

Afwegingskader Project Bomenbuurt Krommenie (complex 186)

Opgesteld door Parteon in 2022

In de Zaanse samenwerkingsovereenkomst 2020-2024 is de afspraak gemaakt om bij een afweging tussen renovatie en sloop-nieuwbouwplannen een integrale afweging te maken. Hiervoor hebben de Zaanse corporaties en de gemeente Zaanstad een afwegingskader gemaakt met tien punten die een rol spelen in deze afweging. Corporaties benutten dit afwegingskader en maken, als eigenaar van het vastgoed, op basis daarvan een besluit. Door het gebruik van dit afwegingskader is de corporatie transparant over de afweging die gemaakt is.

In dit document nemen wij u mee in de afweging binnen het project Bomenbuurt Krommenie. aan de hand van de [vastgestelde tien criteria](#).

1. Sociale effecten en bewonersinvloeden

Complex 186 bestaat uit 123 eengezinswoningen. Deze worden allemaal verhuurd als sociale huurwoning. Het complex ligt in de Rosariumbuurt die overwegend sociale huurwoningen kent.

De aanleiding voor een ingreep is niet zozeer een sociale aanleiding om de leefbaarheid te verbeteren, maar voornamelijk de kwaliteit (funderingsproblematiek) van de woningen.

Zowel bij renovatie als bij sloop-nieuwbouw is het noodzakelijk dat de huurders voor een langere periode de woning verlaten. Bij beide scenario's is er recht op terugkeer naar complex 186. De bewonerscommissie heeft aangegeven dat de voorkeur uitgaat naar sloop/nieuwbouw in verband met de mogelijkheid om een diverser aanbod qua woningen te creëren en hiermee meer diversiteit qua doelgroepen te bereiken. Een mix huishoudens op basis van inkomens, gezinsgrootte en leeftijden, is goed voor de leefbaarheid en biedt meer huurders de mogelijkheid om terug te keren in hun eigen buurt.

Zowel de energetische isolatiemaatregelen als de geluidswerende isolatiemaatregelen in een renovatiescenario zorgen ervoor dat de woningenplaatgronden nog kleiner worden. De huidige plaatgronden sluiten niet meer aan bij de eisen in deze tijd. Illusterend in de doucheruimte in de ruimte niet groter dan een (trap)kast. In geval van renovatie is er binnen de huidige plaatgronden geen ruimte voor installaties.

Nieuwbouw geeft kans om woningen goed aan te laten sluiten op de doelgroep:

- Toevoegen van appartement met lift voor senioren in Krommenie Oost. Krommenie Oost heeft in vergelijking met andere Zaanse wijken veel appartementen zonder lift;
- Er wordt rekening gehouden in het ontwerp met de mogelijkheid om elkaar te ontmoeten;
- De plaatgronden voor appartementen sluiten veel beter aan bij de doelgroep en worden uitgevoerd conform de publicatie van de gemeente Zaanstad (*Richtlijnen woningbouw Nultreden- en zorgwoningen, 2019*);
- De sociale huurwoningen worden zowel met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens als een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Zo is er ook aanbod voor huurders met een iets hoger inkomen.
- Daarnaast wordt een nog nader te bepalen deel aangeboden in het middensegment. Op deze manier zijn voor meerdere inkomensdoelgroepen woningen beschikbaar.



In Krommenie Oost is het gewenst om een goede mix van koop, sociale huur en vrije sector woningen te creëren. Een differentiatie van doelgroepen en een spreiding door de wijk van

kwetsbare doelgroepen. Een gevarieerd woningaanbod waardoor goede doorstroombmogelijkheden ontstaan en starters meer kans maken op een woning in Krommenie Oost.

De huidige technische staat vraagt om snelle start van de werkzaamheden. De bewoners klagen over hoge energierekeningen, de woningen zijn vochtig, gehorig, er ontstaat scheurvorming in de woningen en de leefbaarheid wordt minder door de onzekerheid over de toekomst van het complex. Bewoners willen niet meer investeren in de woning en tuinen.

