

Verbeteren in plaats van slopen

Zes succesvolle voorbeelden van hoe het anders kan

In opdracht van

Ministerie van VROM, DG voor Wonen Wijken en Integratie, Directie Stad & Regio

Steven Kromhout

Lisan Wilkens

Geurt Keers

september 2007



RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 139

1011 AC Amsterdam

telefoon 020 522 11 11

telefax 020 627 68 40

<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 93390

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	VERNIEUWEN MET VERBETEREN	1
1.2	ZES VOORBEELDPROJECTEN	2
2	SWAMMERDAMBUURT, AMSTERDAM	3
2.1	PARTICULIERE WONINGBOUW AAN DE AMSTEL	3
2.2	RENOVATIEPLANNEN	4
2.3	WAAROM (GEEN) SLOOP?	5
2.4	ONDERHANDELINGSCONTEXT	6
2.5	MAATWERK	7
2.6	RESULTAAT	8
3	DE WITTE WIJK, HEERLEN	9
3.1	DE WITTE WIJK	9
3.2	WITTE BOORDEN TUSSEN DE MIJNWERKERS	10
3.3	NIET SLOPEN MAAR RENOVEREN	10
3.4	PROEFWONING	11
3.5	KOPEN OF HUREN	12
3.6	AAN DE SLAG	13
3.7	BEELDKWALITEITPLAN	14
3.8	RESULTAAT	14
4	DE LESSEPSBUURT	17
4.1	EEN ARBEIDERSWIJK IN ZUILEN	17
4.2	PLANVORMING	18

4.3	DRAAGVLAK	19
4.4	HUURVERHOOGING	19
4.5	VOORBEREIDINGEN	20
4.6	IN BEWOONDE STAAT	20
4.7	RENOVATIE VAN START	21
4.8	RESULTAAT	22
5	REMBRANDTLAAN, ALMELO	25
5.1	STEDELIJKE VERNIEUWING IN ALMELO ZUIDWEST	25
5.2	CRITERIA OM NIET TE SLOPEN	26
5.3	CASCO-RENOVATIE: ZO GOED ALS NIEUW	26
5.4	EEN LANGE ADEM	27
5.5	WEERSTAND	28
5.6	OUDE HUURDERS, NIEUWE HUURDERS	29
5.7	VOORDELEN RENOVEREN	29
6	OOSTERPARKWIJK, GRONINGEN	31
6.1	OOSTERPARKWIJK	31
6.2	GERBRAND BAKKERSTRAAT	32
6.3	BETROKKENHEID BEWONERS	32
6.4	INHOUD RENOVATIE	33
6.5	MOEIZAME START	34
6.6	BEELDKWALITEIT	36
6.7	RESULTAAT	36
7	MILLINXBUURT, ROTTERDAM	37
7.1	VERLOEDERING VAN EEN MIDDENSTANDBUURT	37
7.2	CONVENANT	38
7.3	‘GAJES EN OVERLEVERS’	38
7.4	VAN AANSCHRIJVING TOT VERBETERING	39
7.5	VERKOOP	40
7.6	TOEKOMSTIGE AANPAK	41

8	EEN REËEL ALTERNATIEF VOOR SLOOP	43
8.1	ZES VOORBEELDEN	43
8.2	BETREKKEN VAN BEWONERS	44
8.3	SAMENWERKING MET GEMEENTE	45
8.4	DIFFERENTIATIE	46
8.5	FINANCIERING	46
8.6	MODELWONINGEN	47
8.7	BEWOONDE STAAT	48
8.8	BEELDKWALITEIT	48
8.9	TOT SLOT	49

1

Inleiding

1.1 Vernieuwen met verbeteren

De afgelopen jaren is de stedelijke vernieuwing van oude stadswijken in een stroomversnelling gekomen. Woningcorporaties en gemeenten zetten zich actief in om van probleemwijken krachtwijken te maken. Zij oogsten daarbij niet alleen lof maar soms ook kritiek. De critici stellen dat de inzet teveel gericht is op sloop van verouderde woningcomplexen in combinatie met nieuwbouw voor andere doelgroepen dan de voormalige bewoners. Zij vrezen dat zowel de stedenbouwkundige kwaliteit als de sociale structuur van de betreffende wijken verloren gaat. Daarom pleiten zij ervoor om bij de planvorming ook alternatieven voor sloop in ogen-schouw te nemen.

Dit thema is ook naar voren gekomen uit het traject *Beleid met Burgers*. Door het burgerpanel is aangegeven dat gemeenten en corporaties minder woningen zouden moeten slopen en eerder zouden moeten investeren in de verbetering van de bestaande wijken. Als nadelen van de sloop van woningen worden genoemd dat er minder betaalbare woningen worden teruggebouwd, dat het vaak enige jaren duurt voor nieuwbouw is gerealiseerd en dat nieuwbouw hogere woonlasten oplevert. Daarom adviseert het Burgerplatform vóór slopen te bezien wat de beste oplossing is. VROM heeft dit advies opgepakt door de volgende activiteiten te initiëren:

1. Inventariseren van experimenten en praktijkervaringen op dit terrein, met name van processen waarbij bewonersparticipatie bijgedragen heeft tot een andere aanpak dan slopen;
2. Inzicht verkrijgen in de wijze waarop in de praktijk meer differentiatie in het woningaanbod en de woonomgeving kan worden verkregen zonder sloop of door minimaal te slopen met als resultaat dat er voldoende ruimte geboden wordt aan doorstroming binnen de wijk;

RIGO heeft opdracht gekregen om voorbeelden te inventariseren en te beschrijven.

1.2 Zes voorbeeldprojecten

In overleg met VROM zijn zes voorbeelden van succesvolle projecten geselecteerd. Daarbij zijn de volgende selectiecriteria gehanteerd:

- De projecten vinden plaats in wijken met sociale en/of fysieke problemen
- De gekozen aanpak levert een bijdrage aan het oplossen van deze problemen
- Er is niet gekozen voor sloop, terwijl dit wel een van de opties was
- De projecten zijn recentelijk afgerond of bevinden zich in de afrondende fase

Daarnaast is gelet op een redelijke spreiding over het land en tussen de G4 en G27. Om er zeker van te zijn dat de projecten aan deze criteria voldoen en dat zij bovendien als succesvoorbeelden kunnen worden aangemerkt, is gebruik gemaakt van informatie van de accountmanagers. Zo zijn we gekomen tot zes projecten:

1. Swammerdambuurt in Amsterdam (Oost)
2. De Witte Wijk in Heerlen (Molenberg)
3. De Lessepsbuurt in Utrecht (Zuilen)
4. Rembrandtlaan in Almelo (Zuidwest)
5. Gerbrand Bakkerstraat in Groningen (Oosterparkwijk)
6. Millinxbuurt in Rotterdam (Tarwewijk)

De zes gekozen projecten liggen allemaal in de sfeer van renovatie. Daarbinnen varieert de aanpak echter aanzienlijk: van groot onderhoud tot casco-renovatie.

Om de projecten te kunnen beschrijven zijn per project ten minste twee gesprekken gevoerd. Ten eerste met de woningcorporatie die het project heeft uitgevoerd. Daarnaast is per project een keuze gemaakt voor een interview met een vertegenwoordiger van de bewoners of een andere betrokken partij. Hierbij is ook documentatiemateriaal opgevraagd.

In hoofdstukken 2 t/m 7 worden de projecten beschreven. In hoofdstuk 8 wordt op basis van deze projecten een handreiking gegeven met overwegingen voor woningcorporaties en gemeenten die zelf voor de keuze staan tussen slopen of verbeteren.

2

Swammerdambuurt, Amsterdam

2.1 Particuliere woningbouw aan de Amstel

Buurt	Swammerdambuurt
Gemeente	Amsterdam
Corporatie	De Key
bouwperiode	Eind negentiende eeuw
Aantal woningen	212 (voor renovatie)
Woningtype	Meergezinswoningen
Aanpak	Standaard of uitgebreide ingreep
Aantal woningen gerenoveerd	145 standaard ingreep, 64 uitgebreide ingreep (209 totaal na renovatie)
Aantal woningen verkocht	47 verkocht, op termijn alle 145 woningen die volgens de standaard ingreep zijn gerenoveerd
Renovatietijd	Variabel
Start	Eind 2003
Gereed	Eind 2007

De Swammerdambuurt ligt in Amsterdam Oost tussen de Amstel, Mauritskade, Eerste Oosterparkstraat en Wibautstraat. Eind 19e eeuw ontwikkelde de N.V. Bouwmaatschappij De Ijsbreker een bouwplan voor de Weesperzijdestrook. Zo is de neoclassicistische bouw aan de Amstel en de Ruyschstraat ontstaan, met bouwmeesters als A. Salm, Van Gendt en P.J.H. Cuypers.

Tot de jaren 1980 bestond de Swammerdambuurt voornamelijk uit particulier bezit. Veel eigenaar-bewoners verhuurden etages. Door de strenge gemeentelijke voorwaarden konden de panden niet gesplitst worden voor verkoop in apparte-

mentsrechten. Het onderhoud van de panden werd in veel gevallen verwaarloosd. Er ontstonden conflicten tussen huurders en eigenaren en de buurt ging achteruit.

Nadat de koopmarkt in Amsterdam eind jaren 1970 was ingestort, besloot de gemeente om op grote schaal particuliere woningen op te kopen. Via het 'voorkeursrecht gemeenten' werden woningbezitters verplicht om bij verkoop hun woning eerst aan de gemeente aan te bieden. Particulieren die hun pand verwaarloosden, kregen een aanschrijving van de gemeente. Eigenaren die het onderhoud niet konden betalen deden vaak hun pand voor een lage prijs over aan de gemeente. Zo kwamen tienduizenden woningen in gemeentelijke handen. Het gemeentelijk Grondbedrijf gaf ze volgens de zogenaamde 'retourprocedure' in erfpacht uit aan corporaties. Zij kregen de opdracht om de woningen op te knappen. De woningen kregen een kleine of een grote beurt, afhankelijk van de plannen voor de buurt.

De aangekochte woningen in de Swammerdambuurt gingen naar Onze Woning, later De Key. De woningen kregen een kleine beurt gericht op instandhouding voor 10 à 15 jaar, want ze waren bedoeld voor de sloop.

Al in de jaren '60 had de gemeente plannen voor een nieuwe verkeersader door Swammerdambuurt. Eind jaren tachtig gonsde het in de buurt van de geruchten over grootschalige nieuwbouwplannen. Particuliere eigenaars kwamen in verzet tegen deze plannen en richtten de Vereniging Buurtbehoud Weesperzijdestrook (VBW) op. Begin jaren negentig waren de plannen van de baan.

2.2 Renovatieplannen

In 1996 kwam het Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer in samenwerking met De Key en de VBW met een nieuw Plan van Aanpak, waarin behoud en herstel van de buurt en stimulering van betrokkenheid centraal stonden. Op basis hiervan voerde De Key drie renovatieprojecten uit. Eind jaren negentig kwam men tot de conclusie dat uitvoering van alle plannen een tekort van 30 miljoen zou opleveren. Ondertussen was de exploitatietermijn van de woningen bijna verstreken en de onderhoudskosten stegen gigantisch. Daarom kwam De Key met een alternatief renovatieplan. Alle panden zouden worden opgeknapt, waarna tweederde van de woningen zou worden verkocht. De overige woningen zouden een huurverhoging krijgen, maar wel binnen de sociale huur blijven.



