

De 'ideale' woning

'Duurzaamheid betekent ook het behouden van oude woningen door er weer een goed huis van te maken'



A
B
C
D
E
F
G



Het voorwoord

“Het was een kwestie van tijd voordat Vincio Wonen de kaarten op tafel zou leggen met de voorkeur voor totale sloop in de onderzoeksfase. Maar hebben ze wel genoeg onderbouwde redenen om de woningen af te breken? Zolang Vincio Wonen niet kan bewijzen dat alle woningen slecht zijn, moeten de woningen gerenoveerd worden. In dit verslag ga ik uitleggen hoe een bepaald type woning weer ideaal kan worden’

Dennis Lamers



Inhoudsopgave

- De geschiedenis 4
 - Een fijn thuis
 - De dreigende sloop van de jaren '80
 - Van generatie op generatie
- De ideale woning 6
 - Energielabel A, B of C
 - Renovatie en isolatie Kasteellaan
 - Aanbevolen energielabel
 - Plattegrond indeling
- Conclusie 10
 - De gevolgen van niks doen
 - De grootste voordelen die wij hebben bij renovatie



De geschiedenis

Oorspronkelijk telde de mijnkolonie Meezenbroek in totaal 265 woningen na de oplevering van de laatste eengezinswoningen midden jaren '30.

Het is een zeer bijzondere en unieke wijk met een lange geschiedenis. Een andere mijnkolonie aan de Mesdagstraat, ook in Meezenbroek, is eind jaren '70 volledig gesloopt. Wat nu overeind staat, moet ook gewoon blijven.

Anno 2024 zijn dit nog 196 woningen, ruim 69 woningen minder. De originele buurtwinkels, die tijdens de bouw van de wijk waren gebouwd in 1927, zijn ook verloren gegaan tijdens de kleinschalige sloop in de jaren '80.



"Een van de woningtypologieën zoals het er in 1925 moet hebben uitgezien. De woningen werden goed verwarmd, eerst door een kolenkachel en later door een gaskachel"

Een fijn thuis

De wijk is voor de meeste mensen altijd een fijne plek geweest om te wonen. De Kasteellaan was tot begin jaren '60 aangekleed door een prachtige laan van bomen aan beide kanten. Het pleintje en de vijver van Meezenbroek zijn altijd een ontmoetingsplek voor de bewoners geweest.

De dreigende sloop van de jaren '80

Helaas begon in 1973 het verhaal waar elke bewoner niet op zit te wachten: de toen 265 woningen zouden gesloopt worden. Een dappere heer, Theo Wassercordt, stond met medebewoners op om te strijden tegen de sloop van deze unieke mijnkolonie. Dat de mijnkolonie woningen nog overeind staan, hebben wij te danken aan meneer Wassercordt en zijn medebewoners. Zij hebben in een actiegroep alles gedaan om deze wijk te beschermen tegen sloop en De Voorzorg over te halen tot renovatie.

In 1979 begon de renovatie van Meezenbroek, en deze was afgerond midden jaren '80. Tot de eeuwwisseling is het in Meezenbroek relatief rustig geweest, tot tegen het eind van de jaren '90 geruchten door de wijk gingen over een grootschalige sloop. In 2002 bleek dat de halve Kasteellaan gesloopt moest worden om plek te maken voor het huidige *Parc Buirette* complex, een onnodige sloop waar nog steeds onvrede over is. Slechts een paar jaar later begon De Voorzorg te slopen aan de *Savornin Lohmanstraat*, waar acht woningen verdwenen.

Daarna was het aftellen tot de volgende sloop: in 2013 en 2014 werden de woningen tussen de *Groen van Prinstererstraat*, *Talmastraat* en *Dr. Kuypersstraat* gesloopt. Hiervoor kwamen het fietsallee en het Meezenhofje in de plaats. Een zoveelste onnodige sloop, waar stopt het? Slechts tien jaar later krijgen 82 huishoudens te horen dat nu weer 90 woningen op de wensenlijst staan voor sloop. De slechte staat, zegt Vincio Wonen.

Van generatie op generatie

In Meezenbroek is de wijk van generatie op generatie overgedragen.

(Groot)ouders, familieleden of vrienden van de huidige bewoners zijn de reden waarom ze in Meezenbroek zijn gebleven of naar Meezenbroek zijn gekomen om te wonen.

