

Juryrapport

WoonAward Haaglanden 2010

Algemeen

De WoonAward is een jaarlijks terugkerende prijs uitgeschreven door het Stadsgevest Haaglanden voor een kleurrijk en gedurfd woonproject in de regio Haaglanden. De WoonAward is een stimulans en beloning voor de in Haaglanden werkzame partijen om de ambities uit de Regionale Woonvisie Haaglanden waar te maken. In 2010 reikt het Stadsgevest Haaglanden de Woon-Award voor de zesde keer uit.

Dit jaar is het thema van de WoonAward 'duurzaamheid'. Duurzaamheid is echter een breed begrip: gebouwen kunnen met duurzame bouwmaterialen zijn gebouwd, onderhoudsplannen kunnen zijn opgezet met een bepaalde gedachte over duurzaamheid en renovatie of transformatie van gebouwen kunnen vanuit een duurzaamheidsvisie ontstaan. Deze 'duurzaamheid in de breedste zin' is het thema van de WoonAward van 2010.

Randvoorwaarden en nominaties

Het Stadsgevest heeft gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen uitgedaagd om projecten in te dienen voor de WoonAward 2010. Daarbij gold een aantal randvoorwaarden.

De inzendingen voor de WoonAward moeten gebouwen betreffen die (al dan niet na transformatie) een woonfunctie hebben. De gebouwen moeten duidelijk een duurzaam karakter hebben dat integraal in de ontwerpgegevens is verwerkt. Het project moet een positieve impact hebben op het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt.

Het project dient:

- Een gebouw te betreffen met een woonfunctie
- Gerealiseerd te zijn in het jaar 2008, 2009 of 2010
- Afgerond te zijn (gereed gemeld)
- Zich te bevinden in de regio Haaglanden
- Volgens een duidelijk en herkenbaar concept te zijn opgezet
- Te passen binnen de kaders van de Regionale Woonvisie Haaglanden.

De drie genomineerde projecten zijn:

- 'Duinstrip' in Den Haag (Vestia Den Haag Scheveningen)
- 'Renovatie 60 woningen Oranjewijk' in Wateringen (Wonen Wateringen)
- 'Renovatie Stieltjesstraat' in Den Haag (Vestia Den Haag Zuid-Oost)

Juryleden

Een vakkundige jury heeft de projecten beoordeeld.



De jury bestaat uit (v.l.n.r.):

- Bé Emmens, voorzitter, regiobestuurder Wonen van het Stadsgebied Haaglanden
- Quincy Meurs, Project Manager Sustainability Developments Ballast Nedam
- Celine Krstulovic, derdejaars student Bouwkunde aan de TU Delft
- Arjan Karssenbergh, Architect en duurzaamheidsdeskundige bij KWSA architecten

Beoordelingscriteria

De uitgangspunten zijn:

Duurzaamheid: hier gaat het om duurzaamheid 'in de breedste zin'. De genomineerde moet kunnen aantonen wat het project duurzaam maakt en vanuit welke visie het (her)ontwikkeld is.

Trots: in het huidige landelijk beleid ligt veel nadruk op kwantiteit. Het halen van de hoge productie is al een hele prestatie, als het project ook nog een uitzonderlijke kwaliteit heeft, kan men daar helemaal trots op zijn.

Consumentgerichtheid: het project moet ook woonplezier uitstralen, wat tot uiting komt in een hoge waardering van de (toekomstige) bewoners. Hierbij wordt onder andere gelet op de kwaliteit van de woonruimte, buitenruimte, en gemeenschappelijke ruimtes.

Impact: Van belang is de het positieve effect van het gebouw op de buurt of wijk; de bestaande omgeving.

Algemene beoordeling

De juryleden waren enthousiast over de diversiteit van de ingezonden projecten en iets minder enthousiast over het aantal inzendingen. Alle waren het projecten waarbij duurzaamheid, in meer of mindere mate, is terug te vinden. Vaak was dit echter op het gebied van energiebesparing. Bij de beoordeling heeft de jury gekeken naar het totaalbeeld en de vier selectiecriteria hierbij meegenomen. De inzendingen betroffen zowel nieuwbouw als renovatie.