Het plan was in nauw overleg met het Stadsdeel opgesteld. Vijf dagen voor de behandeling in de stadsdeelraad werden de plannen bekend gemaakt onder de bewoners. Het nieuws sloeg in als een bom. "Alle huurders zouden hun woning moeten verlaten", vertelt Herman Leising, "Ook de huurders vonden dat sommige panden slecht

waren, maar andere waren best goed.” In vijf dagen tijd richtte Leising met een aantal medebewoners een bewonerscommissie op, om het plan tegen te houden. De stadsdeelwethouder trok daarop zijn steun in.

Medio 2001 ging De Key om de tafel met de bewonerscommissie en de Vereniging Buurtbehoud Weesperzijdestrook. Na een korte periode van stoom afblazen en onderhandelen kwamen de partijen overeen om onafhankelijk onderzoek te laten uitvoeren naar de technische staat van de woningen en de wensen van de bewoners. Daarnaast is een bedrijfswensenonderzoek gehouden onder de huurders van bedrijfsruimten.

Per pand zijn aanbevelingen gedaan voor de meest logische aanpak, rekening houdend met de technische staat, financiële belangen van De Key en belangen van de bewoners. Uiteindelijk bleek dat alle huurders die dat wilden, in de buurt konden blijven. Bewoners konden doorschuiven naar een andere woning in de buurt, indien ze niet via een wisselwoning wilden terugkeren,

In 2003 werd een plan van aanpak opgesteld, waarbij onderscheid werd gemaakt in twee niveaus. Eind 2003 is gestart met de ‘standaardingreep’. Inmiddels zijn de panden aan de beurt waar een uitgebreide ingreep nodig is. Eind 2007 / begin 2008 hoopt men hiermee klaar te zijn.

2.3 **Waarom (geen) sloop?**

Om verschillende redenen leek sloop van een deel van de woningen aanvankelijk een logische oplossing. Van een groot deel van de woningen was de fundering slecht. Aanvankelijk leek de zandlaag niet sterk genoeg om de panden te dragen, maar nader onderzoek leerde van wel. Bovendien werden de technische mogelijkheden om funderingen van bestaande woningen te verbeteren groter.

In de tweede plaats onderschatte De Key aanvankelijk de opbrengsten die via de verkoop van een beperkt aantal woningen konden worden gerealiseerd. De prijsstijging van koopwoningen eind jaren 1990 zorgde ervoor dat de kansen keerden.

Een derde probleem was dat door de toenmalige regelgeving de panden niet gesplitst konden worden in appartementsrechten, omdat de huurwoningen minder dan 130 punten hadden. Dit probleem kon worden omzeild door woningen samen te voegen, waardoor het aantal punten steeg. Dit probleem kon ook makkelijker worden opgelost omdat verkoop inmiddels bespreekbaar was geworden voor de gemeente Amsterdam en er een verkoopconvenant was gesloten tussen de corporaties en de gemeente.



De woningen die uitgebreid gerenoveerd worden, blijven huurwoningen. Bij 70% van deze woningen worden de huren afgetopt tot onder de huurtoeslaggrenzen. Dit kan betaald worden door winsten van €70 à 80.000 per woning uit verkoop van de woningen uit de standaardingreep. De exploita-

tietermijn was verstreken, waardoor de inbrengwaarde nul was en een hoge winst gerealiseerd kon worden.

Bewoners die hun woning wilden kopen, kregen een korting van ca. 8% (v.o.n.). Het was mogelijk om de woning te kopen in Maatschappelijk Gebonden Eigendom, waarbij 25% in handen van De Key bleef. De woningen van huurders die vertrokken werden verkocht. Uiteindelijk komt De Key/Principaal er ongeveer budgettair neutraal uit. Ongeveer 40% van de totale kosten zijn proceskosten, vanwege het intensieve traject met de bewoners.

2.4 Onderhandelingscontext

Een belangrijke succesfactor voor de renovatie in de Swammerdambuurt was de samenwerking tussen de woningcorporatie en de bewoners, die in 2001 ontstond.

Rein van Zelst is sinds 2001 namens De Principaal, de ontwikkelingspoot van De Key, verantwoordelijk voor de aanpak van de Swammerdambuurt. Nadat hij eerst het renovatieplan met tweederde verkoop van De Key tevergeefs had verdedigd, besloot hij om het proces over een andere boeg te gooien. De gesprekken met de bewonerscommissie en de Vereniging Buurtbehoud Weesperzijdestrook (VBW) creëerden voldoende vertrouwen om een open planproces te beginnen.

In december 2001 richtten de drie partijen de Begeleidingscommissie op voor de besluitvorming over de aanpak van de Swammerdambuurt. Vanuit het Stadsdeel schoof projectleider Gert-Jan van Amerongen aan als toehoorder. Herman Leising nam als voorzitter van de bewonerscommissie zitting in de Begeleidingscommissie. Om namens alle huurders te kunnen optreden, vroeg Leising hun om hun handtekeningen. Wanneer de huurders niet tevreden waren, konden zij hun handtekening weer intrekken. Leising: “Ik zei: ‘Bel me maar als je je handtekening weer terug wilt’, maar dat is nooit gebeurd.” Namens de VBW nam Wolf Waterman zitting in de Begeleidingscommissie.

In een startdocument werden de omgangsvormen in de Begeleidingscommissie vastgelegd. Besluiten werden genomen op basis van unanimiteit. Volgens Leising leverde De Key hiermee zeggenschap in, maar kreeg daarvoor tegelijkertijd medeverantwoordelijkheid van de partijen terug. “De bewoners konden niet eindeloos ‘nee’ zeggen, want de woningen moesten toch worden opgeknapt.” Van Zelst: “Dit is wonderbaarlijk goed gegaan. De partijen zijn er op basis van redelijkheid uitgekomen. De bewonerscommissie en de VBW toonden begrip voor de financiële en volkshuisvestelijke belangen van de Principaal. Eenmaal genomen besluiten werden later niet meer in twijfel getrokken.”

Achteraf bezien is de keuze om een deel van de ‘macht’ over te dragen en op basis van gelijkwaardigheid te onderhandelen de sleutel geweest tot het succes. “Problemen tussen woningcorporaties en bewoners komen vaak voort uit een gevoel van ongelijkwaardigheid”. “In veel andere buurten zie je dat het proces verpolitiseert”, vult Leising aan: “Er leven veel vooroordelen over en weer, bijvoorbeeld ‘corporaties zijn zakkenvullers’ en ‘bewoners zijn zeurpieten’.”

Over de vraag of deze aanpak ook in andere buurten toepasbaar is, zijn de meningen van de betrokkenen verdeeld. “Eigenlijk zou je het altijd zo moeten doen”, vindt Gert-Jan van Amerongen, maar Van Zelst betwijfelt of dit kan: “Niet alle bewonerscommissies hebben de benodigde kwaliteiten om op deze wijze te onderhandelen.” Veel hangt volgens Van Zelst af van de personen aan de onderhandelingstafel. “Het scheelde bijvoorbeeld dat Leising als bestuurder van de FNV ervaring heeft met onderhandelen.” In de Swammerdambuurt was bovendien een voordeel dat veel bewoners een behoorlijk opleidingsniveau hebben. Daardoor is het een mondige buurt. Verder is het belangrijk dat partijen niet op gemaakte afspraken terugkomen. Ook dit is niet in alle buurten/projecten het geval.

2.5 Maatwerk

Een tweede succesfactor is het geduld dat de partijen hebben opgebracht om maatwerkoplossingen te zoeken. Bij de ‘standaardingreep’-renovaties hadden alle bewoners recht op terugkeer. Voor zover mogelijk werd rekening gehouden met de bewonerswensen. De bewonerscommissie heeft huurders geholpen bij hun keuzes voor geriefsverbeteringen. “Hierdoor kwam er beweging in”, vertelt Leising: “Als er dan toch dit gedaan moet worden, dan pakken we ook gelijk dat aan”. Het ging dan bijvoorbeeld om het verplaatsen van een trap, waardoor meer ruimte ontstond. De bewoners kregen voor extra’s een toeslag op hun huur. Het maatwerk ging in sommige gevallen zelfs te ver, erkent Leising, “Het kostte teveel tijd. Er zijn natuurlijk grenzen.” Ook De Key had zo haar eigen wensen. Van Zelst: “Aanvankelijk werd bij de renovaties vooral gekeken naar het casco, de fundering en de brandveiligheid, later werd meer ingezet op kwaliteit.” Er werd centrale verwarming en een ventilatiesysteem aangebracht en in sommige gevallen een balkon aangebouwd. De Key hield daarbij rekening met waardevermeerdering van de woningen: wat levert wel en wat levert niet wat op?



De eerste twee proefpanden werden in bewoonde staat gerenoveerd, maar dit bleek niet te werken. Daarna werden leegstaande woningen gebruikt als wisselwoningen, waardoor bewoners konden doorschuiven. De Key vergoedde de verhuiskosten. “Er is zelfs een hele glasverzameling verhuisd op kosten van De Key”, weet Van Amerongen zich te herinneren.

Tijdens de uitvoering ging het nodige mis. Leising: “De Key maakte gebruik van onderaannemers en die gingen te werk zoals aannemers altijd doen: ‘Rechtdoor met die pijpen’.” Er was sprake van geluidsoverlast en er werden fouten gemaakt. “Ik heb zelf meegemaakt dat het plafond een halve meter te laag was.” De Begeleidingscommissie was actief. Alle klachten van bewoners kwamen bij hen terecht waardoor het een soort klachtencommissie werd. Ook Van Zelst kan zich de klach-

ten nog herinneren: “Net het lievelingskastje van oma was weggegooid”. Hij wijt de fouten deels aan de gebrekkige communicatie tussen de technici en de bewoners. Van Zelst: “De voorbereiding was heel zorgvuldig geweest. Jammer dat we dit niet konden volhouden bij de uitvoering. Gedurende het proces is dit bijgesteld.”

2.6 Resultaat

Volgens Leising is de verbeteringsaanpak van de Amsterdamse Swammerdambuurt een succesverhaal. “De huurders hadden een lange woonduur van 20 à 30 jaar. Die hoefden niet tegen hun wil weg. De nieuwe instroom bestaat uit jongeren en gezinnen. Het resultaat is een gemixte samenstelling van de bevolking en een gevarieerde kwaliteit van de woningen.” De bewoners vonden het goed dat de verhouding huur/koop veranderde van 80:20 naar 60:40. Er zijn grote huurwoningen ontstaan, waarvan de huur afgetopt is. Er waren wel protesten van krakers, maar die kregen geen steun van de bewoners.

Ook zijn in de buurt ongeveer 30 bedrijfspanden behouden voor kleinschalige werkgelegenheid. De Key houdt deze bewust in de huur om invloed op de buurt te houden. Er komt nog een grand café, als aanvulling op café De Ijsbreker, en er wordt een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd.

Volgens betrokkenen is de buurt erg opgeknapt. Ook het Stadsdeel heeft niet stilgezeten. Via een actief aanschrijvingsbeleid en subsidies (zoals voor gevelreiniging en funderingsherstel) werden particuliere eigenaren gestimuleerd om hun panden op te knappen. De renovatiekosten waren fiscaal aftrekbaar. Door een soepeler splitsingsbeleid konden etages makkelijker verkocht worden aan de huurders.



De particulieren zijn zelfs eerder klaar met renoveren dan De Key. Volgens Van Amerongen is het niet nodig om een corporatie het voortouw te laten nemen: “Je moet wel iets kunnen laten zien. Je hebt voorvechters nodig. Een particulier heeft het slechtste pand gekocht en opgeknapt. Deze was inspirator voor de rest.”