De wijk kent al ongeveer drie generaties in het honderd jaar bestaan, en de sociale cohesie is groot onder de bevolking van de hele wijk.

De wijk slopen en opnieuw bouwen heeft zo'n groot nadelig effect dat dit generatieslange spoor wordt verbroken en niet meer hersteld.



“Vooral de Baron Mackaystraat is een icoon voor de wijk geworden, waar de sociale cohesie groot is”

In de wijk van **oud Meezenbroek** wonen de meeste bewoners met veel plezier, vooral in de 196 woningen van Vincio Wonen. Ongeacht leeftijd, ouderdom of handicap, de bewoners voelen zich hier thuis. De bewoners helpen elkaar in goede en slechte tijden. Ze genieten van de gezellige buurt, waar men elkaar nog soms groet op straat en een praatje maakt bij de voordeur. De groene omgeving draagt bij aan het woongenot, en het park Meezenhofje is al een verbetering voor de wijk maar nog niet helemaal.

Ruimte voor verbeteringen

Hoewel de meeste bewoners tevreden zijn, zien ze wel ruimte voor enkele verbeteringen. Zo zou de buurtoverlast kunnen worden teruggedrongen, wat de rust en veiligheid in de wijk ten goede zou komen. Daarnaast zijn er ideeën om het Meezenhofje verder te verbeteren. Bewoners stellen voor om het park aantrekkelijker te maken, bijvoorbeeld door een ontmoetingsplek te creëren waar men even kan zitten voor een korte babbel. Dit zou de sociale cohesie in de buurt versterken.

Ook voor de kinderen is er ruimte voor verbetering. Het pleintje in het park zou een geweldige plek zijn voor een voetbalveldje, waar de kinderen veilig kunnen spelen en sporten. Dit zou niet alleen goed zijn voor hun gezondheid, maar ook bijdragen aan hun sociale ontwikkeling.

De bewoners van Meezenbroek zien deze verbeteringen graag gebeuren. Ze zijn trots op hun wijk en willen er samen voor zorgen dat het een fijne plek blijft om te wonen, voor henzelf en voor toekomstige generaties en dat de woningen gerenoveerd worden.

De ideale woning

Wat maakt een oude woning weer ideaal?

De meeste mensen weten niet dat oude woningen, of het nu sociale huur- of koopwoningen zijn, ongeacht de leeftijd van het huis, een goed huis kunnen worden.

De kaart die vaak snel getrokken wordt, is dat renovatie te duur zou zijn. Renovatie is alleen onbetaalbaar als je van oude woningen de maximale energie prestatie eisen gaat stellen die simpelweg ook bij een koopwoning van dezelfde leeftijd onmogelijk zijn. Gezien Meezenbroek een historische mijnkolonie is en delen al verloren zijn gegaan, moet de sloop een keer afgelopen zijn.



“Vincio Wonen wilt vooral van dit woningtype af. Hoe kan dit woningtype weer ‘perfect’ worden?”

Energielabel A, B of C?

Energielabels geven aan hoe energiezuinig een woning is, variërend van A (**zeer energiezuinig**) tot G (**zeer onzuinig**).

Label A betekent dat een huis uitstekende energieprestaties heeft, met weinig energieverbruik en lage energiekosten. Het huis is vaak uitgerust met moderne isolatie, efficiënte verwarming en zonnepanelen. Bij honderd jaar oude woningen neemt het risico op schimmelproblemen echter snel toe.

Label B geeft aan dat een woning goed presteert op het gebied van energie-efficiëntie, maar niet de allerhoogste standaard haalt. Het heeft meestal goede isolatie en energiezuinige systemen, maar mogelijk geen geavanceerde technologieën zoals bij label A.

Label C betekent dat een woning redelijk energiezuinig is, maar ruimte is voor verbetering. Het verbruikt meer energie dan label A en B, en kan nog baat hebben bij extra isolatie of vernieuwing van installaties. Woningen met labels B en C kunnen vaak nog besparingen realiseren door verdere energieverbeteringen aan te brengen.

De labels helpen huurders bij het maken van geïnformeerde keuzes over energieverbruik en kosten. Ze dragen bij aan het verminderen van de ecologische voetafdruk van woningen en het bevorderen van duurzaamheid. Regelmatig onderhoud en upgrades kunnen de energieprestatie van een woning verbeteren en een hoger label behalen.