Uitkomst afweging: sloop/nieuwbouw

Kans tot maken ouderenwoningen en meer differentiatie in types en segmenten, waarbij bewoners toch sowieso huis uit moeten door funderingsproblematiek en aanpak gevels en daken. Meer en diverse doelgroepen bevorderen leefbaarheid.

Voor toekomstige bewoners heeft sloop-nieuwbouw het beste eindresultaat.

2. Woningdifferentiatie en doelgroepen

Zowel renovatie als sloop-nieuwbouw geeft de mogelijkheid om te differentiëren na de werkzaamheden. Sloop-nieuwbouw met verdichting geeft meer kans tot differentiatie zonder dat ten laste gaat van sociale woningvoorraad. Door extra woningen toe te voegen, ontstaat de mogelijkheid om te differentiëren in huurprijzen en doelgroepen. Krommenie Oost kent een hoog percentage sociale huurwoningen, namelijk 48% (*allecijfers.nl, 2021*).

In de Zaanse samenwerkingsovereenkomst 2020-2024 is afgesproken dat in wijken waar het percentage sociale huur hoger is dan 40% besproken wordt welke instrumenten ingezet worden om de diversiteit van de wijk te vergroten. Hierbij wordt onder andere gedacht aan verdichting en liberalisatie (middenhuur).

Nieuwbouw sluit tevens aan bij Nationale Prestatieafspraken op de onderwerpen verdichtingsopgave, langer zelfstandig thuiswonen en co2 reductie (gezien de uitvoering in houtbouw). Zie: <https://aedes.nl/nationale-prestatieafspraken>

Uitkomst afweging: sloop-nieuwbouw

Het sloop-nieuwbouw scenario geeft de meeste kans om te differentiëren tussen doelgroepen op basis van inkomen en samenstelling van huishoudens. De afweging valt hier uit naar sloop-nieuwbouw omdat in dit scenario gedifferentieerd kan worden door het toevoegen van middenhuur (en mogelijk ook koop), zonder dat hiervoor het aantal sociale huurwoningen afneemt. De senioren krijgen de mogelijkheid om in deze buurt te wonen en er worden woningen gebouwd waar voldoende woonruimte is voor gezinnen.

3. Energie en Duurzaamheid

De huidige woningen presteren zeer slecht op het gebied van duurzaamheid. Vanuit bewoners ontvangt Parteon signalen over hoge energierekeningen. Vooruitlopend op de ingreep heeft Parteon de bewoners van complex 186 in januari 2022 een keuzepakket aangeboden. De bewoners hebben hier een keuze kunnen maken tussen tochtstrippen, radiatorfolie, kierdichting en kleinschalige isolerende werkzaamheden. Op deze manier wordt de overbruggingsperiode naar de grote ingreep dragelijker voor de bewoners, maar geeft tegelijkertijd ook de noodzaak aan om complex 186 grootschalig te verduurzamen.

Om de woningen in een renovatiescenario naar label A/gasloos te renoveren is forse investering noodzakelijk. De buitenschil van de woningen zal hoogwaardig geïsoleerd moeten worden. Naast het isoleren van de spouw is het inpakken (isolatie op buitenzijde gevel met steen strips en isolatie dak) van de woningen nodig om het label A/gasloos te realiseren. Renoveren heeft daarmee impact op de bestaande architectuur en uitstraling van het gebouw. Bij renovatie wordt het een uitdaging om gasloze woningen te realiseren i.v.m. gebrek aan ruimte voor de diverse installaties die nodig zijn voor gasloze woning (t.w. boiler, warmtepomp, mv, wtw en zonnepanelen).

Bij nieuwbouw is het uitgangspunt dat de woningen als 'all electric' BENG, woningen opgeleverd worden. Daarmee zijn deze woningen bij oplevering bijna energieneutraal en toekomstbestendig.

Sloop-nieuwbouw geeft ook kans tot klimaatadaptieve ingrepen op het gebied van hittestress en wateroverlast.

Door de keuze van nieuwbouw ontstaat de mogelijkheid tot uitvoering in houtbouw. Dit sluit aan bij het door de gemeente en corporatie getekende houtbouwconvenant van de MRA (Metropoolregio Amsterdam). Zie: <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/houtbouw/>

Uitkomst afweging: sloop-nieuwbouw

Bij sloop-nieuwbouw kan het gebouw duurzaam en efficiënt ontworpen worden. Daarnaast kan de wijk klimaatadaptief ingericht worden.