Het Stadsdeel heeft ook een taak bij het opknappen van de openbare ruimte. Tot nu toe zijn twee pleintjes in de buurt aangepakt. Het Leeuwenhoekplein is met de oude bewoners en de nieuwe kopers opnieuw ingericht, waarbij bronzen beelden van leeuwen zijn geplaatst.

Herman Leising heeft tot slot nog een boodschap voor de corporatie: “Hoe ga je na de renovatie verder met je huurders? Als er geen problemen zijn, zie je als corporatie je huurder 10 à 15 jaar niet, terwijl zelfs het energiebedrijf eens per jaar langskomt. Tijdens het proces heb je een persoonlijk relatie opgebouwd met je huurders. Ga je als corporatie terug in de slaapstand? Dan val je eigenlijk terug in de oude valkuil.”

3

De Witte Wijk, Heerlen

3.1 De Witte Wijk

Buurt	Witte Wijk
Gemeente	Heerlen
Corporatie	Wonen Zuid
Bouwperiode	Jaren vijftig
Aantal woningen	260
Woningtype	Eengezins
Aanpak	Schilrenovatie en groot onderhoud
Aantal woningen gerenoveerd	224
Aantal woningen verkocht	92 (mei '07), op termijn alle 224
Renovatietijd	3 weken per woning
Start	Oktober 2004
Gereed	September 2006

De Witte Wijk is een woonbuurt met 260 eengezinswoningen uit de jaren vijftig. De buurt dankt haar naam aan de karakteristieke witgepleisterde muren. De Witte Wijk is gelegen in het oostelijk deel van Heerlen, in de wijk Molenberg. Tot enkele jaren geleden was woningcorporatie Wonen Zuid de eigenaar van de woningen in de Witte Wijk en een groot deel in de wijk Molenberg.

Molenberg staat bekend als de achterstandswijk van de stad. Het slechte imago van de wijk is met name te wijten aan de voormalige Vossekuilflats uit de jaren '60, waar drugsproblemen ontstonden in de jaren '80. Zelfs na de sloop van deze flats, en met de verschillende vernieuwingen in de wijk, blijft het moeilijk voor Molenberg om het slechte imago van zich af te schudden.

3.2 Witte boorden tussen de mijnwerkers

In de ervaring van de bewoners is de Witte Wijk het betere gedeelte van Molenberg. De wijk vormt een naoorlogse uitbreiding op de Molenberg, een ‘kolonie’ met



woningen voor arbeiders die in de omliggende kolenmijnen werkten. De Witte Wijk is echter gebouwd voor de ‘witte boorden’, ambtenaren van de mijnindustrie. Stedenbouwkundige Jos Klijnen maakte het ontwerp voor een ruim opgezet tuindorp, als tegenhanger van de chaotische stadsuitbreidingen in het begin van de vorige eeuw. De eengezinswoningen werden in compacte blokken van twee tot vier huizen in het glooiende

landschap geplaatst.

De 260 woningen van architect Stoks werden in 1951 oorspronkelijk gebouwd als noodwoningen, om een bijdrage te leveren aan het lenigen van de naoorlogse woningnood. Vanwege het tekort aan arbeiderskrachten in de wederopbouwjaren werd gebruikgemaakt van een gietbouwsysteem. Gevolg is dat de bouwfysische kwaliteit van de woningen niet zo hoog is.

3.3 Niet slopen maar renoveren

Ondanks een renovatie in de jaren zeventig ontstonden in de loop der jaren meer technische gebreken. Eind jaren negentig kwam woningcorporatie Wonen Zuid daarom met het plan om de relatief kleine woningen te slopen. Ron Boumans, projectleider namens Wonen Zuid licht toe: “In het oorspronkelijke sloop/nieuwbouwplan zou de hele Witte Wijk gesloopt worden. De stedenbouwkundige opzet en de kavelstructuur zou niet veranderen. Alleen zouden er iets minder en grotere eengezinswoningen voor de oude woningen terugkomen, in de koop en huursector.” Wonen Zuid wilde de wijk daarmee een positieve impuls geven.

Na de eerste geruchten over sloop, kwamen de bewoners in verzet. “De bewoners waren verknocht aan de mooie groene buurt. Sloop betekende onzekerheid over hun toekomst in de Witte Wijk. De meeste bewoners woonden er naar hun zin en namen de kleine woningen op de koop toe. Veel huurders hadden bovendien heel wat aan hun woning opgeknapt de afgelopen jaren.” Pamfletten werden verspreid en er werd een actieve bewonerscommissie opgericht die pleitte voor renovatie in plaats van sloop.

Op eigen initiatief besloot Wonen Zuid om de Woonbond als mediator in te schakelen. De Woonbond adviseerde om het adviesbureau BouwhulpGroep in te schakelen. Arie Verheij van Bouwhulp: “Van belang was dat een onafhankelijke partij alle objectieve feiten en de consequenties daarvan in beeld bracht. Hoewel de opvattingen en keuzes van partijen dan nog wel kunnen verschillen, haalt men in ieder geval de informatie uit dezelfde bron. Dit heeft tot gevolg dat men eerder begrip heeft voor elkaars keuzes.”

Bouwhulp constateerde in de woningen problemen met vocht, ventilatie en isolatie. Ook de potentie en kwaliteit van de woonomgeving is onderzocht. Verheij: “Veel corporaties zijn geneigd om bij herstructureringsprojecten alleen naar de woningen zelf te kijken, en niet de woonomgeving erbij te betrekken. Uit onze analyse kwam naar voren dat het juist de woonomgeving en de karakteristieke witte woningen zijn, die de Witte Wijk bijzonder maken. Vandaar dat we ook hebben gekeken naar de mogelijkheden om de woningen en de omgeving te behouden, en toch de kwaliteit van de woningen te verbeteren”.

Op basis van het onderzoek van Bouwhulp besloot Wonen Zuid om 224 woningen te renoveren in plaats van te slopen. Om de kosten in de hand te houden werd ervoor gekozen om vooral het casco aan te pakken: de buitengevel werd gerenoveerd en er werden nieuwe ramen en deuren aangebracht. Energiebesparing was belangrijk in de renovatie: de woningen werden goed geïsoleerd, met dubbel glas (HR++); keukens en sanitair kregen een mechanisch ventilatiesysteem; en in de meeste woningen werd een HR-ketel aangebracht. Dankzij deze maatregelen kreeg het project een groenverklaring van VROM, waardoor het tegen een gunstige rente gefinancierd kon worden.

De plattegronden van de woningen werden niet gewijzigd, ondanks de geringe oppervlakte van de meeste woningen (ca. 70 m²). “Dit werd ook niet gevraagd door de bewoners”, aldus Jules Ruyters, woonconsulent van Wonen Zuid: “De zittende huurders hebben weinig moeite hebben met de grootte van de woningen. De huurders zijn de kleine woningen wel gewend en de kavels bieden voldoende ruimte voor uitbreiding.”



Tijdens de verdere planvorming en het bouwproces was sprake van een open communicatie tussen de verschillende partijen. Ongeveer één keer per maand vond overleg plaats. Bouwhulp begeleidde het hele traject. “Bij herstructurering is het algemene belang voor de wijk en stad meestal groot, maar het individuele belang klein. Althans, zo ervaren de bewoners het”, aldus Arie Verheij, “Goed luisteren naar huurders is heel belangrijk voor het creëren van vertrouwen. In sommige gevallen is dat heel lastig, omdat bewoners soms al jarenlange ervaring hebben met een corporatie en het vertrouwen verloren hebben. Het inschakelen van een onafhankelijk derde kan dé oplossing zijn om geleidelijk aan vertrouwen terug te winnen.”

3.4 Proefwoning

Voor de renovatie heeft Wonen Zuid twee woningen in de Witte Wijk als proefwoning aangepakt. De bewoners konden hierdoor alvast bekijken hoe hun woning eruit zou komen te zien. De woningen waren strategisch gekozen op een centrale plek, zichtbaar vanaf het winkelcentrum. De proefwoningen zorgden ervoor dat de renovatieplannen meer gingen leven in de Witte Wijk. Daarnaast konden de uit-

voeders ervaring opdoen met wat hen tijdens de renovatie te wachten stond. Het experiment is samen met de bewonerscommissie geëvalueerd, zodat de renovatieplannen voor de rest van de wijk nog gewijzigd konden worden. Een verandering is de keuze voor kunststof in plaats van houten kozijnen.

In het najaar van 2003 heeft Wonen Zuid een inloopmiddag voor bewoners georganiseerd over de renovatie. Direct daarna hebben alle bewoners een formulier ontvangen, waarop zij konden aangeven of zij akkoord zouden gaan met de renovatie. De corporatie had zich ten doel gesteld om minimaal 50% van de huurders mee te krijgen, alvorens te beginnen. Ruim 50% van de bewoners reageerde direct al positief. Vervolgens heeft Wonen Zuid alle bewoners individueel benaderd om nog meer akkoordverklaringen te krijgen en om de bezwaren te horen. Toen bleek dat een ruime meerderheid van de huurders akkoord was met de plannen, heeft de corporatie het renovatieproces versneld in gang gezet.

3.5 Kopen of huren

Om de renovatie te bekostigen, besloot Wonen Zuid alle gerenoveerde woningen tegen marktprijs te verkopen, aan zittende huurders dan wel bij mutatie. Volgens Wonen Zuid hadden de bewoners weinig moeite met de verkoopplannen. Ruyters denkt dat de bewoners er wel de positieve consequenties van inzagen: “In andere delen van de wijk Molenberg waar woningen werden verkocht, knapte de wijk zichtbaar op.”



De zittende huurders kregen de keuze tussen kopen of huren. Alle woningen zijn door drie afzonderlijke makelaars getaxeed, waarbij de bewoners mochten meebeslissen over de te kiezen taxateurs. Bij de taxaties werd de renovatie meegenomen maar bleven zelf aangebrachte verbeteringen buiten beschouwing. De gemiddelde waarde van de drie taxaties

werd de koopprijs voor de bewoners. De getaxeerde verkoopprijzen varieerden van €81.000 tot €134.000 kosten koper.

De gemiddelde huurprijs van de woningen voor de renovatie was €350. Bewoners die kozen te blijven huren, kregen een huurverhoging. Een aantal bewoners was het daar niet mee eens. Na bemiddeling van de gemeente werd de huurcommissie van VROM advies gevraagd. Deze oordeelde dat een huurverhoging van € 50 redelijk was. Volgens Ron Boumans nemen de totale woonlasten nauwelijks toe: “Door de energiebesparende maatregelen gaan de woonlasten voor veel bewoners omhoog. De huurverhoging van €50 is daarmee bijna weer terugverdiend.”

Bij de eerste aanbieding zijn 25 woningen verkocht aan zittende huurders. Jules Ruyters: “Voor veel mensen was de keuze om te kopen een makkelijke. Gezien de verkoopprijzen en de bijbehorende hypotheek zouden huur- of kooplasten ongeveer gelijk uitkomen. Zelfs een aantal ouderen heeft besloten om te kopen, om hun

pensioen op te bouwen of voor hun kinderen.” Inmiddels staat de teller op 92 verkochte woningen (mei 2007), waarvan een deel aan zittende huurders die alsnog voor koop hebben gekozen en een deel aan nieuwe bewoners bij mutatie. “De prijs en de grootte maakt de woningen interessant voor starters. De woningen die bij mutatie worden verkocht, zijn dan ook in trek bij jonge werkende stellen.”

