

Bijlage 1 Aanleiding, afweging en voorkeursscenario

Woonstad heeft de wens om de basis op orde te brengen voor haar woningen. Dat houdt in het wegnemen van de technische problemen en risico's. Woonstad heeft de ambitie om haar woningen te verduurzamen. En wil de inrichting van de buurt verbeteren en de ruimte rondom de woningen in samenwerking met de gemeente.

Technische onderzoeken

De onderzoeken wezen uit dat de technische staat van de woningen slecht is:

- De woningen zijn verouderd, versleten en energetisch slecht.
- De handhavingstermijn van de fundering is op sommige locaties kort (0-5 jaar) voor de overige locaties merendeels 5-15 jaar.
- Er zijn woningen met asbesthoudende gevelplaten en geen of gebrekkige spouwisolatie met koudeklachten als gevolg.
- De daken zijn slecht geïsoleerd.
- Vochtmetingen laten zien dat het binnenklimaat matig is mede door de hoge grondwaterstand. Er staat ook water in de kruipruimten.
- De installaties zijn verouderd, er zijn nog 18 gashaarden.
- Zwam, de houtaantasting zorgt voor doorverende vloeren.
- De uitbouwen en tuinen zijn verzakt.
- De ramen en deuren sluiten slecht.
- Enkele woningen hebben nog enkelglas.

Dit heeft geleid tot onderstaande conclusies bij de volgende scenario's.

Scenario's

Er zijn drie scenario's vergeleken; renovatie, transformatie, instandhoudingsonderhoud, en nieuwbouw. Hieronder het overzicht van de diverse scenario's, de diverse criteria en scores waarna we na een zorgvuldige afweging concluderen dat ons voorkeursscenario sloop-nieuwbouw is.

	Renovatie	Transformatie	Instandhouding	Aandachtspunten
Levensduur	10 – 15 jaar	25 – 40 jaar	3 – 5 jaar	
fundering	Geen funderingsherstel. Bij klachten kieren dichten	Wel funderingsherstel	Geen funderingsherstel Bij klachten kieren dichten	In bewoonde staat funderingsherstel niet mogelijk en bovendien kostbaar Omdat woningen op staal zijn gefundeerd is funderingsherstel moeilijk uit te voeren
Gevels	Reinigen metselwerkgevels, scheur- en voegwerkherstel, vervangen beschadigde gevelplaten	Buitengevelisolatie Type 1 en 2: steenstrips op isolatie Type 3: nieuwe isolatie met beplating	Vervangen beschadigde gevelplaten	Isoleren aan binnenzijde niet wenselijk vanwege beperkte woonoppervlak en koudebruggen Buitengevelisolatie alleen mogelijk i.c.m. vervanging dak

	Renovatie	Transformatie	Instandhouding	Aandachtspunten
Vloeren	Vloerisolatie onderzijde begane grondvloer	Begane grondvloer vervangen door geïsoleerde vloer	Geen verbeterpunten	
Daken	Zie instandhouding Dak binnenzijde isoleren	Gordingen vervangen Opdikken dakisolatie en nieuwe dakpannen	Eenvoudig brandwerend afdichten openingen in woningscheidende muur onder het dakbeschoot, Vervangen dakraam bij lekkage,	
Buitengevel -openingen	Houten kozijnen type 1 vervangen Dakramen vervangen	Alle kozijnen vervangen door kunststof met triple beglazing Dakramen vervangen Dakkapellen vervangen	Geen actie	
Wateroverlast	Controle kolken en buitenriolering Met de bewoners tuinen vergroenen	Vernieuwen buitenriolering Tuinen nieuw inrichten en vergroenen		Wateroverlast in de kruipruimte is niet op te lossen

Eindconclusie

De combinatie van verzakkingen van de woningen en hoge grondwaterstanden maakt de scenario's renovatie en transformatie voor de lagere delen van de buurt (Blankenburgstraat, Tarwestraat, Roggestraat en Polslanstraat) niet haalbaar. Om de verzakkingen te stoppen moeten er palen onder de woningen komen. Voor grondgebonden woningen zoals in de Tarwebuurt is dat veel duurder dan voor gestapelde bouw. Bij gestapelde bouw verdeel je de kosten van funderingsherstel over de appartementen, die boven elkaar liggen. Kosten per woning zijn hierdoor voor transformatie minimaal even duur als nieuwbouw, terwijl de kwaliteit een stuk minder is. Wateroverlast in de kruipruimten kun je niet verhelpen en zal alleen maar toenemen door het verder verzakken van de woningen en toename van het aantal hoosbuien door klimaatverandering.