4. Bouwtechnische kwaliteit

In 2018 heeft bureau List bij 6 woonblokken verspreid door de Bomenbuurt funderingsonderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn twee woonblokken geclassificeerd als redelijk met een handhavingstermijn van 15 tot 25 jaar (nu nog dus zo'n 11 tot 21 jaar) en vier woonblokken zijn geclassificeerd als matig met een handhavingstermijn van 5 tot 10 jaar (nu nog dus zo'n 1 tot 6 jaar). De overige woonblokken zijn in mei 2022 visueel geïnspecteerd door bureau List. Hoewel een visuele inspectie geen grondslag is voor het toekennen van een classificatie, blijkt dat alle woonblokken in een bepaalde mate te maken hebben met funderingsproblematiek. Dit is ook niet verwonderlijk aangezien alle woonblokken dicht naast elkaar liggen en bestaan uit dezelfde bouw en



bouwperiode. De conclusie die Parteon hieruit heeft getrokken is dat de fundering van alle 123 woningen hersteld moet worden door middel van funderingsherstel of door sloop en vervangende nieuwbouw. Herstel van de volledige fundering is bij renovatie altijd noodzakelijk, ook bij de minst slechte woonblokken. Bij renovatie neemt de belasting op de oude fundering toe (door isolatie, zonnepanelen, nieuwe kozijnen/glas etc.) waardoor te allen tijde funderingsherstel moet plaatsvinden. De keuze voor een minimale opknapbeurt/renovatie kan hierdoor niet gemaakt worden. Bij de keuze voor renovatie zullen bewoners alsnog moeten verhuizen en is een kostbare en ingrijpende renovatie nodig vanwege de slechte staat van de fundering onder het wooncomplex.

Om in een renovatiescenario de problemen rondom contactgeluid, koudebruggen en gehorigheid tussen de woningen op te lossen, zullen isolerende ingrepen aan de binnenzijde moeten plaatsvinden waarvoor in dit geval de toch al kleine woningen nog kleiner worden. Voor het behalen van de gewenste energieprestatie zijn daarbij isolerende werkzaamheden aan de buitenzijde nodig waardoor de architectonische waarde verloren gaat.

Sloop en vervangende nieuwbouw leidt tot een kwalitatiever woonproduct t.o.v. renovatie. Nieuwbouwwoningen kennen een hoog comfort en efficiënte plattegronden.

Uitkomst afweging: sloop-nieuwbouw

Een minimale opknapbeurt is geen mogelijkheid. Funderingsherstel en een hoogwaardige renovatie naar nieuwbouwniveau zal leiden tot een onverantwoorde investering en daarbij zal de kwaliteit van nieuwbouw niet gehaald worden.

5. Woontechnische kwaliteit

Het bestaande casco geeft veel beperkingen om de woontechnische kwaliteit te verbeteren in geval van renovatie. In Krommenie Oost is behoefte aan kwalitatief goede woningen voor diverse doelgroepen. Hiermee kan de doorstroming worden bevorderd. In een renovatiescenario zullen de isolatie- en geluidswerende maatregelen de woningplattegronden nog kleiner maken. De plattegronden sluiten niet meer aan bij de eisen van deze tijd. Naast toekomstbestendige plattegronden voor de terug te brengen eengezinswoningen, ontstaat in het sloop-nieuwbouw

scenario ook de mogelijkheid tot het toevoegen van appartementen met lift, waardoor een bredere doelgroep zich kan huisvesten in Krommenie Oost.

Uitkomst afweging: sloop-nieuwbouw
Om de woontechnische kwaliteit voor uiteenlopende doelgroepen te realiseren wordt hier gekozen voor sloop-nieuwbouw.