3.6 Aan de slag

In oktober 2004 is de renovatie gestart. De opknapbeurt nam ongeveer drie weken per woning in beslag. In die periode werden de bouwkundige staat en de isolatie van het casco aangepast aan de huidige eisen. Daarnaast werd hang- en sluitwerk aangebracht volgens de normen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen, en was er veel aandacht voor het opknappen van het gevelbeeld. Waar mogelijk werden oude detailleringen hersteld, zoals originele nummerplaatjes en poortjes, en uiteraard kregen de karakteristieke witte muren met zwarte plint een nieuw verflaagje.

Huurders die besloten hadden te kopen werden zelf verantwoordelijk voor de werkzaamheden binnenshuis. Bewoners die wilden blijven huren, konden kiezen of zij ook de binnenkant gerenoveerd wilden hebben. Desgewenst werd de CV vervangen door een HR-combiketel. Ook keukens en sanitair werden aangepakt, waarbij zo nodig keukenblok, toilet, douche en tegelwerk werden vervangen. Tegen een kleine extra huurverhoging werd ook het dak geïsoleerd en centrale verwarming geïnstalleerd in woningen waar nog met een kachel gestookt werd.

Bewoners konden tijdens de renovatie gewoon in hun woning blijven wonen. De huurders kregen een overlastvergoeding van €450. Bewoners die gekozen hadden voor koop kregen €150. Ook was er een sociaal plan. De corporatie had wel voorzien in wisselwoningen, maar daar is geen gebruik van gemaakt.

Tijdens de uitvoeringsfase had Wonen Zuid zichzelf ten doel gesteld om de woning na verkoop binnen één jaar te renoveren, met behulp van een depot-contractie. Dit bracht met zich mee dat de woningen niet bloksgewijs aangepakt konden worden, maar kriskras door de wijk. “Deze aanpak maakte de uitvoering wel spannend”, aldus Ron Boumans. “Misschien zou het beheersbaarder zijn geweest als het per blok was aangepakt.” Uiteindelijk heeft de corporatie de planning gehaald. In september 2006 waren de laatste woningen gerenoveerd.

De bewoners van 22 woningen hebben tot nu toe geweigerd om in te stemmen met renovatie van hun woning. Een deel van hen is al oud en verwacht waarschijnlijk op korte termijn te verhuizen naar een zorgwoning. Daarnaast zijn er enkele principiële weigeraars. De woningen die vrijkomen bij mutatie, worden eerst gerenoveerd en daarna verkocht. Wonen Zuid wilde de weigerende huurders niet te dwingen om in te stemmen met de renovatie. Boumans: “Zo voorkom je dat huurders ongewild een huurverhoging van €50 krijgen. Bovendien bouwen we daarmee ook krediet op bij onze huurders.” Om het onderscheid tussen de gerenoveerde en de niet-gerenoveerde woningen tenminste van de buitenkant zo min mogelijk zichtbaar te maken, heeft Wonen Zuid de gevels van de 22 woningen geverfd.

3.7 Beeldkwaliteitplan

Wat mooi is moet mooi blijven. De bewoners willen dat het karakter en het kenmerkende uiterlijk van de Witte Wijk behouden blijft. Maar hoe voorkom je dat nieuwe bewoners hun woning opeens blauw gaan schilderen? De bewonerscommissie heeft ervoor gepleit om de voor- en zijtuinen en achterpaden gemeenschappelijk te onderhouden en een beeldkwaliteitsplan op te stellen voor de wijk.

In het beeldkwaliteitsplan zijn 15 toetsingscriteria geformuleerd voor aanpassingen van woningen en tuinen. Zo zijn er regels voor de kleur van muren, kozijnen en



rolluiken (wit), zijn uitbouwen aan de zijgevel niet toegestaan en kunnen nieuwe erfafscheidingen alleen in de vorm van beplanting worden aangebracht. Aan de achterzijde van de woningen hebben de bewoners meer vrijheid. De criteria zijn goedgekeurd door de afdeling Welstand van de gemeente Heerlen.

In mei 2004, toen het eerste koopcontract werd getekend, is direct een Vereniging van Eigenaren opgericht. Deze vereniging zorgt ervoor dat de regels uit het beeldkwaliteitsplan worden nageleefd en de tuinen worden onderhouden. Kopers zijn volgens het koopcontract verplicht om lid te worden van deze vereniging. Ook zijn handhaving van de beeldkwaliteit en het beheer van de gemeenschappelijke tuinen in de koopakte verankerd, inclusief mogelijke boete. Volgens Boumans belemmert het, voor Nederlandse begrippen, strenge beeldkwaliteitsplan de verkoop niet: “Kopers zijn eerder van mening dat het waardevermeerderend werkt.”

3.8 Resultaat

Nu het resultaat van de renovatie te zien is, zijn de meeste bewoners tevreden. “De reacties zijn over het algemeen heel positief”, aldus Ruyters die als woonconsulent veel contact heeft met bewoners. “Er valt nog wel wat te verbeteren aan de voorzieningen, maar daarvoor zijn meerdere partijen nodig.” De buslijn naar de wijk is opgeheven. Wat wel positief is, is dat vlakbij een station van de lightrail komt.

De sfeer in de wijk is volgens Ruyters niet veranderd. “Het is een rustige wijk, maar dat was het voor de renovatie ook wel. De bevolking is wel aan het verjongen, met name door de verkoop bij mutatie aan jonge starters. Er is een verschil tussen kopers en huurders. Boumans en Ruyters zien een omslag in het onderhoud van de achtertuinen bij kopers. “Men gaat toch wat zuiniger om met de eigen spullen. Huurders en kopers moeten inzien dat zij een gezamenlijk belang hebben bij de wijk. Een andere positieve verandering is dat men weer meer praat over de Witte Wijk, zowel binnen de wijk zelf als erbuiten.”

Arie Verheij van Bouwhulp vindt de renovatie van de Witte Wijk een goed voorbeeld van het met renovatie realiseren van betaalbare sociale koopwoningen. De kavelgrootte maakt het bovendien mogelijk om de woning uit te breiden, mits aan de eisen van de beeldkwaliteit voldaan wordt. Bouwhulp heeft voor de bewoners uitbreidingsplannen gemaakt, waardoor bouwvergunningen makkelijker verkregen kunnen worden. “Het zijn dus woningen die voor veel mensen toegankelijk zijn, en die bovendien veel mogelijkheden bieden.”

Nieuwbouw is niet altijd beter dan renovatie. Volgens Verheij zijn niet alle bewoners op zoek naar de kwaliteit van nieuwbouw. “Het is niet altijd nodig om nieuwbouwkwaliteit neer te zetten, zeker als er met de stedenbouwkundige opzet van de wijk niets mis is. Indien in de Witte Wijk voor sloop/nieuwbouw zou zijn gekozen, zou ongeveer hetzelfde type woningen neergezet zijn, alleen wat groter. Waarom zou je dan de woningen slopen? Met een goede buitenschilrenovatie bied je mensen een goed geïsoleerde woning aan. De ervaring leert dat mensen zelf wel aan de slag gaan met de binnenkant van hun woning.”



4

De Lessepsbuurt

4.1 Een arbeiderswijk in Zuilen

Buurt	De Lessepsbuurt
Gemeente	Utrecht
Corporatie	Mitros Wonen
bouwperiode	Jaren tien
Aantal woningen	368
Woningtype	Eengezins
Aanpak	Renovatie
Aantal woningen gerenoveerd	368
Aantal woningen verkocht	0
Renovatietijd	7 tot 10 weken per woning
Start	Oktober 2005
Gereed	Eind 2007

De Lessepsbuurt werd in 1915 gebouwd op het grondgebied van de gemeente Zuilen. Aan de Amsterdamsstraatweg, die het dorp met de gemeente Utrecht verbond, had de woningbouwvereniging Zuilen architect Ph.J. Hamers een tuindorp laten ontwerpen. De woningen waren voor arbeiders van de fabriek Werkspoor, die zich in dezelfde periode nabij het nieuwe Merwedekanaal vestigde.

Woningcorporatie Mitros had de woningen in De Lessepsbuurt na vele fusies in haar bezit gekregen. De woningen waren eind jaren zeventig voor het laatst gerenoveerd, zodat ze nog 25 jaar mee konden. Aanvankelijk wilde Mitros de woningen dan ook rond 2005 slopen. Maar de bewoners dachten daar anders over. “De Lessepsbuurt is een gezellige buurt waar nog gemeenschapszin heerst”, vertelt voorzitter van de bewonerscommissie Cees Zorn, “Veel bewoners wonen al heel

lang in de buurt en voelen zich er thuis. Niemand had zin om naar Leidsche Rijn te verhuizen.” De bewoners deelden pamfletten uit en liepen met spandoeken door de wijk. Zij eisten onderhoud in plaats van sloop. De bewoners kregen steun van de gemeente. Die had plannen om de buurt de status van beschermd stadsgezicht te geven.

Ook bij Mitros ging men intussen anders naar de wijk kijken. Renovatie werd het uitgangspunt voor het plan. Johan Pastoor is als ontwikkelingsmanager verantwoordelijk voor de vernieuwing van De Lessepsbuurt. “Het was wel een hele lastige afweging, want de kwaliteit van renovatie is nooit vergelijkbaar met die van nieuwbouw. Er waren veel mensen om me heen die zeiden: sloop toch die ouwe zoi”.

4.2 Planvorming

In 2001 tot 2003 kregen de renovatieplannen van De Lessepsbuurt vorm en inhoud. Pastoor: “Samen met de bewonerscommissie hebben we eerst een bewonersonderzoek opgezet om te inventariseren hoe de bewoners tegen de toekomst van de wijk aankeken. Tegelijkertijd hebben we onderzoek laten doen naar de bouwfysische staat van de woningen en de financiële consequenties van renovatie.”

Er is gekozen voor een renovatie waarbij in de eerste plaats de buitenkant wordt aangepakt. Raamkozijnen en deuren worden vernieuwd en krijgen dubbelglas (HR++). Er komen nieuwe kozijnindelingen en ventilatieroosters, er wordt hang- en sluitwerk aangebracht volgens het Politiekeurmerk Veilig Wonen, het metselwerk op de gevel wordt schoongemaakt en het voegwerk wordt vernieuwd. Ook het pannendak en de dakkapel worden vernieuwd.



Aan het binnenwerk wilde Mitros zo min mogelijk veranderen. Er komen aardlekschakelaars en extra groepen en er worden rookmelders aangebracht. In de woning worden waar nodig reparaties gedaan en keukenblokken en bijbehorend tegelwerk vervangen. Bewoners die meer wilden, konden kiezen uit aanvullende opties, bijvoorbeeld centrale verwarming, mechanische ventilatie, een zoldervloer met luik en buitenverlichting. Daarvoor gaan zij meer huur betalen.

De woningen die door verhuizing van bewoners vrijkomen, worden uitgebreider gerenoveerd, zogenaamd ‘dynamisch mutatieonderhoud’. De huur van deze woningen wordt opgetrokken naar 450 à 475 euro. Niet alleen wordt de renovatie van deze woningen hiermee kostendekkend gemaakt; duurdere en kwalitatief betere

woningen in de buurt dienen ook een sociaal doel. Johan Pastoor: “Er is toch een causale relatie tussen lage huren en problemen in een buurt.” Cees Zorn onderschrijft dit standpunt: “De bewoners denken dat de duurder woningen ten goede komen van de wijk: er komt toch een ‘beter’ soort mens in”.

