeningen (kozijnen, deuren, ramen, dakkapellen etc.) matig – vertonen functionele gebreken
- Dakpannen keramisch redelijk – verouderd

Zie PowerPoint voor voorbeelden.

### *Technische onderhoudsstaat binnen*

In de kruipruimtes komen we schelpen tegen om het vochtprobleem op te lossen. Dit is met name bij mutatie toegepast, maar deze methode, bleek later, ook niet effectief tegen het vochtprobleem.

- Kruipruimte redelijk – schelpen en asbesthoudende stelplaatjes (tussen metselwerk en het houtwerk).
- Badkamers/doucheruimten – technisch redelijk / functioneel
- Toiletten – technisch redelijk, maar wel functioneel
- Keukens – technisch redelijk, maar wel functioneel (onderdelen plaatselijk slecht)
- Plafonds – diversiteit, maar functioneel
- Deuren – redelijk, maar wel functioneel
- Wandafwerking – diversiteit, maar functioneel

### *Installaties*

Wat opviel is dat er geen vaste opstelling is voor een meterkast, in bijna elke woning is de meterkast ergens anders geplaatst.

- Elektra is verouderd en lokaal ondeugdelijk
- Over het algemeen hebben de woningen een Cv-installatie, plaatselijk nog gaskachels.
- Geen goed beeld kunnen krijgen van het gas- en drinkwaterinstallatie en de riolering. Geen aanleiding voor problemen gezien. De opzichter geeft aan dat de riolering verouderd is en af en toe lekt. Dit zorgt voor vochtproblemen.
- Belangrijke vraag is of zelf aangebrachte voorzieningen goed zijn aangebracht. Dat is nu moeilijk te beoordelen.

### *Constructie*

- Fundering op staal – geen schade, wel vocht aangetroffen.
- Gevels – status is goed, geen verzakkingen in het gevelbeeld en ook niet bij de kozijnen.
- Houten vloeren – status redelijk tot goed.
- Dakconstructie – redelijk verouderde elementen, maar functioneel wel goed. De dakpannen zijn in 1992 vervangen, maar er is toen doorgedaan op de originele houten constructie.

### *Brandveiligheid*

- Elektra is verouderd
- Elektra in kruipruimte onvoldoende bemanteld.
- Regelmatig zachtboard en schrotenplafonds aanwezig, niet bevorderlijk voor brandveiligheid.
- Dakbeschot brandoverslag – geen vertragende voorzieningen aanwezig bij brand.
- Geen rookmelders aanwezig of zelf aangebracht.

### *Vochtproblemen*

De injecties die zijn gebruikt om het vochtprobleem te verminderen zijn deels al uitgewerkt. In deze gevallen zijn ook de vochtproblemen weer toegenomen.

- Onvoldoende ventilatiemogelijkheden voor de badkamer en doucheruimten

- Steensmuren vochtdoorslag en optrekkend vocht zichtbaar
- Uitwerken van uitgevoerde injecties
- Spuivoorzieningen aanwezig

### *Energetische staat*

Woningen zijn over het algemeen energetisch slecht. In sommige gevallen is de status redelijk, doordat het dak is geïsoleerd en de woning op de begane grond is voorzien van dubbelglas.

- Voornamelijk isolerend glas op begane grond en enkel glas op de verdieping
- Niet geïsoleerde buitengevels (plaatselijk tempex)
- Niet geïsoleerde vloer
- Geïsoleerd dak, in sommige gevallen
- Energielabels D t/m G

Lennard benoemt een aantal terugkerende dilemma's die van invloed zijn op de scenario's. Het zijn vraagstukken waar zowel het adviesteam als WoonInvest goed naar dient te kijken om een goede beslissing te kunnen maken.

- Gaan we de technische onderdelen van de woning herstellen of vervangen?
- Hoe lossen we de gebreken rondom de brandveiligheid op?
- Gaan we de vochtproblemen tijdelijk, bijvoorbeeld d.m.v. injecties, oplossen of zoeken we naar een structurele oplossing?
- Wat zijn de ambities op energetisch vlak?

### **Visie op de buurt door Vanschagen Architecten - Arjan Gooijer**

De centrale vraag binnen dit Participatieproces is: *hoe maken/houden we een toekomstbestendige, prettige woonbuurt?* Arjan behandelt drie aspecten, te weten de buurt en de historie van de buurt, de woningen en een aantal voorbeeld scenario's.