6. Doorlooptijd en uitvoering

De woningen moeten bij renovatie volledig gestript en gesloopt worden tot het huidige casco t.b.v. funderingsherstel en dan een aansluitende renovatie. De overlast voor de buurt en de doorlooptijd liggen bij nieuwbouw en renovatie niet ver uit elkaar. Voordeel van nieuwbouw is dat, bij modulaire bouw (waar hier sprake van zal zijn), de woningen grotendeels in de fabriek gebouwd worden en op locatie worden gestapeld. Dit zal een deel van de overlast reduceren, en helpt daarnaast ook veel in de CO-2 reductie in het bouwproces.

Uitkomst afweging: neutraal
Zowel sloop-nieuwbouw als renovatie kent een lange doorlooptijd. Renovatie kan vaak sneller uitgevoerd worden dan sloop-nieuwbouw, maar omdat de fundering volledig vervangen moet worden ligt het niet ver uit elkaar.

7. Tijdsbeeld en marktomstandigheden

De gemeente Zaanstad, corporatie en het Huurdersoverleg Zaanstreek werken aan een groei van 300 sociale huurwoningen per jaar. De schaarste aan sociale huurwoningen is terug te zien in de wachttijd op een woning van nu zo'n 14 jaar. Daarnaast ligt er een grote opgave om te verduurzamen en woonwijken sociaal veerkrachtiger te maken. In een renovatiescenario blijft het aantal woningen gelijk en zullen de gerenoveerde woningen vaak geen goed alternatief zijn voor inwoners die willen doorstromen (denk aan senioren). Om in een renovatiescenario het gewenste duurzaamheidsniveau te halen, is een moeilijk te verantwoorden hoge investering nodig.

Uitkomst afweging: sloop-nieuwbouw
In een tijd (wooncrisis) waar behoefte is aan extra kwalitatieve woningen voor diverse doelgroepen valt de afweging uit naar sloop-nieuwbouw met verdichtingsmogelijkheden.

8. Relatie met de omgeving (Stedenbouw)

Complex 186 bestaat uit 123 eengezinswoningen en kenmerkt zich als een echte Zaanse arbeidersbuurt. De 123 woningen zijn hetzelfde en kennen een sobere architectuur. De woningen zijn verspreid over 19 woonblokjes die van noord naar zuid met de lange Kastanje-, Berken-, en Esdoornstraat aan elkaar zijn verbonden. Doorlopende rooilijnen met grotendeels dezelfde kapvorm, goot- en nokhoogte versterken de eenheid van de buurt. De bomen, plantsoenen en de groene over geven kwaliteit aan het gebied. Om de hele buurt heen loopt de lus door de Populierenlaan, Landzichtlaan en Wilgenkade. Binnen deze lus staan aan de Populierenlaan en Landzichtlaan Portieketagewoningen tussen de 10 en 13 meter hoog. Deze portieketagewoningen hebben nog een exploitatieduur van 15 jaar.

In een renovatiescenario zal, ten opzichte van sloop-nieuwbouw, de huidige stedenbouwkundige structuur niet veranderen. In een sloop-nieuwbouw scenario zal voornamelijk dezelfde typologie (eengezinswoningen) teruggebracht worden. In de uitgewerkte ontwikkelvisie op de Bomenbuurt zal aan de Kastanjestraat (even kant) de typologie appartementen terugkomen. Nu kent de wijk een eentonige woningtypologie. Door het toevoegen van appartementen wordt een bredere doelgroep aangesproken waardoor een gedifferentieerde woonwijk ontstaat. Het huidige stratenpatroon zal ook in het sloop-nieuwbouw scenario behouden blijven. De nieuwbouw kan gerealiseerd worden met behoud van de huidige kwaliteiten (stedenbouwkundige lijnen/straten patroon/groen).

Met het oog op de toekomst is in opdracht van Parteon een stedenbouwkundige visie opgesteld voor de gehele Bomenbuurt. Deze studie onderbouwt dat de toevoeging van het appartementengebouw aan de Kastanjelaan een eerste stap biedt tot een grootschalige verdichting

aan de randen van de buurt, welke aansluit bij de doelstellingen van zowel de stad als de corporatie.

Uitkomst afweging: neutraal
Stedenbouwkundige structuur van de buurt blijft in beide scenario's behouden.