De jury vindt dat er nog veel te doen is om een echt integraal duurzaam project te realiseren. De jury hoopt dat de WoonAward een stimulans voor diverse partijen, als ontwikkelaars, woningcorporaties, architecten en ook het Stadsgebied, is.

Hiernaast per project een toelichting op de beoordeling door de jury.

Winnaar WoonAward 2010

'Renovatie 60 woningen Oranjewijk' in Wateringen - Wonen Wateringen

Planbeschrijving

De Oranjewijk in Wateringen dateert uit de jaren vijftig. De wijk omvat in totaal circa 850 woningen, waarvan 418 huurwoningen. Wonen Wateringen is verhuurder van de woningen. Fasegewijs renoveert Wonen Wateringen de wijk. De woningen voldoen niet meer aan de huidige energiemaatstaven (energielabel E-G). Bovendien kent de wijk een eenzijdige bevolkingsopbouw. In de Oranjewijk in Wateringen zijn in 2009 zestig eengezins-huurwoningen gerenoveerd. Het plangebied bestaat uit de Dr. Kuiperstraat (gedeeltelijk), de Dr. Ariënsstraat, de Dr. Poelstraat en de Irenestraat.



De jury waardeert de keuze voor renovatie in plaats van de keuze voor sloop en ziet dit als een duurzame manier om om te gaan met het huidige woningbezit. De jury *waardeert de weloverwogen keuzes* binnen dit project. Wel maakt de jury hierbij de kanttekening het jammer te vinden dat duurzaamheid niet altijd als uitgangspunt heeft gediend voor deze keuzes, bijvoorbeeld bij de toegepaste materialen.

De consumentgerichtheid en de mate waarop Wonen Wateringen de bewoners heeft betrokken bij de renovatie zodat zij relatief ongestoord in hun woning konden blijven wonen, ziet de jury als een *grote pré* en hier spreekt zij haar waardering voor uit. Omdat er bij het project is uitgegaan van een koop-goedkoop-constructie zijn de woningen toegankelijk voor starters en dat zorgt voor verjonging van de wijk. Mede door de (toekomstige) verjonging van de wijk en ook door het verkregen woongenot is de jury van mening dat het project een positieve impact heeft op de wijk.

Men mag trots zijn op het behaalde resultaat met de beperkte (financiële) middelen. De jury geeft aan de keuzes die gemaakt zijn het hoogst haalbare te vinden binnen het beschikbare budget. Het aanpakken van de 'schil' (met o.a. geprefabriceerde gevels) van de woningen ziet de jury als een goede stimulans voor de bewoners om installaties en interieur zelf aan te pakken.

De jury betreurt echter dat er bij het project vooral gekeken is naar de labeling van de woning en in mindere mate naar de gebruikte materialen. Ook is men niet enthousiast over de nieuwe dakbedekking. Jammer dat de woonomgeving niet tegelijkertijd kon worden opgepakt, het had meerwaarde geboden als de gemeente de bestrating / het straatbeeld eveneens had gerenoveerd en daarmee de impact op de omgeving had kunnen versterken.

'Duinstrip' in Den Haag - Vestia Den Haag Scheveningen

Planbeschrijving

In 1998 is een begin gemaakt met de herstructurering van de Scheveningse wijk Duindorp en in 2010 zullen 1.100 verouderde woningen vervangen zijn door nieuwbouw. De eerste huur- en koopprojecten blijken een groot succes. Het project Duinstrip maakt onderdeel uit van de herstructurering van Duindorp naar een stedenbouwkundig plan van Döll. De Duinstrip is een gezichtsbepalend onderdeel (de eerste fase) in de herontwikkeling van Duindorp.

De jury waardeert het gebruik van zeewater om de woningen te verwarmen en koelen. Zij benoemt dit als een innovatie op het gebied van duurzaamheid: zeker in de tijd waarin het complex is ontwikkeld.



Vervolg 'Duinstrip' in Den Haag - Vestia Den Haag Scheveningen

Wel geeft de jury aan het jammer te vinden dat er weinig onderzoek is gedaan naar andere duurzame oplossingen en betreurt dat achteraf het gebruik van de zeewatercentrale niet is geëvalueerd. De jury waardeert het uithoudingsvermogen dat de partij heeft getoond om nieuwbouw te plegen terwijl hier vanuit de wijk veel weerstand op is gekomen.