#### *Buurt en historie*

De Emmabuurt is behoorlijk ruim opgezet en dat geldt met name voor de tuinen in het binnen gebied. De buurt is in de jaren '20 opgezet met zorgvuldige hoeken, kleine stukken groen en mooie bochtjes in de stijl van de tuinstad. Binnen de buurt zijn nog veel ambachtelijke details terug te vinden die enigszins zijn aangetast en verouderd. De Emmabuurt is door twee verschillende architecten ontworpen, met een verschil in kleurstelling van de kozijnen en deuren. De Oranje Nassaustraat is een belangrijke straat en zorgt voor een goede ontsluiting van en naar de rest van de wijk.

#### *Woningen*

Grofweg zijn er drie hoofdwoningtypes binnen deze buurt te onderscheiden waarvan er acht woningen afwijkend zijn. Met name de hoeken zijn afwijkend, aangezien dit vroeger winkels waren.

Arjan laat aan de hand van de sheets zien welke woningtypes er in de buurt voorkomen. De woonkwaliteit van de woningen is matig en dit heeft met name te maken met:

- Verhouding oppervlakte en aantal kamers. De woningen zijn wat betreft het oppervlak eigenlijk geschikt voor kleine jonge en vitale huishoudens (een- en tweepersoonshuishoudens en eventueel één kind). De woningen zijn niet geschikt voor ouderen die de trap niet meer op kunnen komen.
- Variatie in positie en ook in de kwaliteit van badkamers.
- Variatie in kwaliteit van de toiletten en keukens.
- De keukens liggen niet altijd logisch ten opzichte van de woonkamers.
- Mooie diepe tuinen, maar wel met een flink niveauverschil.

Aanvulling adviesteam: niet alle woningen hebben diepe tuinen.

Arjan onderscheidt vier mogelijk scenario's voor de vernieuwing van de woningen in de Emmabuurt:

- Onderhoud: alleen minimaal onderhoud (niet voldoende)
- "Lichte" renovatie: de (technische) gebreken opheffen en energetisch verbeteren.
- Zware renovatie: comfortverbetering, zoals plattegrondwijziging en goede energetische maatregelen.
- Nieuwbouw: optimaal comfort en richten op diverse doelgroepen. De woningen worden energiezuinig.
- Mix: een mix van bovenstaande scenario's waarin je één scenario aanhoudt per samenhangend deelgebied.

Opmerking adviesteam: aan nieuwbouw hangt wel een prijskaartje.

Reactie Arjan: dat klopt, maar dat geldt voor elk scenario.

Aanvulling Theo: een terechte opmerking, maar vanavond is het nog te vroeg om hier rekening mee te houden. We gaan dit proces open in en we willen eerst kijken wat de randvoorwaarden zijn, voordat we al een bepaalde richting kiezen.

Aanvulling Esther Koelemeij: het blijven sociale huurwoningen (huren blijven onder de huurtoeslaggrens) ongeacht het scenario.

Arjan licht aan de hand van diverse voorbeelden (in heel Nederland) de verschillende scenario's toe. Zie presentatie voor de voorbeelden.

Opmerking adviesteam: voor ons is het ook belangrijk om te weten hoe lang elk scenario gaat duren. Dit is een belangrijk voor onze afweging.

Reactie Theo: dit nemen we mee voor de volgende bijeenkomst.

### **Huiswerk startbijeenkomst 30 januari:**

Vanuit de startbijeenkomst zijn de volgende wensen, klachten, opmerkingen en scenario's opgehaald. Het eerste punt is het vaakst genoemd en wordt dus als het meest belangrijk gezien.

#### *Wensen*

- Duurzaam en goede isolatie
- Vernieuwen sanitair
- Uitbouw begane grond en eerste verdieping
- Behoud sociaal cultuurhistorische waarden
- Vernieuwen houtwerk (incl. deuren en kozijnen)
- Behoud groen en ruime tuinen

- Vaste trap naar vliering/zolder
- Geen achterom maken

#### *Klachten en opmerkingen*

- Vochtproblemen.
- Tochtklachten
- Aandacht voor dorps- en straataangezicht.