Met de renovatie doet Mitros een flinke investering in de wijk. Bij een verlenging van de levensduur met 40 jaar komt het exploitatietekort op 15 miljoen euro. Pastoor: “Aan de ene kant kun je er vanuit de marktwaarde of de bedrijfswaarde naar kijken en die vergelijken met de investeringen. Maar er is ook een maatschappelijke kant aan het verhaal. Door te renoveren in plaats van te slopen hou je een buurt intact waar mensen met plezier wonen. Daar ben je corporatie voor.”

Mitros had de keus om een deel van de gerenoveerde woningen te verkopen, om daarmee investeringen te dekken. Dat heeft zij niet gedaan, aldus Pastoor: “Als je de woningen verkoopt, geef je ook de beeldregie uit handen. We willen er juist voor zorgen dat de buurt een eenheid is, bijvoorbeeld door alle deuren in dezelfde kleur te schilderen. Je kunt wel een Vereniging van Eigenaren oprichten om de beeldkwaliteit te handhaven, maar die kan ook beslissen om de regels te versoepelen.”

4.3 Draagvlak

De bewonerscommissie was betrokken bij de planvorming. Daarbij moest soms flink onderhandeld worden. Cees Zorn: “In het begin ging het zeer moeizaam, maar nu gaat het heel goed. Er wordt echt naar de bewonerscommissie geluisterd.”

Toch was het lastig om draagvlak voor het plan te vinden. De buurt bleef bang voor sloop. Die angst verdween pas toen met de renovatie werd begonnen.

De bewonerscommissie zelf heeft ook tegenstand ondervonden. Er werd zelfs een alternatieve bewonerscommissie opgericht onder de naam ‘Kritisch Lessep’, die pleitte voor een minder uitgebreide renovatie. Zorn: “Wij vonden als bewonerscommissie: als je het doet, dan moet je het ook goed doen.”

Er waren ook bewoners die liever een verhuiskostenvergoeding wilden. Cees Zorn: “Ik kan me voorstellen dat bewoners die nog maar kort in de wijk wonen zich niet zo gebonden voelen aan de buurt.”

4.4 Huurverhoging

De werkzaamheden voor de renovatie bestaan uit een deel onderhoud en een deel verbetering. De kosten van het onderhoud zijn voor Mitros. De verbeteringen worden bekostigd door een huurverhoging. De huren waren laag: ca. €185 per maand. Aanvankelijk had Mitros de gemiddelde huurverhoging op €85 geraamd. Later werd dit naar beneden bijgesteld tot €77. Mitros rekende daarbij 55% van de totale kosten als geriefsverbetering.

In december 2004 ontstond de discussie over de hoogte van de huurverhoging, nadat bezorgde bewoners een handtekeningactie hadden gehouden. Daarop liet Mitros door adviesbureau Laagland een ‘second opinion’ uitvoeren. Laagland raamde de geriefsverbetering op 33% van de totale kosten en kwam daardoor uit op een huurverhoging van €64 per maand. Het verschil tussen de berekeningen

van Mitros en Laagland zat vooral in de aanpak van de gevel. Volgens Laagland was alleen het waterdicht maken van aanbouwtjes te zien als een verbetering waar huurverhoging voor gevraagd mag worden. Mitros was van mening dat de fraai gevoegde gevels ook een verbetering zijn en had 60% van de kosten van reinigen en voegen doorberekend in de huurverhoging. Ondanks dit meningsverschil besloot Mitros het advies van Laagland over te nemen. De nieuwe gemiddelde huur komt daarmee op €250. Cees Zorn: “Je moet ook bedenken dat er de afgelopen vijf jaar geen huurverhoging is geweest. Dan valt de huurverhoging toch wel mee”.

4.5 Voorbereidingen

Voor de renovatie werd bij elke woning in 2004 een voorschouw gedaan. Daarbij werd ook gekeken naar de impact van renovatie voor de bewoners. Pastoor: “Soms bleek een heel gezin te wonen in een kleine driekamerwoning, of ouderen met gezondheidsklachten.” Later werden met deze groep bewoners specifieke afspraken gemaakt over de uitvoering en wisselwoningen beschikbaar gesteld. Na de voorschouw werd voor elke woning een lijst gemaakt van de werkzaamheden.



In 2004 werd ook een modelwoning ingericht, waarin de bewoners konden zien hoe de gerenoveerde woningen zouden gaan worden. De reacties van bewoners op de modelwoning waren over het algemeen positief. Veel bewoners leverden aanvullende ideeën, bijvoorbeeld minder smalle voordeuren. In overleg met de bewonerscommissie heeft Mitros bekeken welke voorstellen nog verwerkt konden worden in het plan.

Om de vragen van de huurders te beantwoorden heeft Mitros geprobeerd om alle huurders van het gebied rond De Lessepsstraat te spreken. De meeste gesprekken werden bij de bewoners thuis gehouden. Vragen waren er vooral over de onderhoudswerkzaamheden en hoe de renovatie straks in elke woning uitgevoerd zou gaan worden. Als er fouten bleken te zitten in het renovatiecontract of in de onderhoudslijst, zijn die gecorrigeerd. Verder hebben sommige bewoners een proefberekening laten maken voor de huurtoeslag. Ook is de bewoners gevraagd of zij akkoord gingen met het renovatievoorstel en het renovatiecontract wilden tekenen. Op verzoek van de bewonerscommissie heeft een notaris in juni 2005 alle ondertekende renovatiecontracten gecontroleerd. De notaris heeft vastgesteld dat 264 renovatiecontracten correct zijn getekend. Van de 337 huurders was dus bijna 80% akkoord met de renovatie, de lege woningen en bedrijfspanden niet meegerekend.

4.6 In bewoonde staat

De renovatie duurde 7 tot 10 weken per huis. Mitros wilde de woningen in bewoonde staat renoveren. Johan Pastoor legt uit waarom: “Er waren veel oude bewoners die graag wilden blijven zitten. Ze zagen er tegenop om uit hun huis te

gaan en er vervolgens weer opnieuw in te gaan.” De bewoners mochten bij bijzondere omstandigheden in principe zelf bepalen of ze wilden blijven tijdens de renovatie. De meeste zijn in de woning blijven wonen. Pastoor: “In sommige gevallen zijn de bewoners wel met veel overredingskracht overtuigd om tijdelijk te verhuizen, bijvoorbeeld omdat dit om medische redenen beter voor hen was. Vaak wilden ze eerst blijven, maar op het moment dat de renovatie begon, wilden zij toch liever weg. Mitros had dan al een wisselwoning klaarstaan.” Als de vloer moest worden vervangen, dan moesten de bewoners er wel uit.



De bewoners kregen, ook als zij er tijdens de renovatie bleven wonen, een gratis privécontainer van Mitros om hun spullen in te bewaren. Volgens Cees Zorn heeft dit systeem goed gewerkt. “Vanwege het verkeer stond de container niet voor de deur, maar goed, dan moet je even lopen...”

4.7 Renovatie van start

In september 2005 zijn de bewoners van de eerste renovatieblokken geïnformeerd over de uitvoering van de werkzaamheden en allerlei praktische zaken. Tussen oktober en december 2005 zijn de eerste vier rijtjes gerenoveerd. Daarbij kregen de uitvoerders te maken met de nodige problemen. Materialen konden soms niet op tijd worden geleverd. Sommige werkzaamheden kostten meer tijd, zoals het plaatsen van centrale verwarming, omdat hierbij ook de zolder beloopbaar gemaakt moest worden en mechanische ventilatie werd aangelegd. De oorspronkelijke planning kon dus niet worden gehaald. Ter compensatie van de grotere overlast kregen de bewoners van deze woningen van Mitros een maand huur terug. Bij de volgende woningen werden extra werklieden ingezet en is de organisatie van de werkzaamheden verbeterd.

“Het verloop van de renovatie is ook afhankelijk van het weer”, vertelt Cees Zorn. “Als ze met het dak bezig zijn en er komt ineens een stortbui, dan komen er lekkes. Dat is voor de bewoners niet leuk, dat valt te begrijpen.” Vooral in de winter van 2006 zorgde het slechte weer voor vertragingen. Omdat de dakwerkzaamheden tegelijk met de rest van de renovatie werden uitgevoerd, kwam de planning in de knel. Voortaan werd voor de overige werkzaamheden gestart met het dak.

De renovatie wordt uitgevoerd door de Bouw-V.O.F. Zuilen, een consortium van twee grote aannemers. “Van de werklieden wordt veel flexibiliteit gevraagd”, aldus Johan Pastoor, “Ze zijn soms wel geschrokken van wat ze in de woningen aantreffen”. Dan ging het bijvoorbeeld om zelfgebouwde serres. Ook bleken er in sommige woningen problemen te zijn met de fundering, terwijl dit niet uit het onderzoek was gekomen. “Houd rekening met tegenvallers”, is dan ook een belangrijke les die Pastoor gedurende het proces heeft geleerd. “De werkzaamheden kosten meer tijd

en geld dan je van tevoren kunt inschatten". De renovatie was voor Mitros een 'loeiwaar' proces. "Er werken 16 mensen van ons aan."

4.8 Resultaat

Medio 2006 vierde Mitros samen met de bewoners van De Lessepsbuurt het bereiken van de honderdste te renoveren woning. Onder de klanken van het Zuilense Fanfare Corps werden Oudhollandse spelletjes gedaan en konden bewoners ook een gerenoveerde woning bezichtigen en ervaringen uitwisselen. Het duurt tot eind 2007 voordat alle 368 woningen klaar zijn. Na de renovatie krijgen de bewoners een tegemoetkoming in de kosten van 450 euro voor het herstellen van zaken als vloerbedekking en behang. Bewoners die deze werkzaamheden minder makkelijk zelf kunnen uitvoeren krijgen bovendien 10 uur gratis hulp aangeboden van de onderhoudsdienst van Mitros.

Ook de winkelpanden worden aangepakt, die op enkele afgeronde hoeken van De Lessepsstraat liggen. Van deze bedrijfspanden wordt eerst de buitenkant meegenomen. Met ieder bedrijf wordt afzonderlijk overlegd om ook het binnenwerk aan te pakken, zodat ook de middenstand in de buurt een positieve impuls krijgt. De bewoners vinden dat ook de buitenruimte moet verbeteren en zijn daarom in overleg getreden met de gemeente. De gemeente heeft daarop een studie laten uitvoeren naar het originele ontwerp van architect Hamers. Op basis van dit onderzoek zijn in overleg met de bewonerscommissie plannen gemaakt om de buitenruimte cultuurhistorisch verantwoord te vernieuwen. Om de kosten (ca. twee miljoen euro) te kunnen dekken heeft de bewonerscommissie subsidie aangevraagd bij de gemeente. De gemeente heeft hiervoor op haar beurt een bijdrage van 650.000 euro ontvangen uit het Impulsbudget van VROM.

Om de historische uitstraling van het tuindorp te herstellen worden de betonnen straatklinkers vervangen door gebakken exemplaren en komen er passende lantaarnpalen. "De vroegere houten hekjes rond de voortuinen komen niet terug", aldus Cees Zorn, "Er komen ijzeren hekjes, die 15 à 20 jaar onderhoudsvrij zijn". In verschillende straten worden de bestaande bomen vervangen door amberbomen en krentenbomen, die bloesem dragen. Ook de tuinafscheidingen worden aangepakt. De stenen tuinmuren worden uitgeslepen en opnieuw gevoegd. Volgens Johan Pastoor wordt De Lessepsbuurt nu "een pareltje in Zuilen". De bewoners zijn erg blij met hun opgeknapte woningen. "Alleen in het begin zijn er wel bewoners uit de wijk vertrokken om de renovatie te ontlopen. Nu de bewoners kunnen zien hoe mooi het wordt, wil iedereen blijven zitten."

