

Memo duurzaamheidsontwikkeling Rosehaghe

Versie 1.0 – 25-03-2019

1) Wat is de duurzaamheidsambitie van Rosehaghe, waar staat de vereniging over 20 jaar?

Het belangrijkste uitgangspunt bij het verduurzamen van de woningen van Rosehaghe is dat de monumentale waarde van de gebouwen zelf, maar ook van de stedenbouwkundige opzet, het straatbeeld met de voortuinen en heggen en de maatschappelijke waarde voor de toekomstige generaties behouden blijft.

Onder inachtneming van dit uitgangspunt is het streven om over 20 jaar de woningen van Rosehage zonder aardgas te kunnen verwarmen. Om dit doel te bereiken worden renovatieconcepten uitgewerkt die het transport van energie en water op een minimum beperken en mogelijkheden bieden om zo veel mogelijk energie zelf op te wekken. Verwarming van de woningen gebeurt met lage temperatuur, gedistribueerd door een water gedragen verdeelsysteem binnen de woning (vloer- of wandverwarming, lage temperatuur radiatoren). De warmte wordt op centrale punten in de buurt opgewekt zo dat geen individuele stooktoestellen in de woningen meer nodig zijn.

Over 20 jaren zijn 80 woningen helemaal volgens het nieuwe concept gerenoveerd.

2) Kwaliteiten voor de woningen omschrijven

Om later in het proces gefundeerde beslissingen over toe te passen maatregelen te kunnen nemen is het belangrijk om in het begin een goede omschrijving van de gewenste kwaliteiten van de woningen op te stellen. Dit ideale beeld kan bijvoorbeeld als onderlegger dienen om prioriteiten van maatregelen vast te stellen. Denk hierbij aan de volgende thema's:

- Comfort (temperatuur in de zomer en winter, tocht, burengeluid)
- Monumentale waarde
- Gebruiksgemak
- Gezondheid (materiaalgebruik, vochtproblemen en ventilatie)
- Water en groen (omgang met regenwater en groen in de wijk)
- Energiezuinigheid (alleen van het gas af, optimaal geïsoleerd, maximaal geïsoleerd)

Tot op heden zijn de volgende overwegingen voor boven genoemde punten gemaakt:

- Comfort
 - Met inachtneming van de monumentale waarde van de huizen moet een hedendaags wooncomfort mogelijk zijn waarbij de beschikbare energie zo efficiënt mogelijk gebruikt wordt om de woonlasten ook op termijn betaalbaar te houden.
 - Uitgangspunt voor het ontwerpen van het installatiesysteem van de woningen van Rosehaghe is het temperatuurniveau van bouwbesluit

nieuwbouw, met inachtneming van de monumentale waarde: het monument prevaleert over bouwbesluit niveau.

- We streven naar een verwarmingssysteem op lage temperatuur gebaseerd op watervoerende leidingen in de woning.
- Het te kiezen afgiftesysteem is bij voorkeur geschikt om te koelen.
- Het renovatieconcept houdt rekening met de gehorigheid in de huizen van Rosehaghe. We streven ernaar de geluidsoverlast zo veel mogelijk te beperken.
- Bij het ontwerpen van het installatiesysteem en de vraag welke onderdelen centraal / decentraal geïnstalleerd moeten worden is met de beperkte ruimte in de huizen rekening te houden.
- Monumentale waarde
 - Om de monumentale waarde beter in te kunnen schatten is een bouwhistorisch onderzoek nodig. Deze wordt in de komende tijd in opdracht gegeven en uitgevoerd.
- Gebruiksgemak
 - Er worden in de standaardrenovatie geen extra voorzieningen voor levensloop bestendig wonen / mindervalide toegankelijkheid opgenomen.
- Gezondheid (materiaalgebruik, vochtproblemen en ventilatie)
 - Belangrijkste uitgangspunten voor materiaalgebruik zijn:
 - Materiaalgebruik in overeenstemming met de monumentale waarde
 - Zo veel mogelijk natuurlijke materialen gebruiken
 - Zo min mogelijk belastend qua productie
 - Bij de uitwerking van het renovatieconcept wordt rekening gehouden met voldoende mogelijkheden om de woning goed en energiezuinig te ventileren.
 - Het risico op condensvorming en schimmel in de toekomst zo veel mogelijk door bouwkundige en installatietechnische middelen beperken. Er zal altijd een medeverantwoordelijkheid bij de bewoner liggen om de woning voldoende te ventileren.
- Water en groen (omgang met regenwater en groen in de wijk)
 - Voortuinen straatbeeld in lijn brengen met monumentale waarde
 - Water zo veel mogelijk op buurniveau bufferen (gescheiden hwa afvoer)
- Energiezuinigheid
 - Voor het uitwerken van het renovatieconcept wordt uitgegaan van **optimaal isoleren**. Dat houdt in dat er de ambitie is om een hoger isolatieniveau te bereiken dan datgene wat qua bouwbesluit of vanuit bouwtechnische eisen nodig is (bijvoorbeeld minimale isolatie om condens op een bouwdeel te voorkomen). Maar ook hier geldt dat de monumentale waarde van het monument leidend is. Optimaal isoleren betekent hier dus de maximale isolatiedikte die onder behoud van de monumentale waarde van de huizen gerealiseerd kan worden. Dat kan resulteren in bouwdeelen die weinig of niet geïsoleerd worden (mits er hierdoor geen bouwtechnische problemen kunnen ontstaan).