#### *Geschetste scenario's*

- Optie voor seniorenwoningen (toepassingen voor senioren zoals extra trapleuning e.d.)
- Verkoop aan huurders
- Renoveren met behoud van de woningen zoals Vondelstraat en Loolaan.

Opmerking lid van adviesteam: een uitbouw tot aan de keuken zou niet verkeerd zijn. Zo vergroot je de woning en dat is wellicht nog goedkoper dan nieuwbouw.

Vanuit WoonInvest zijn er randvoorwaarden meegegeven waaraan het gekozen scenario dient te voldoen. WoonInvest wilt voor nu en in de toekomst goede woningen op leveren aan haar huurders. Minimaal onderhoud is daarom geen optie en wordt ook dan ook niet gezien als een mogelijk scenario. Esther licht de randvoorwaarden één voor één toe:

- De woningen moeten gezond, heel en veilig zijn. De brandveiligheid moet op orde zijn, de vocht- en tochtproblemen moet opgelost zijn en de installaties en elektra moet veilig zijn.
- Constructie moet goed zijn, maar we hebben de indruk dat dat goed is. De vloer is echter nog wel een aandachtspunt.
- Alle klachten moeten opgelost zijn.
- Draagvlak creëren bij bewoners en dat doen we mede met dit Participatieproces. Belangrijk is ook wat voor gevolgen de vernieuwing voor de buurt en de bewoners heeft. Dit nemen we allemaal mee in onze afweging.
- Het project moet betaalbaar blijven voor de huurders maar ook voor WoonInvest. Het dienen sociale woningen te blijven.
- Het project moet bijdragen aan de portefeuillestrategie. Binnen WoonInvest kijken we naar toekomstwaarde van de woningen (hoe blijven de woningen verhuurbaar, welke doelgroepen zien we, hoe ontwikkelt de bevolking zich in Nederland) en binnen dit aspect is de vraag wat voor woonkwaliteit hierop aansluit erg belangrijk. Nu is het zo dat de woningen (met de trap en twee slaapkamers) maar voor een beperkte groep mensen geschikt is. Om de woningen ook voor andere doelgroepen geschikt te maken, moeten we verder kijken naar de mogelijkheden. Een mix van woningtypes zou hier bijvoorbeeld goed op aansluiten. Grotere woningen voor jonge gezinnen, maar kleinere gelijkvloerse woningen voor senioren.
- De woningen moeten duurzaam zijn. Dit betekent energiezuinig en toewerken naar gasloos.

Opmerking adviesteam: kunnen we geen zonnepanelen plaatsen om de woningen duurzamer te maken.

Reactie Esther: dat zou zeker een optie kunnen zijn, maar we willen in eerste instantie kijken op welke manier we minder energie nodig hebben. Denk hierbij aan goede isolatie voor de woningen.

Theo introduceert Eveline van den Broek (gemeente Leidschendam-Voorburg) en stelt de vraag hoe de gemeente naar dit proces kijkt.

Reactie Eveline:

Als stedenbouwkundige binnen de gemeente heb ik samen met mijn collega's van de verschillende afdelingen gekeken naar dit vraagstuk. Vanuit de gemeente is er grote waardering voor allereerst deze open en eerlijke aanpak, maar ook voor deze buurt. We moeten heel zuinig zijn op dit buurtje, ondanks dat deze buurt geen monumentenstatus heeft gekregen. Indien er een scenario ligt, moet er een wijziging van het bestemmingsplan aangevraagd worden. Zeker als jullie een extremer scenario kiezen, denk hierbij aan nieuwbouw. Het is daarom handig dat ik vanaf het begin bij de proces ben betrokken om ook de aanvraag beter te kunnen beoordelen. Ik loop dus parallel mee met jullie traject.

Vanuit de gemeente geven wij het volgende advies mee: voorgevels van de woningen bewaren (om het straatbeeld te bewaken) en daarachter alles vernieuwen. De gemeente staat uiteraard ook open voor de andere scenario's.

Toevoeging Esther: ook als de buurt 100 jaar bestaat, krijgt het niet de monumentenstatus.

## Deel 2: Wat is er opgehaald?

Het adviesteam is in drie groepen uiteen gegaan om de vier scenario's te bespreken. Per scenario zijn belangrijke voorwaarden en wensen meegegeven.