De woning van Cees Zorn is bijna klaar. Alleen de zelfgebouwde serre, waarvan het onderhoud in onderling overleg door Mitros is overgenomen, wordt nog geschilderd en voorzien van nieuw hang- en sluitwerk. Volgens Zorn is de renovatie voor oudere bewoners zoals hijzelf wel zwaar: "De eerste weken aanvaard je het. Na een paar weken, dan wordt het je teveel. En als het dan klaar is, zeg je: wat is het mooi geworden." Enthousiast is Zorn vooral over de vernieuwde schoorsteen en de ramen in de dakkapellen. "Vroeger draaiden de ramen naar buiten open, waardoor oude mensen hun ramen niet konden zemen. Nu draaien ze aan de bovenkant naar

binnen.” Ook zijn er nieuwe deuren gekomen met driepuntsslotsen en dubbel glas. De groene kleur, die alle deuren in de buurt krijgen, is door de bewoners zelf bepaald.

5

Rembrandtlaan, Almelo

5.1 Stedelijke vernieuwing in Almelo Zuidwest

Project	Rembrandtlaan
Wijk	Ossenkoppelerhoek
Gemeente	Almelo
Corporatie	AWS Beter Wonen
Bouwperiode	Jaren zestig
Aantal woningen	84 (voor renovatie)
Woningtype	Portiekflats
Aanpak	Casco-renovatie,, deel sloop
Aantal woningen gerenoveerd	44
Aantal woningen verkocht	0
Renovatietijd	Ca. 1 jaar
Start	Begin 2005
Gereed	Eind 2005/ begin 2006

Almelo Zuidwest is een van de 56 aangewezen prioriteitswijken van VROM en wordt gevormd door drie wijken. Het project de Rembrandtlaan ligt in de wijk Ossenkoppelerhoek. Deze wijk is een typische jaren zestig wijk met de kenmerkende 'stempelbouw': rechte straten met portieketageflats. Ruim de helft van alle woningen in de wijk stamt uit de periode 1960-1970 en werd destijds gebouwd voor gezinnen. Maar tijden veranderen en woonwensen ook. De gezinnen trekken geleidelijk aan weg naar een eengezinswoning, liever nog een 2-onder1-kap. Hun plaats wordt ingenomen door alleenstaanden en jonge stellen.

Woningcorporatie Beter Wonen is de grootste verhuurder in de Ossenkoppelerhoek. De portiekwoningen zijn niet meer van deze tijd, vertelt de heer Storm van

Leeuwen, manager ontwikkeling & projecten. “Er was structureel 10% leegstand, en de kwaliteit van een deel van de complexen was uitermate slecht, geen producten voor de toekomst”. In samenwerking met de gemeente en bewonersorganisaties zijn wijkontwikkelingsplannen opgesteld voor de wijken in Almelo Zuidwest. Het wijkontwikkelingsplan voor de Ossenkoppelerhoek is eind 2002 opgesteld. Het plan voor de gehele wijk is opgedeeld in deelplannen met het oog op overzichtelijkheid en betrokkenheid van de bewoners.

Woningcorporatie Beter Wonen heeft ook een nieuwe beleidsvisie geschreven. Beter Wonen onderscheidt drie strategieën bij de vernieuwing van haar bezit:

- 1) slopen als het bezit in alle opzichten slecht is
- 2) opnieuw onderhoud plegen
- 3) verkopen, onder meer om meer differentiatie te krijgen

5.2 Criteria om niet te slopen

De nieuwe beleidsstrategie van Beter Wonen heeft ertoe geleid dat er vanaf nu geen grote blokken of hele wijken meer gesloopt worden. Verkoop of zware renovatie zijn nu de twee belangrijkste strategieën bij de stedelijke vernieuwing.

Er zijn gevallen waarin Beter Wonen toch kiest voor sloop. De volgende criteria moeten dan alledrie van toepassing zijn:

- 1) de woningen voldoen niet meer aan de eisen van de huidige woningmarkt
- 2) de locatie/ stedenbouwkundige plaatsing van het gebouw is niet goed
- 3) de woningen zijn bouwkundig slecht

Bij de overweging om de Rembrandtlaan niet (geheel) te slopen was het tweede criterium cruciaal. Na bestudering van de opzet van de buurt en mogelijke sloop/nieuwbouwplannen, bleek dat er in principe niets mis was met de locatie van de flats. Wanneer nieuwbouw gepleegd zou worden, was de kans groot dat er op exact dezelfde plek een nieuw appartementengebouw terug zou komen. Waarom dan slopen, en niet ombouwen van de flats?

5.3 Casco-renovatie: zo goed als nieuw

Het project aan de Rembrandtlaan bestond uit twee lange flats van 3-hoog met ieder 33 appartementen en een kleinere flat met 4 verdiepingen voor 16 appartementen, in totaal dus 84 appartementen. Besloten is om de twee grote flats voor een deel te slopen, waardoor de beide flats een stuk korter zouden worden en daarmee ook de omliggende woningen meer licht en ruimte konden bieden. Er is dan ook geen nieuwbouw voor in de plaats gekomen. De delen van de twee flats die zijn blijven staan en het derde gebouw zijn ingrijpend gerenoveerd. De flats zijn bijna niet herkenbaar als voormalige portieketageflats. Door de casco-renovatie zien ze eruit als nieuw.

Een belangrijke verandering betreft de plattegronden. Beter Wonen heeft de oude plattegronden geanalyseerd en zag mogelijkheden om betere plattegronden te maken. Storm van Leeuwen: “De opgave was; hoe kunnen we binnen de dragende



structuren, de problemen uit de huidige indeling halen?” De plattegronden zijn totaal veranderd, met als opvallend kenmerk de woonkamer die nu van voren naar achter doorloopt, terwijl die voorheen op het noorden lag. Ook hebben de appartementen een groot balkon op het zuiden, in plaats van een klein balkonnetje waar hooguit een vuilniszak op

kon staan. “De woningen hebben nu minder slaapkamers, maar de appartementen waren toch al niet populair onder gezinnen” vertelt de heer Storm van Leeuwen. De gerenoveerde woningen zijn nu geschikt voor alleenstaanden, of stellen (met of zonder kind). Ook de entrees zijn verbeterd. Waren het voorheen kleine donkere hokjes, nu zijn het grote transparante en herkenbare entrees. “Een entree moet een helder verlicht baken in de duisternis zijn en geen muizenholletje”, aldus Storm van Leeuwen.

Het probleem dat mensen fietsen door de entree mee naar boven slepen, of erger nog laten staan in de hal, heeft Beter Wonen opgelost door in de gesloten binnentuin aan de achterkant van de flat een nieuwe fietsenberging te bouwen, exclusief voor bewoners. Met de renovatie heeft de corporatie de flats een nieuw imago gegeven.



5.4 Een lange adem

Beter Wonen gaat bij sloop/nieuwbouw- en renovatieprojecten vrijwel altijd hetzelfde te werk als het gaat om de omgang met bewoners. Standaardprocedure bij zware renovatie of sloop is dat 5 jaar voor de uitvoering een verhuurstop plaatsvindt, waardoor de flat al vanzelf langzaam leegkomt. Twee jaar van tevoren worden de bewoners op de hoogte gebracht van de concrete plannen en 1 jaar van tevoren wordt aan mensen gevraagd om daadwerkelijk een andere woning te gaan zoeken. Daarbij krijgen ze als urgenten tevens een verhuispremie mee.

In de wijk Ossenkoppelerhoek is een huurdersvereniging actief, die betrokken bij en geïnformeerd wordt over alle projecten in de wijk. Zo ook over het project aan de Rembrandtlaan. Volgens de voorzitter van de huurdersvereniging, waren de bewoners van de flats aan de Rembrandtlaan al 10 jaar geleden geïnformeerd over de mogelijke plannen met hun woningen. “De meeste bewoners zijn in de loop der jaren verhuisd uit de flat.” De flat heeft daarna nog 1 à 2 jaar leeg gestaan. “Dat gaf

wel wat leefbaarheidsproblemen, zoals het ingooien van ruiten, maar daar probeerde de corporatie wel maatregelen tegen te nemen. Toch is dat moeilijk te voorkomen.”

Hoewel een leegstaande flat natuurlijk geen visitekaartje is voor de wijk, was er over het algemeen wel begrip onder omwonenden. De voorzitter van de huurdersvereniging en de heer Storm van Leeuwen schrijven dit beiden toe aan de heldere communicatie door Beter Wonen richting de bewoners. “Tijdens het traject werden bewoners de hele tijd op de hoogte gehouden, ook toen het leeg stond. Beter Wonen legde goed uit wat er aan de hand was en waarom het zo lang duurde. Dit zorgde voor begrip bij de omwonenden”, aldus de voorzitter.



In de flats aan de Rembrandtlaan was het door bewoners opgerichte bewonersplatform het aanspreekpunt voor de corporatie. Ongeveer een keer per kwartaal was de corporatie aanwezig bij een platformbijeenkomst om de meeste recente stand van zaken over de renovatieplannen te presenteren. Daarnaast was er ook contact met de bewonersraad, en de wijkcommissies.

5.5 Weerstand

Eigenlijk was er nauwelijks verzet van de bewoners toen zij hoorden van de plannen met hun woningen aan de Rembrandtlaan. In de eerste plaats omdat zij al in een zeer vroeg stadium waren geïnformeerd dat er in de toekomst iets zou gaan gebeuren met de flats. In de tweede plaats had het te maken met de staat en de kwaliteit van de appartementen. “De flats waren vrij moeilijk verhuurbaar en de bewoners zagen zelf ook in dat de woningen in oude staat weinig toekomst hadden”, aldus de heer Storm van Leeuwen.

De discussie met de gemeente had wat meer voeten in de aarde. Bij de stedenbouwkundige afdeling van de gemeente Almelo was men het niet eens met de plannen om een deel van de flats te slopen. Dit zou de stedenbouwkundige structuur, de strakke lijnen van de flats, teniet doen. Omdat Beter Wonen overtuigd was van het nut van de combinatie van renovatie en sloop bij de flats aan de Rembrandtlaan, heeft zij haar plannen doorgezet. Het beschikbaar stellen van proefwoningen tijdens het proces heeft veel partijen overstag doen gaan, vertelt Storm van Leeuwen. Verschillende partijen zijn uitgenodigd om de proefwoningen te bezichtigen, waaronder medewerkers van de corporatie, leden van de bewonersraad, de VAC, lokale politieke partijen en de provincie. “Ook de lokale politiek was geestdriftig over het project.”

“De buurt is in ieder geval heel blij met de gerenoveerde flats”, weet de voorzitter van de huurdersvereniging te vertellen. “Het heeft de straat een mooi aanzicht gegeven, dus iedereen is er enthousiast over”.

5.6 Oude huurders, nieuwe huurders

Vrijwel geen enkele huurder van vóór de renovatie is teruggekeerd naar de opgeknapte woningen. Huurders konden zich wel als geïnteresseerde op een lijst zetten bij de corporatie, maar daar is nauwelijks gebruik van gemaakt. De heer Storm van Leeuwen: “De meeste mensen hebben toch geen zin om twee keer te verhuizen in korte tijd. Bovendien is waarschijnlijk een aantal huurders naar een eengezinswoning verhuisd en dan is de stap terug naar een appartement toch weer wat groter.” De indruk is wel dat veel verhuisde bewoners in de wijk zijn blijven wonen.