3) **Ambitie over behouden van monumentale waarde in en aan woningen**

Het uitwerken van een strategie over de omgang met de monumentale waarde van Rosehaghe voor de komende jaren, ook (maar niet uitsluitend) in relatie met de aanstaande energietransitie. Enkele thema's die hierbij belangrijk zijn:

- Waardering van de bestaande originele monumentale onderdelen. Hierbij wordt ook rekening gehouden met de plattegrondindeling, straatbeeld, heggen, en maatschappelijke waarden
- Alle hoog monumentale waardes worden in staat gehouden
- Praktisch betekent dat:
- In een eerste stap wordt doormiddel van een verkennend bouwhistorisch onderzoek de monumentale waarde (op woning type niveau) in kaart gebracht.
- Op basis van dat onderzoek wordt een strategie uitgewerkt hoe om te gaan met de originele detaillering bij vervangingsmomenten
- De nieuwe strategie zal ook in een vroeg stadium met het bevoegd gezag afgestemd worden. De concrete stappen voor contactopname en afstemming worden ondernomen zodra er meer zicht op het traject is.

4) **Van het gas af, hoe doen we dat?**

In 2050 moet heel Nederland over zijn op duurzame energie. Haarlem wil dat zelfs al in 2040. Als aardgas verdwijnt, moet er iets anders voor in de plaats komen. Om dit te bereiken zijn er verschillende manieren. Een van de grote opgaves voor de komende tijd is het om hiervoor een strategie te ontwikkelen. Met welke maatregelen kunnen we de woningen van Rosehaghe zonder aardgas verwarmen onder behoud van de monumentale waarde en met oog voor de economische randvoorwaarden. In een eerste stap gaat het om een keuze op welk niveau naar oplossingen te zoeken:

- Centraal met de buurt
- Centraal op Rosehaghe niveau
- Op woningniveau
- Op alle drie niveaus

5) **Wat zijn de financiële kaders?**

Hoe dicht we bij de stip op de horizon kunnen komen hangt voor een deel ook af van de beschikbare financiële middelen. Door deze goed te definiëren en de kaders vast te leggen kunnen de maatregelen met de grootste impact op de duurzaamheidsambitie van Rosehaghe geïdentificeerd en toegepast worden.

De voorlopige budgetplanning gaat van de volgende bedragen voor woningrenovatie uit:

€ 300.000 in 2021, in de komende jaren zal dat bedrag oplopen naar € 500.000 / € 600.000 per jaar

6) **Zijn er slimme exploitatiemodellen voor de woningen denkbaar?** Past het huidige model van verhuren zonder energiecontract nog bij de huidige / toekomstige tijd? Of moeten er andere vormen / verdienmodellen erbij komen om extra financiële ruimte te creëren voor een versnelde implementatie van het duurzaamheidsplan of om meer stappen te kunnen zetten.

7) **De volgende stappen zijn:**

- Onderzoek bouwhistorische waarde (verkennend onderzoek)
- Onderzoek huidige staat fundatie
- Onderzoek metselwerk en mortel

Met duidelijk gedefinieerde antwoorden op bovenstaande vragen kan een gefundeerd renovatiebeleid uitgewerkt worden dat binnen de financiële kaders optimaal afgestemd is om de stip op de horizon.

Dat renovatiebeleid wordt vastgelegd in een integraal meerjarenonderhoudsplan waarin voor de komende 15-20 jaren de nodige onderhouds- en duurzaamheidsmaatregelen uitgewerkt zijn.

Mails aangaande opstarten verkennend bouwhistorisch onderzoek:

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van vorige wil ik je vragen om een vrijblijvende offerte voor het opstellen van een bouwhistorische inventarisatie/opname voor vermeld complex.

Het doel van het gevraagde onderzoek is tweërlei:

- 1) *Het onderzoek moet ten dienste staan van verdere planvormingsvraagstukken in het kader van beheer, onderhoud en verduurzaming van het complex;*
- 2) *Het onderzoek moet voldoende zijn voor eventuele toekomstige vergunningsaanvragen bij het bevoegd gezag/ wabo.*

Qua diepgang van het onderzoek denk ik dat in eerste instantie een "bouwhistorische verkenning" voldoende is. Ik denk namelijk dat het weinig zinvol is om de tot een volledige bouwhistorische ontleding over te gaan.

Bijgaand enkele archiefgegevens om je een beeld te geven van het complex. Verder verwijst ik je ook graag naar de website van de woningbouwvereniging (www.rosehaghe.nl).

Naar aanleiding van ons telefoongesprek van vorige week woensdag ga ik er van uit dat de woningbouwvereniging er mee akkoord is dat het onderzoek niet op korte termijn kan worden uitgevoerd, maar pas in de zomermaanden.

Inderdaad is een bouwhistorische opname op hoofdlijnen (verkenning) van het complex voldoende. Voor vergunningsaanvragen zal ook een waardestelling van het complex nodig zijn. Het plan van aanpak voor onderzoek en waardestelling ga ik intern bespreken.

Bij woningbouwcomplexen uit het interbellum heeft men nog al eens een verrassend kleurenschema toegepast bij het houtwerk van de gevels, dat dan bij later onderhoud in neutralere kleuren (wit) is overgeschilderd. Wij hebben daar ervaring mee met enkele complexen in Amsterdam Noord. Op basis van het documentatieonderzoek en het veldwerk van de verkenning kunnen wij wel aangeven of een nader kleuronderzoek in dit geval ook van belang zou kunnen zijn. Dat onderzoek kan desgewenst te zijner tijd apart worden geoffreerd.