### Groep 1:

- Scenario onderhoud: minimaal onderhoud aan elektra, kozijnen, deuren en houten vloeren.
- Scenario lichte renovatie: we gaan ervanuit dat je bij dit scenario je huis niet hoeft te verlaten. Alles wat bij het vorige scenario is aangegeven plus vloerisolatie, stopcontacten omhoog, tochtklachten oplossen, rookmelders plaatsen, vocht en schimmel verhelpen door verbeteren ventilatie, sanitair en keukens vervangen en plaatsen van zonnepanelen.
- Scenario zware renovatie: al het voorgaande plus badkamer vernieuwen, aanbouw om begane grond en eerste verdieping uit te breiden, differentiatie aanbrenge in de woningen, ook gevel en muur isoleren, vaste trap naar zolder, dakraam of -kapel op zolder, ruimte voor apparaten en ruimte in de planning voor verhuisbewegingen en noodgevallen, aparte schuur in tuin plaatsen. Dit kan niet in bewoonde staat.
- Scenario nieuwbouw: al het voorgaande en de woningen dienen binnen de huidige architectuur van de wijk te passen. Woningen voor senioren (gelijkvloers) en gezinnen en het behouden van de ruime tuinen is belangrijk.

### Groep 2:

Binnen de groep kwam de volgende vraag naar voren: *is het vochtprobleem overal even erg?* Het lijkt dat het midden blok meer last heeft van het vochtprobleem. Dit is wellicht te herleiden naar de sloot die hier vroeger heeft gelopen. Noodzaak voor een stevige aanpak in de vorm van een zware renovatie.

- Zware renovatie: idee van uitbouw mag verder uitgezocht worden, woningen voor ouderen en jonge gezinnen mixen. Eventueel de woningen in het midden blok vervangen. Ook de schoollocatie werd als optie meegegeven voor seniorenwoningen.

Belangrijke aandachtspunten:

- Parkeren/verkeer gaat nu goed, maar hoe zit dat in de toekomst.
- Duur van de scenario's is belangrijk voor de afweging.

- Nader onderzocht moet worden is of het mogelijk is om wonen aan de straatkant te verplaatsen. Op dit moment is dat namelijk niet mogelijk in verband met het hoogteverschil van de keuken en de vensterbanken.
- Sociaal plan: voorrang voor de bewoners om door te verhuizen binnen de buurt.

Reactie andere leden adviesteam: we zien het niet zitten dat onze huizen in het midden blok moeten wijken voor seniorenwoningen.

### **Groep 3:**

Aanvulling op de overige twee groepen:

Onderhoud en lichte renovatie wordt niet als optie gezien, omdat de vochtproblemen structureel opgelost moeten worden. Verder worden goede isolatie en energiezuinige oplossingen als belangrijke randvoorwaarden meegegeven, mogelijk zelfs naar energieneutraal. De eerder genoemde uitbouw wordt binnen deze groep als positief ervaren. Ook een mix van nieuwbouw en renovatie wordt als een optie gezien, omdat er dan ook rekening gehouden kan worden met de vraag naar seniorenwoningen. Hierbij worden gelijkvloerse woningen als een goede optie gezien.

Belangrijke aandachtspunten:

- Duur van de verschillende scenario's.
- Vervangende woningen voor de buurtbewoners.
- Mogelijkheid om terug te kunnen keren

Het gehele adviesteam geeft aan terug te willen keren naar deze buurt. Of dat dan in een andere woning is, is minder van belang.

### *Overige opmerkingen*

Opmerking: Ik heb veel geld en moeite gestoken om mijn woning op te knappen. Hoe gaat WoonInvest hiermee om?

Vraag: Welke kwaliteit wordt er geleverd tijdens onderhoud en renovatiewerkzaamheden? Met welke aannemers werkt WoonInvest?

Opmerking: Als er geen achterom is, is het wenselijk dat je met de fiets makkelijk door de woning kan zonder rare manoeuvres te doen of scherpe bochten te nemen.

Theo rondt de avond af en bedankt alle aanwezigen voor hun constructieve bijdragen. De volgende adviesbijeenkomst vindt op 9 april plaats, op 2 april is er een excursie naar Leiden.