Van de oorspronkelijke 84 woningen zijn er nog 44 over. Alle gerenoveerde woningen hebben een huurprijs tot de huurtoeslaggrens en zijn dus toegankelijk voor de doelgroep. Twee van de drie appartementengebouwen bestaan uit drie verdiepingen en hebben geen lift. Het derde gebouw heeft vier verdiepingen en is wel voorzien van een lift. Vanwege de lift zijn deze appartementen geschikt voor oudere bewoners. In de flat met lift wonen iets meer 65-plussers, maar de woningen zijn evengoed toegankelijk voor jongere woningzoekenden.



5.7 Voordelen renoveren

Voor Beter Wonen is het project Rembrandtlaan een voorbeeld voor de aanpak van vergelijkbare flats die zij in bezit hebben. De heer Storm van Leeuwen zet de voordelen van renovatie boven sloop/nieuwbouw op een rijtje:

- iets goedkoper
- minder milieubelastend, ofwel duurzamer (doordat casco blijft staan)
- eenvoudiger procedures met gemeente en bewoners
- impuls voor de wijk en de omliggende woningen

De gerenoveerde woningen voldoen bijna geheel aan de nieuwbouwnormen. Alleen de geluidsisolatie tussen de woningen voldoet niet helemaal.

Het nieuwe beleid werpt zijn vruchten af, constateert de heer Storm van Leeuwen. “De leegstand is naar een normaal niveau gezakt, en de kwaliteit van het corporatiebezit is veel hoger.”

De flats aan de Rembrandtlaan zijn als eerste op deze manier gerenoveerd. Vrijwel al het vergelijkbare bezit van de corporatie wordt op eenzelfde manier aangepakt. De casco-renovatie van de Rembrandtlaan heeft de toon gezet bij de aanpak van portieketageflats van Beter Wonen in Almelo.



Oosterparkwijk, Groningen

6.1 Oosterparkwijk

Buurt	Gorechtbuurt
Wijk	Oosterparkwijk
Gemeente	Groningen
Corporatie	Nijestee
bouwperiode	Jaren twintig
Aantal woningen	Ca. 350
Woningtype	Beneden- en bovenwoningen
Aanpak	Renovatie en verticale samenvoeging tot eengezinswoningen
Aantal woningen gerenoveerd	210
Aantal woningen verkocht	Op termijn alle 210
Start	1999
Gereed	2007

De Oosterparkwijk in Groningen kreeg landelijke bekendheid door de rellen die er rond nieuwjaar 1998 plaatsvonden. Deze rellen bevestigden het imago van de wijk als arme volkswijk met veel sociale problemen. Aan deze problemen lag onder meer een eenzijdige bevolkingssamenstelling ten grondslag, als gevolg van gebrek aan geschikte woningen voor ouderen en gezinnen. Illustratief voor de uitstroom van gezinnen is de sluiting van zes van de zeven scholen in twintig jaar tijd. Ook kleine ondernemers verlieten de wijk. Wie overbleven, waren vooral alleenstaanden en samenwonende stellen met een laag inkomen.

De Oosterparkwijk is tussen 1919 en 1965 gebouwd en bestond eind jaren negentig vooral uit appartementen, waarvan 90% van woningcorporatie Nijestee. Om de

eentonigheid in de woningvoorraad te doorbreken en meer aanbod te creëren voor gezinnen en mensen met hogere inkomens werden in het voorjaar van 1998 plannen gepresenteerd om een groot deel van de woningen te slopen en daarvoor in de plaats dure koopwoningen te realiseren. De bewoners wilden echter niet 'wijken voor de rijken' en kwamen in verzet tegen de sloop.

Na overleg tussen woningcorporatie, gemeente en bewonersorganisaties werden de plannen bijgesteld. De nieuwe plannen beperkten zich tot 15% van de woningen. Een klein aantal portiekwoningen werd bestemd voor sloop. Daarnaast zou een groot aantal woningen worden samengevoegd en gerenoveerd. Een van de straten waar dit laatste het geval was, is de Gerbrand Bakkerstraat.

6.2 Gerbrand Bakkerstraat

De Gerbrand Bakkerstraat ligt in de Gorechtbuurt, een van de oudste delen van de Oosterparkwijk. Het Plan van Uitleg was van J.A. Mulock Houwer (Plan Oost) uit 1905. De straat ligt nèt buiten de binnenstad van Groningen. De woningen werden tussen 1922 en 1925 in negen verschillende typen gebouwd. De stadsarchitecten Kazemier en Tonkens ontwierpen de rode bakstenen woningen in de strenge Groningse stijlvariant van de Amsterdamse School. De woningen werden in blokjes van vijf gebouwd, met telkens twee woningen op de begane grond en drie daarboven. De Woningbouwvereniging Groningen verhuurde de woningen aan ambtenaren. De aanvangshuren van 5,30 tot 6 gulden waren toen te hoog voor arbeiders.



Mevrouw Van der Zwaag is in 1983 in de Gerbrand Bakkerstraat komen wonen. Voor de renovatie was het een 'verpauperde' straat. Er was sprake van een groot verloop. Gezinnen gingen weg en studenten kwamen er voor terug. De woningen werden niet goed onderhouden en waren erg gehorig. Als iemand muziek draaide was dat duidelijk hoorbaar.

Er werd al gesproken over sloop. De woningen waren in de jaren zeventig gerenoveerd, waarbij onder meer dubbelglas en een douche werden aangebracht. Wel gingen veel oorspronkelijke details verloren. Opnieuw renoveren zou veel geld kosten.

6.3 Betrokkenheid bewoners

De bewoners vormden een comité om iets aan de achteruitgang van de straat te doen. Zij wilden ook inspraak in de plannen die gemeente en corporaties maakten voor de wijkvernieuwing. De bewoners waren het niet eens met het plan dat gepresenteerd werd. Ze vonden het zonde dat de woningen gesloopt zouden worden.

“Als leek dacht ik dat je een hele aardige woning zou kunnen krijgen door wat muren weg te halen. Dan kon de buitenkant behouden blijven.”

Het contact tussen bewoners en de corporatie ging goed. In het begin was er discussie over de financiën. Er werd openheid gegeven over de plannen, de bewoners mochten ook meebeslissen. De suggestie om woningen samen te voegen werd uiteindelijk meegenomen en uitgevoerd, hoewel er veel geld mee gemoeid was.

6.4 Inhoud renovatie

De blokken van vijf woningen (3 boven- en 2 benedenwoningen) zijn verbouwd tot elk drie grondgebonden eengezinswoningen of - in de woorden van Nijestee – stadsvilla's. De woningen zijn dus verticaal samengevoegd, waarbij de scheidingsmuur tussen de twee benedenwoningen vervangen door twee nieuwe muren, zoals bij de bovenwoningen. Om de draagmuur te kunnen verwijderen werd eerst een staalconstructie aangebracht.

De stadsvilla's zijn in varianten verbouwd. Alle woningen hebben een achtertuin. Bij de basiswoningen bleven de oude afmetingen van de huizenblokken intact. Op de begane grond zijn de keuken en woonkamer, op de eerste etage twee slaapkamers en sanitair en op de tweede nog eens twee kamers (met dakkapel) en een was-/stookruimte. Een tweede variant is de uitgebouwde woning, waarbij alleen de begane grond aan de kant van de tuin met drie meter is verlengd. Op de eerste verdieping ontstond hierdoor een dakterras. De derde variant betreft een zogenaamde 'videwoning', waarbij de achterwand niet alleen naar achteren is verplaatst, maar ook vervangen is door een glazen pui die doorloopt tot en met de eerste verdieping. Het dakterras bevindt zich dan op de tweede etage.

Bij de renovatie is veel aandacht besteed aan de isolatie, door gebruik van voorzetwanden. “Eigenlijk werd er een woning in een woning gebouwd”, aldus Henk Wever. De voorzetwanden bestonden uit een stalen frame waarop gipsplaten werden aangebracht. Aan de straat-



en tuingevel werden de stalen profielen voorzien van een deken van minerale wol en een dampscherm voor de thermische isolatie. Dankzij de voorzetwanden werd ook de geluidsisolatie sterk verbeterd. Volgens Wever is deze zelfs beter dan bij nieuwbouw: “We krijgen verhalen van nieuwe bewoners die hun burens waarschuwen dat zij 's avonds wilden gaan boren. Dan kwamen de burens om tien uur maar eens vragen wanneer ze zouden beginnen, want ze hadden nog niks gehoord.”

Om het leidingwerk weg te kunnen werken werden de plafonds verlaagd. Hiervoor kreeg Nijestee een ontheffing van het Bouwbesluit, omdat niet aan de minimale afmetingen kon worden voldaan. Dit gold ook voor de nieuwe vurenhouten trappen die binnen in de woningen werden geplaatst.

De renovatie werd uitgevoerd door G4 Oosterpark VOF: een consortium van vier aannemers, op basis van een ontwerp van Signatuur Architecten.

6.5 Moeizame start

De renovatie ging van start aan de kant van de Huizingastraat met de realisatie van 11 modelwoningen. In totaal werden in de eerste fase 156 woningen verbouwd tot 94 stadsvilla's. Van deze woningen werden er 22 verhuurd, waarvan de meeste in de sociale sector, om huurders in staat te stellen binnen de straat te verhuizen. Op de hoek van de straat werd een ouderencomplex gebouwd waar oudere bewoners uit de straat een appartement met lift konden krijgen. Op de andere straathoek werd op de begane grond bedrijfsruimte gecreëerd waar inmiddels een reisbureau



gevestigd is.

De kosten voor de renovatie kwamen hoger uit dan vooraf geraamd: de technische staat van de woningen was slechter dan van tevoren ingeschat. Een grotere tegenvaller was de moeizame start van de verkoop. Slechts enkele tientallen woningen werden vóór de oplevering

verkocht. “De Gerbrand Bakkerstraat had een negatieve naam” volgens Henk Wever. Ondanks de modelwoningen was het voor de eerste potentiële kopers moeilijk om te visualiseren hoe de straat eruit kwam te zien: “De mensen zagen die oude woningen en moesten maar geloven dat er kwaliteit werd geleverd”.

In overleg met de bewoners werd besloten om de leegstaande woningen in bruikleen te geven aan Carex, een organisatie die leegstaande panden tijdelijk verhuurt aan groepen als (buitenlandse) studenten, asielzoekers en kunstenaars. De bewoners mochten meebeslissen over de doelgroep die er kwam te wonen. Mevrouw Van der Zwaag: “We wilden geen drugspanden.” Voor Nijestee was het belangrijk dat er geen vandalisme plaatsvond en dat er werd gestookt.

Ondertussen was Nijestee in de weer met verkoopactiviteiten om de opgeleverde woningen onder de aandacht te brengen. Wever: “We probeerden van alles: van stampotavonden tot tentoonstellingen.” De woningen kostten €180.000 tot €270.000. Een belangrijke doelgroep waren de werknemers van het Universitair

Medisch Centrum Groningen, dat op loopafstand van de Gerbrand Bakkerstraat ligt, maar Nijestee mocht daar geen reclame maken.

De ommekeer kwam nadat de gemeente de straat had aangepakt. De inrichting van de straat maakte nog een rommelige indruk, met her en der parkeervakken en verloederde tuintjes. De gemeente bracht de straat terug in de oude staat, met meer rechte lijnen. De voortuinen behoren tot de openbare ruimte en werden door de gemeente op uniforme wijze omsloten door een ligusterhaag. Toen het resultaat van de aanpak van de openbare ruimte zichtbaar werd, waren de resterende woningen in drie maanden verkocht.