Voor een woning uit de jaren '20 wordt meestal geen specifiek energielabel aanbevolen, maar het streven is om tegenwoordig het label zo hoog mogelijk te krijgen door renovaties. Een energielabel **B of C** is voor de Vincio woningen in Meezenbroek een uitstekende keuze, vooral als je rekening houdt met de balans tussen energie-efficiëntie en de praktische haalbaarheid van renovaties (*en kosten*).

Renovatie en isolatie Kasteellaan



“Dezelfde type woningen aan de Kasteellaan in gerenoveerde staat”

© Foto BAM Wonen

Sinds mei (2024) zijn de eerste 24 woningen aan de Kasteellaan gerenoveerd, geïsoleerd en weer opgeleverd aan de huidige bewoners.

Bij de renovatie zijn o.a. de keuken, badkamers en wc's vernieuwd indien dat nodig was. De kleuren aan de buitenkant van de woningen is ook veranderd en de oude jaren '20 stijl is weer terug gebracht. Een mooi entree plaatje voor de wijk.

Wat leert **energielabel A** ons op dit moment voor deze honderd jaar oude woningen?

Problemen door sterke isolatie

Energielabel A duidt op een woning met uitstekende isolatie en energie-efficiënte systemen, wat de energieprestaties aanzienlijk verbetert. Deze woningen zijn vaak goed geïsoleerd, met dichte ramen en stevige muren die warmte efficiënt vasthouden in de winter. In de zomer kan dit echter ook een zeer groot nadeel zijn.

De sterke isolatie voorkomt niet alleen warmteverlies, maar houdt ook warmte vast die van buiten naar binnen komt. Dit betekent dat de woning in de zomer snel kan opwarmen, vooral als er geen adequate koelsystemen zijn. De beperkte luchtcirculatie door een sterke geïsoleerde omgeving kan leiden tot hogere binnentemperaturen. **Ook nieuwbouwwoningen ontkomen niet aan dit probleem.**

Als gevolg hiervan kunnen bewoners meer last hebben van hitte en een hogere vraag naar airconditioning hebben. Het risico op oververhitting is dus groter in goed geïsoleerde woningen zonder de juiste ventilatie- en koeling opties. **Bewoners moeten extra maatregelen nemen om de binnentemperatuur te regelen.**

Een ander verhoogd risico is de vorming van schimmel problemen op de slaapkamers. De eerste tekenen van deze problemen zijn nu zichtbaar bij een huishouden aan de Kasteellaan. Vincio Wonen zou onmiddellijk actie moeten ondernemen door de isolatie een stapje te verlagen, zodat vocht beter kan ontsnappen uit de bovenste lagen van de woning. Goed geïsoleerde woningen kunnen problemen met vocht en schimmel verergeren als de ventilatie niet adequaat is.

Door de isolatie te verlagen, kan er meer ruimte zijn voor ventilatie en kan het vocht beter worden afgevoerd. Dit zou helpen om de luchtvochtigheid te verlagen en schimmelvorming te voorkomen. Het is belangrijk dat er een balans wordt gevonden tussen energie-efficiëntie en een gezond binnenklimaat. Snelle actie is nodig om verdere problemen te voorkomen!

Aanbevolen energielabel

De Bewonersgroep Meezenbroek adviseert daarom om te kiezen voor maximaal energielabel C, of eventueel B.

Hieronder worden meerdere redenen genoemd waarom **energielabel A totaal ongeschikt is** voor alle Meezenbroek woningen.



"Als Nederland in 2050 energieneutraal moet zijn, dan is dat honderd procent onmogelijk. De nieuwbouwhuizen veranderen nu al langzaam in betonnen koelkast bunkers met een eigen microklimaat"

Het aanbevolen energielabel

Uit de praktijk blijkt nu dat energielabel A voor problemen begint te zorgen. Ironisch genoeg heeft de voorzitter van de Bewonersgroep Meezenbroek, Dennis Lamers, hiervoor al gewaarschuwd in 2022, ruim anderhalf jaar voordat de renovatie begon. Vincio Wonen heeft geen rekening gehouden met het effect van kleinere woonoppervlaktes op luchtvochtigheid in sterk geïsoleerde omgevingen. Hoe kleiner een huis is, hoe sneller de luchtvochtigheid stijgt. Omgekeerd geldt dat hoe groter het woonoppervlak, hoe minder snel de luchtvochtigheid stijgt, waardoor een hoger energielabel haalbaar is. In andere woorden, **energielabel A** voor een groot huis zou vergelijkbaar zijn met **energielabel C** voor een klein huis. Dit hangt ook af van de grootte van het huishouden: hoe meer mensen in een woning, hoe sneller de vochtigheid stijgt, los van bodemvochtigheid door bijvoorbeeld lange periodes van regen.