9. Cultuurhistorische identiteit en imago

De woningen in complex 186 zijn gebouwd in 1952 en door dit bouwjaar niet opgenomen in het rapport 'cultuurhistorische inventarisatie en waardering sociale woningbouwwijken 1900-1945 Zaanstad' (24-6-2019). Uit de cultuurhistorische verkenning waartoe gemeente en corporatie gezamenlijk opdracht gaven, blijkt dat de cultuurhistorische waarde van de buurt op stedenbouwkundig en deels ook op architectuurhistorisch gebied een hoge waarde heeft.

Uitkomst: renovatie

Uit de cultuurhistorische verkenning waartoe gemeente en corporatie gezamenlijk opdracht gaven, blijkt dat de cultuurhistorische waarde van de buurt op stedenbouwkundig en deels ook op architectuurhistorisch gebied een hoge waarde heeft.

10. Financieel

Op dit moment is de businesscase voor nieuwbouw gunstiger dan voor renovatie van de complexen. Recente aanbestedingen tonen aan dat de stichtingskosten per woning voor het renovatiescenario hoger zijn dan het scenario sloop-nieuwbouw. Daarnaast leidt nieuwbouw tot lagere onderhoudskosten en lagere woonlasten voor de bewoners.

Uitkomst: sloop-nieuwbouw

Conclusie

Criteria	Uitkomst afweging
1. Sociale effecten en bewonersinvloeden	Sloop/nieuwbouw
2. Woningdifferentiatie en doelgroepen	Sloop/nieuwbouw
3. Energie en duurzaamheid	Sloop/nieuwbouw
4. Bouwtechnische kwaliteit	Sloop/nieuwbouw
5. Woontechnische kwaliteit	Sloop/nieuwbouw
6. Doorlooptijd en uitvoering	neutraal
7. Tijdsbeeld en marktomstandigheden	Sloop/nieuwbouw
8. Relatie met de omgeving	neutraal
9. Cultuurhistorische identiteit en imago	renovatie
10. Financieel	Sloop/nieuwbouw

Vanwege de slechte staat van de fundering en slechte energielabels moet deze locatie worden aangepakt. Bij 7 van de tien criteria valt de afweging uit naar sloop-nieuwbouw. Bij twee criteria is het oordeel neutraal, en voor één heeft renovatie de voorkeur. Daarmee ligt sloop-nieuwbouw voor de hand. Nieuwbouw met verdichting van dit complex levert de grootste bijdrage aan de gezamenlijk ambities van de gemeente Zaanstad (speerpunten in Perspectief 2040 op Zaanstad Noord) en Parteon. Met sloop-nieuwbouw worden extra betaalbare, kwalitatieve en duurzame huurwoningen toegevoegd voor o.a. grote gezinnen, senioren en woningzoekenden met eigentijdse voorzieningen zoals ruimte voor scootmobielen en liften. Met renovatie is dit niet mogelijk. Verduurzamen in een renovatiescenario is niet alleen financieel ongewenst, maar de huidige woningen zijn door het ontbreken van een spouwmuur en de kleine woonplaattegrond niet op het gewenste isolatieniveau te brengen.

Het criterium 'cultuurhistorische identiteit en imago' geeft renovatie als voorkeur boven sloop/nieuwbouw. Het rapport van Contrei geeft duidelijke aanknopingspunten om de waarden van het huidige complex terug te laten komen in een sloop-nieuwbouw scenario zoals het behouden van bestaande kenmerkende stedenbouwkundige stratenstructuur, geboogde straten, breedte van de straatprofielen en een combinatie van grondgebonden woningen met lage appartementengebouwen.

Concluderend kiest Parteon voor sloop-nieuwbouw. In het sloop-nieuwbouw scenario zet Parteon zich in om een nieuw hoofdstuk toe te voegen aan de Bomenbuurt met behoud van zoveel mogelijk cultuurhistorische elementen. In de nieuwbouw waarborgen we de stedenbouwkundige en architectonische waarde in een eigentijds ontwerp. De cultuurhistorie van dit complex wordt als inspiratie en aangrijpingspunt gebruikt om op deze plek iets moois en vernieuwends te doen.