De mening van de jury is echter verdeeld wat betreft de stedenbouwkundige oplossing en de mate waarin het project een positieve impact heeft op de bestaande wijk en de sociale cohesie. De jury gelooft dat de wijk trots is en mag zijn op het resultaat. Enkele juryleden spreken echter hun twijfel uit over de samenhang van de nieuwbouw met de achtergelegen wijk en de betaalbaarheid van de nieuwe woningen voor de voormalige bewoners van de wijk. De jury geeft aan te vinden dat aan de consumentgerichtheid 'niet meer of minder gedaan is' dan normaal het geval is bij nieuwbouw.

Waar de jury minder enthousiast over is, is de geringe mate van innovatie in materiaalgebruik. De duurzaamheid komt vooral tot uitdrukking in de manier van verwarming van het complex maar in mindere mate in het materiaalgebruik. De jury is van mening dat er wat betreft duurzaamheid niet meer is gedaan dan bij nieuwbouw regulier is. Wat de verwarming en het energieverbruik betreft vindt de jury sommige keuzes, als gebruik van een warmtepomp voor het verkrijgen van warm water, *vreemd en minder efficiënt*. De jury geeft aan het jammer te vinden dat hierbij niet meer onderzoek gedaan is naar meer duurzame oplossingen.

De jury noemt de uiteindelijke kwaliteit van het complex *niet uitzonderlijk* en de duurzaamheid vindt men *niet integraal doorgevoerd* in het ontwerp.

'Renovatie Stieltjesstraat' in Den Haag - Vestia Den Haag Zuid-Oost

Planbeschrijving

Het complex Stieltjesstraat van Vestia Den Haag Zuid-Oost bestaat uit 256 woningen, verdeeld over vier identieke flatgebouwen. De flats zijn eind jaren '60 gebouwd aan de Stieltjesstraat in Den Haag. De directe aanleiding voor de renovatie is het hoge energieverbruik geweest. De renovatie is gestart in januari 2009 en de oplevering was in december 2009.

De jury *waardeert de keuze* om over te gaan tot renovatie en niet tot sloop. De verkregen verlaging van het energieverbruik is een pluspunt. Over de consumentgerichtheid en de grote mate waarop rekening is gehouden met de bewoners is men positief.

De organisatie mag trots zijn op de manier waarop zij op sociaal gebied is omgegaan met het project. Pluspunt is ook dat de renovatie heeft plaatsgevonden zonder huurverhoging. De manier van renoveren benoemt de jury als *pragmatisch* waarbij men van mening is dat het een reguliere renovatie is waarbij men op het gebied van duurzaamheid *steken heeft laten vallen*.

De jury geeft aan het plaatselijk niet aanbrengen van dubbel glas te zien als een *minpunt* van het project en trekt de toegepaste manier van ventileren van de woningen in twijfel. Het gebruik van een boiler ziet de jury als een niet-duurzame oplossing. Alles bij elkaar vindt de jury dat er achter deze renovatie geen integrale duurzame visie op lange termijn zit.

De jury waardeert het gegeven dat er bij het project studenten zijn betrokken die men heeft laten nadenken over de mogelijkheden van duurzaamheid bij renovatie. Hiermee is de nieuwe generatie ook betrokken bij dit relevante onderwerp.

De impact van de renovatie is volgens de jury minimaal. Bewoners zullen niet meer trots op hun gebouw zijn dan voorheen en de uitstraling van het gebouw is niet veranderd. De architectonische kwaliteit van het gebouw (zaken als lucht, licht en ruimte) is volgens het oordeel van de jury niet verbeterd en de uitstraling van het gebouw niet veel veranderd.



Colofon

Dit is een uitgave van
de sector Wonen van het
Stadsgewest Haaglanden

Grote Marktstraat 43
Postbus 66
2501 CB Den Haag

T 070 7501 500
F 070 7501 501
E informatie@haaglanden.nl
I www.haaglanden.nl