De overige woningtypologieën, zoals die te vinden zijn op de *Heemskerkstraat*, *Baron Mackaystraat*, *Dr. de Visserstraat*, *Thorbeckestraat* en *Gebroeders de Wittstraat*, krijgen een maximale aanbeveling voor energielabel B. Voor de woningen aan de *Talmastraat* en *Dr. Kuypersstraat*, met rode (zadel)daken, wordt energielabel C aanbevolen vanwege hun kleinere grootte.



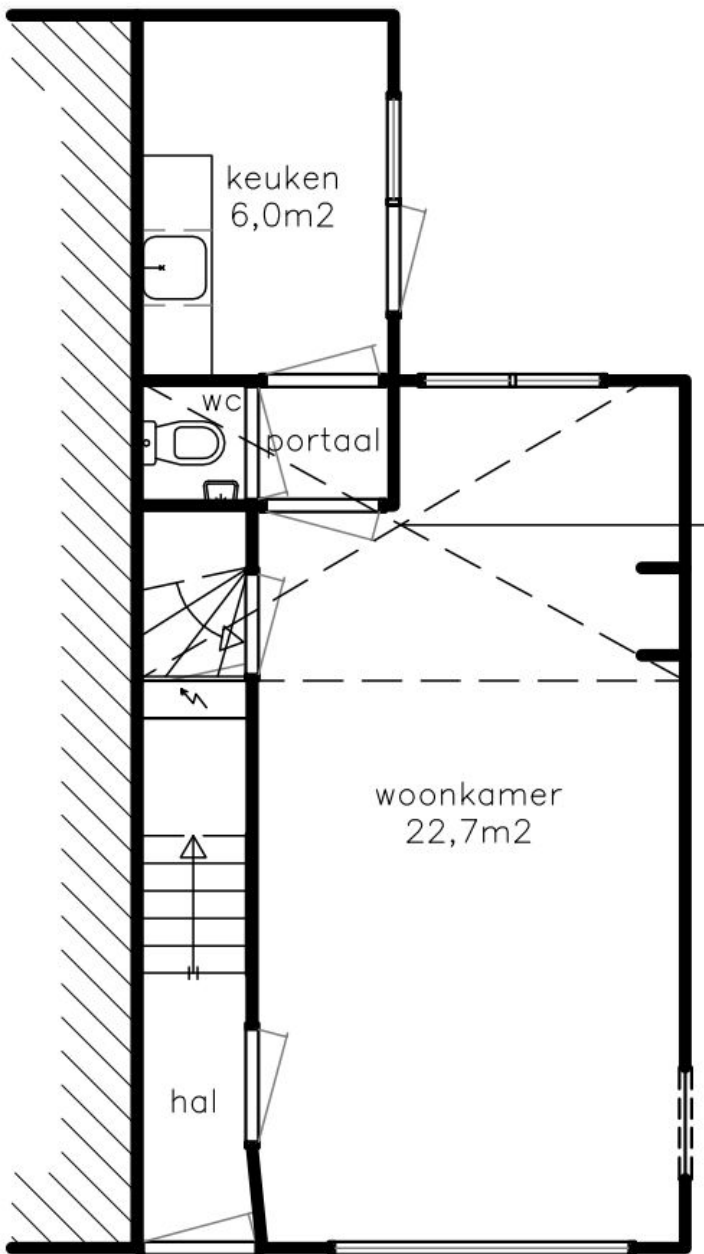
“De grotere eengezinswoningen”



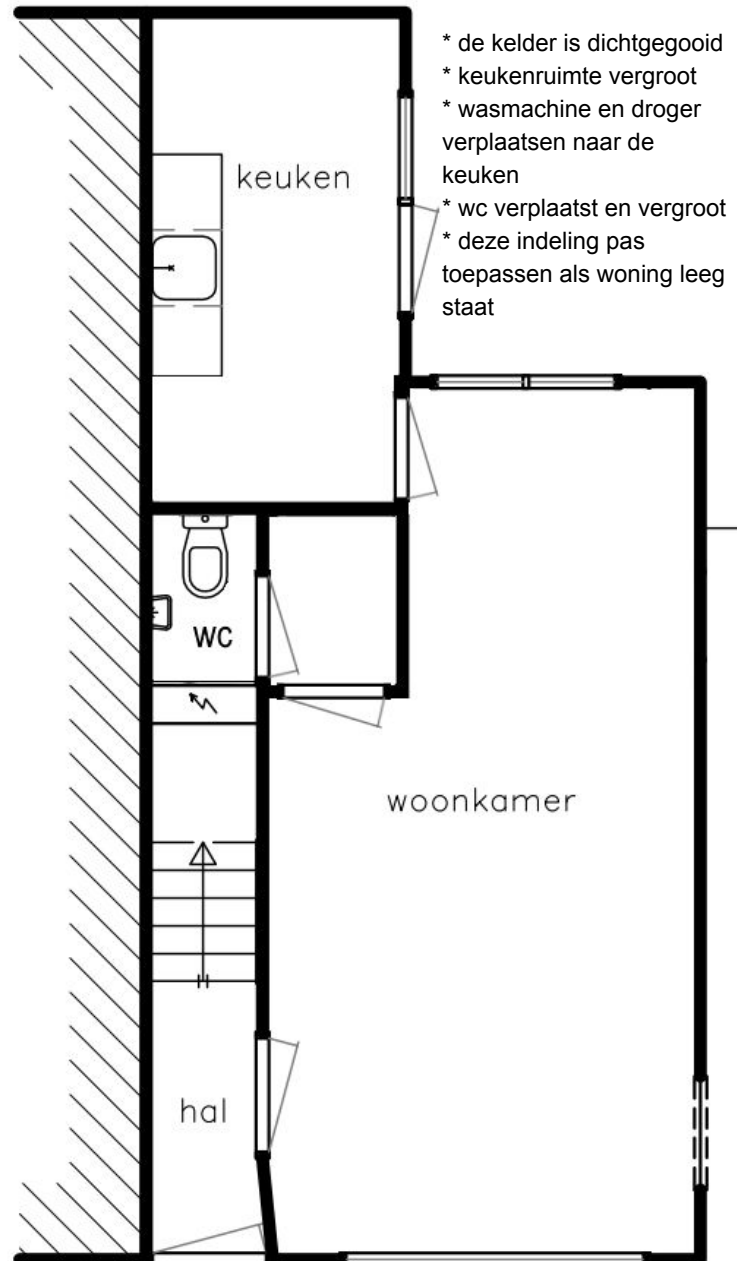
“Het zadeldak typologie”

De plattegrond indeling

Het grootste afkeerpunt dat Vincio Wonen noemt, is dat het toilet tussen de keuken en woonkamer zit. Het zou te klein zijn, last hebben van stankoverlast, en er zijn nog veel meer bezwaren. De plattegrondindeling zou niet meer passen bij de huidige tijd. Maar hoe maak je die plattegrondindeling weer geschikt? Door in leegstaande woningen, die niet bewoond zijn, alvast de indeling aan te passen. Het is een ingrijpende verbouwing, maar naarmate er straks meer huizen leeg komen te staan, kan deze indeling al worden toegepast. Het kostenplaatje kan worden gerealiseerd door de huizen naar **energielabel C** te brengen in plaats van energielabel A.



De oude situatie



- * de kelder is dichtgegooid
- * keukenruimte vergroot
- * wasmachine en droger verplaatsen naar de keuken
- * wc verplaatst en vergroot
- * deze indeling pas toepassen als woning leeg staat

De nieuwe situatie

Conclusie

Het ligt volledig in de handen van de bewoners van dit woningtype of zij de voorgestelde verbeteringen willen hebben.

Het huidige **energielabel A**, dat Vincio Wonen hanteert, is te duur, te overdreven en bovendien te extreem.

De 85 woningen van *Woonpunt* naast ons gebied tonen aan dat **energielabel C** uiterst geschikt is. Bij deze woningen zijn de stookkosten laag, de vochtphoping is minimaal, en de handmatige ventilatie is uitstekend, zelfs met ramen op kiepstand. De huurders van *Woonpunt* zijn tevreden.



"De woningen van Woonpunt, gebouwd vanaf 1927, zijn van hetzelfde type en hebben dezelfde constructie. In 2014 zijn deze woningen gerenoveerd en geïsoleerd tot energielabel C. Een voorbeeld van hoe het ook kan"

De gevolgen van niets doen

Als de bewoners van de 90 woningen in de onderzoeksfase zich niet verzetten tegen het voorkeur scenario van Vincio Wonen dan worden straks de woningen gesloopt terwijl dat achteraf helemaal niet nodig geweest was. Als de huizen eenmaal gesloopt zijn, zijn ze weg voor altijd. We kunnen ze nooit meer terugkrijgen zoals ze waren. Daarom is het belangrijk dat we goed nadenken en ervoor zorgen dat we niet zomaar toestaan dat de huizen verdwijnen, zonder te weten of het echt nodig is.

Het plan wat Vincio Wonen gepresenteerd heeft is niets anders dan een '**verkooppresentatie**' waarbij het makkelijk in een notendop versie uitgelegd kan worden. Stel je voor dat je in een oude woning woont die al veel jaren meegaat. De woningcorporatie zegt nu dat het beter is om de oude huizen te slopen en nieuwe, moderne huizen te bouwen.

Ze zeggen dat de oude woningen veel kosten om te onderhouden en dat ze niet meer voldoen aan de nieuwe standaarden. Ze laten je zien hoe mooi en comfortabel de nieuwe huizen zijn. Ze maken de oude huizen een beetje slecht voor je gevoel en zeggen dat de nieuwe huizen veel beter zijn.

Ze drukken je ook op het hart dat het belangrijk is om snel te beslissen, omdat de oude huizen misschien niet veilig zijn en je beter af zou zijn met de nieuwe woningen. Instorting is reëel, zo wordt benadrukt.

Maar, het is goed om te weten dat renovatie van de oude huizen ook een optie kan zijn. Dit zou vaak goedkoper zijn en beter voor de bewoners. Het is alleen nadelig voor Vincio Wonen. Je moet goed nadenken over wat echt het beste is voor jouw woning en je buurt, en zorgen dat je alle informatie krijgt voordat je een beslissing maakt.

In het geval van de Meezenbroek woningen kan een zeer groot deel gerenoveerd worden en nog zeker 50 jaar meegaan. Zolang Vincio Wonen geen technische rapporten aanlevert waaruit blijkt dat de woningen slecht zijn, hoort renovatie de topprioriteit te zijn.

Conclusie

Het feit dat er nog geen bewijs is geleverd dat de woningen in slechte staat verkeren, zegt al veel. Dit betekent dat we nog niet zeker weten of het echt noodzakelijk is om de huizen te slopen. Zonder concrete bewijzen moeten we goed blijven nadenken en vragen stellen over de noodzaak van sloop. Het is belangrijk om te zorgen dat we alleen ingrijpende beslissingen nemen als we voldoende bewijs hebben dat het echt nodig is.

De grootste voordelen die wij hebben bij renovatie:

- **Huurprijs:** De huurprijs van je woning blijft hetzelfde na de renovatie, maar elk jaar kan deze iets omhoog gaan door de jaarlijkse huurverhoging.
- **Verwarming:** De verwarming in je huis wordt veel beter. Het huis blijft langer warm, zelfs als het buiten koud is.
- **Veiligheid:** De nieuwe deuren en ramen maken je huis veiliger tegen inbrekers.
- **Geen kou:** Na de renovatie heb je geen last meer van tocht of kou in de winter.
- **Raamkozijnen:** De nieuwe ramen openen naar binnen. Dit is handig, omdat je de ramen op een kiepstand kunt zetten als het regent, zodat er frisse lucht binnenkomt zonder dat het naar binnen regent.



“..als het origineel nog goed genoeg is om te renoveren, dan moet dat altijd de voorkeur hebben”

“Wij zijn tegen sloop van wat niet gesloopt hoeft te worden”



BEWONERSGROEP


Meezenbroek

Er is genoeg gesloopt

Laten we ervoor zorgen dat we deze bijzondere wijk goed behouden voor de komende dertig jaar. We moeten ons best doen om te beschermen tegen de sloophamer die al bijna veertig jaar boven de wijk hangt.



Meer informatie?

Scan de QR-code of bezoek digitaal de website:

linktr.ee/meezenbroek