Ondertussen werd ook het Kooykerplein aangepakt. Op dit plein komen de twee 'gebogen armen' van de Gerbrand Bakkerstraat samen. De panden aan weerszijden van het plein leenden zich goed voor bedrijfsruimten. Zo konden nieuwe bedrijfsactiviteiten plaatsvinden in de buurt. Er werd gedacht aan een café/restaurant of kleine zelfstandigen. Boven de bedrijfsruimten werden bovenwoningen gerealiseerd. Anders dan voor deze woningen was er voor de bedrijfsruimten aanvankelijk weinig belangstelling. Uiteindelijk kwamen er een HOED (Huisartsen Onder Een Dak) met ook een fysiotherapeut, een tandartspraktijk en een kantoor van Pand Garant, een bedrijf dat zich bezighoudt met VvE-beheer.

Na de aanloopproblemen bij de verkoop van de eerste fase van de Gerbrand Bakkerstraat werd besloten om de woningen aan de andere kant van het Kooykerplein in verschillende fasen te renoveren en te verkopen. Er was echter zoveel belangstelling voor de 57 basis- en videwoningen in



de tweede fase, dat er geloot moest worden. Ook de 27 woningen in de derde fase waren snel verkocht, vooral door mond-tot-mond-reclame. Nijestee kon zelfs een hogere prijs vragen. De woningen werden verkocht voor twee à drie ton. Hierdoor kon Nijestee over het hele project een kleine winst boeken.

De gerenoveerde woningen uit fase 3 zijn medio 2007 opgeleverd. Daarmee was de Gerbrand Bakkerstraat bijna gereed. Alleen de hoeken aan de Jansenstraat waren nog over. Hier worden nog 5 appartementen en 3 grondgebonden woningen gerealiseerd. Onder de bovenwoningen komt een HOED met 4 huisartsen. De straat wordt later aangepakt. Tegenover het Kooykerplein is nog een speciaal project in aanbouw. De stichting Ronald McDonald, die ouders van zieke kinderen tijdelijk huisvest, zat krap in het UMCG. Daarom worden in de Gerbrand Bakkerstraat Ronald McDonald- appartementen gebouwd.

6.6 Beeldkwaliteit

De koopwoningen worden verkocht onder erfpachtvoorwaarden. In de erfpachtvoorwaarden is vastgelegd dat de kleuren niet gewijzigd mogen worden, tenzij meer dan de helft van de bewoners andere kleuren wil en goedkeuring is verkregen van de Welstand. Ook mogen er geen buitenlampen worden opgehangen en mogen de hagen rond voortuinen niet verwijderd worden. Voor de grondgebonden woningen is een VvE-constructie in het leven geroepen, waarbij voor 50 euro per maand iedere 5 jaar het schilderwerk, de hagen en de achterpaden bijgewerkt worden. Aanvankelijk was het onderhoud niet collectief geregeld, om geen extra drempel voor kopers op te werpen. “De mensen kwamen er zelf mee om het onderhoud gezamenlijk te regelen”, vertelt Henk Wever. “Bij de laatste woningen hebben we het zelfs meegenomen in de akte.”

6.7 Resultaat

Door de verkoop is het aantal huurwoningen flink gedaald. Bij de eerste plannen, voor sloop-nieuwbouw hebben de bewoners zich daartegen verzet. De goedkoopste nieuwe koopwoningen zouden volgens mevrouw Van der Zwaag nog te duur zijn voor de Oosterparkers. De goedkoopste gerenoveerde woningen waren wel betaalbaar. Inmiddels zijn de prijzen al flink over de kop gegaan.

Uiteindelijk is ongeveer 5% van de bewoners teruggekomen in de straat. Bewoners hadden wel recht op terugkeer, maar er waren te weinig goedkope woningen. Als er meer huurwoningen waren gebleven, dan waren er ook meer oude bewoners gebleven. De bewoners die weg gingen, konden onbepaald weigeren en een vergelijkbare woning krijgen.

Mevrouw Van der Zwaag is direct van het oude huis naar het nieuwe verhuisd, met een verhuiskostenvergoeding. Ze is heel tevreden over haar nieuwe woning, een grote vooruitgang ten opzichte van de oude woning, met name de isolatie. Er zijn wel wat kinderziektes, zoals ramen die niet goed sluiten. “Ik vraag me soms af wat ze hadden gedaan als het kopers waren. Je kunt wel klagen, maar het is een keer op.”

De Gerbrand Bakkerstraat is niet meer vergelijkbaar met vroeger. De Gorechtbuurt is geen volksbuurt meer. “De bevolkingssamenstelling is veranderd.”, constateert mevrouw Van der Zwaag. In de koopwoningen zijn vooral jonge gezinnen met hogere inkomens komen wonen, die het druk hebben met werken. Het kinderdagverblijf in de straat barst uit zijn voegen. Er is inmiddels een ander bewonerscomité, gericht op de toekomst. Daar zitten ook kopers in. De bedoeling is om er een commissie voor de hele Gorechtbuurt van te maken, maar er zitten nu nog vooral bewoners uit de Gerbrand Bakkerstraat in.

De aanpak van de Gerbrand Bakkerstraat heeft weinig effect op andere delen van de Oosterparkwijk. Op diverse plekken wordt namelijk sloop-nieuwbouw toegepast.

7

Millinxbuurt, Rotterdam

7.1 Verloedering van een middenstandsbuurt

Buurt	Millinxbuurt
Wijk	Tarwewijk
Gemeente	Rotterdam
Corporatie	De Nieuwe Unie
bouwperiode	Jaren dertig
Aantal woningen	Ca. 380 woningen aangekocht
Woningtype	Beneden- en bovenwoningen (3 woonlagen)
Aanpak	Aankoop, Verbetering (renoveren en samen-voegen), Verkoop
Aantal woningen gerenoveerd	Ca. 250 woningen (t/m derde fase)
Aantal woningen verkocht	Ca. 200 (op termijn)
Start	2000 (eerste fase)
Gereed	2007 (derde fase)

De Millinxbuurt maakt onderdeel uit van de Tarwewijk in Rotterdam. De arbeiderswoningen zijn gebouwd in de jaren '30. De panden waren opgebouwd uit drie woonlagen. De woningen op de 1- en 2- etage deelden een gezamenlijke opgang met een voordeur aan de straat en hadden elk een halve zolder. Wie de woningen ontworpen heeft is onbekend.

Na de oorlog was de Millinxbuurt lange tijd een keurige middenstandsbuurt. Dit veranderde na de bouw van de metrolijn, eind jaren zestig. Veel bewoners vertrokken en verkochten hun woningen aan huisjesmelkers. Deze verhuurden kamers tegen woekerprijzen aan nieuwkomers uit Suriname en de Antillen, zonder zich om onderhoud te bekommeren. Woningen kwamen leeg te staan, winkeliers verdwenen uit de buurt en drugsdealers kwamen ervoor terug. De politie deed weinig aan

de overlast van verslaafden, om verspreiding naar andere buurten te voorkomen. Zowel oude buurtbewoners, als nieuwelingen die zich hadden opgewerkt, verhuisden zo snel mogelijk uit de buurt.

In 1999 escaleerde de situatie. Om de controle over de buurt terug te krijgen sloot de politie de buurt hermetisch af en fouilleerde honderden voorbijgangers, waarbij onder meer vuurwapens in beslag werden genomen. Het preventieve fouilleren leidde tot woede van de bewoners. Hierdoor kreeg de Millinxbuurt landelijke bekendheid.

7.2 Convenant

In 1997 nam de gemeente Rotterdam het initiatief om de Millinxbuurt aan te pakken. Eind jaren tachtig waren er al plannen voor stadsvernieuwing geweest, maar die konden niet doorgaan omdat de rijkssubsidies stopten. Begin 1998 werd een projectbureau opgericht en projectplan vastgesteld voor een integrale aanpak van de buurt. Het plan bevatte zowel doelstellingen op het gebied van veiligheid, sociale voorzieningen en werkgelegenheid als ambities voor een fysieke aanpak.

Om de woningen in de Millinxbuurt een nieuwe toekomst te geven was woningverbetering noodzakelijk. Sloop-nieuwbouw is voor zover bekend nooit overwogen. Daarvoor was de architectuur nog te goed en er waren geen problemen met de funderingen. Om de woningen te verbeteren zette de gemeente in op een combinatie van particuliere woningverbetering en de corporatieaanpak AVV: Aankoop, Verbetering, Verkoop.

Eind 1999 sloot de gemeente een convenant met De Nieuwe Unie, een woningcorporatie zonder bezit in de Millinxbuurt. De afspraak was dat de gemeente 300 woningen zou verwerven en doorverkopen aan De Nieuwe Unie, met de verplichting om deze te verbouwen tot 185 woningen, waarvan 15 grote stadswoningen. Driekwart van deze woningen was bestemd voor verkoop.

7.3 ‘Gajes en overlevers’

Ole van den Ouden was destijds projectleider namens De Nieuwe Unie. Hij beschrijft de toenmalige situatie in de buurt als ‘moord en doodslag’. “Onze architect wandelde eens door de buurt. Plotseling werd hij in een auto getrokken. Hij werd van alles wat hij bij zich had beroofd. Alleen zijn onderbroek mocht hij aanhouden.”

De gemeente hoopte met woningverbetering differentiatie tot stand te brengen om middeninkomens aan te trekken. Het betrekken van bewoners was dan ook niet aan de orde: “Dat was gajes. Die moesten er zo snel mogelijk uit. De oorspronkelijke bewoners waren al lang vertrokken. Natuurlijk was er ook een aantal ‘overlevers’, maar die waren op de vingers van één hand te tellen. Die probeer je natuurlijk te behouden”. Een van de overlevers in de buurt was de directeur van de school. “Hij telde 60 nationaliteiten op zijn school. Sommigen kwamen direct uit het buitenland om later weer te verdwijnen in de vergetelheid”.

7.4 Van aanschrijving tot verbetering

Particuliere eigenaren in de Millinxbuurt werden aangeschreven door de gemeente. De gemeente probeerde zoveel mogelijk panden naast elkaar te verwerven, zodat een hele straatwand tegelijk kon worden aangepakt. “Dan kwam de bouwinspecteur langs en die vertelde wat er allemaal aan de woningen moest gebeuren. Dan wilde die eigenaar wel verkopen.”

Bij de aankoop deed de gemeente de onderhandelingen met de verkoper. De Nieuwe Unie betaalde 20.000 gulden per woning, 60.000 voor een heel pand. Per woning kreeg De Nieuwe Unie geld uit het ISV-budget.

De renovatie werd grondig aangepakt. De meeste woningen zijn verticaal samengevoegd van drie appartementen per pand tot twee nieuwe woningen per pand (maisonnettes). Ook zijn door verticale samenvoeging van drie appartementen tot één woning per pand, familiewoningen ontstaan.

Architectenbureau KOW heeft d.m.v. verticale samenvoeging de familiewoning ontworpen, met name voor de allochtone doelgroep. “in dit type verticale samenvoeging met vier lagen van ca. 200 m2 worden woonkamer en keuken op de 1^e verdieping gesitueerd. Op de begane grond wordt een zelfstandige unit gerealiseerd met een eigen badkamer en beperkte kookgelegenheid. Op deze wijze kunnen drie en soms wel vier generaties met elkaar leven en voor elkaar zorgen.”



De zolderverdieping werd aan de achterkant verhoogd met behulp van een dakdoos, die van de voorkant onzichtbaar is. Alleen de voorgevel, de tussenmuren en de houten vloeren tussen de woonlagen bleven intact. Er kwam een nieuwe achtergevel en een nieuwe betonvloer op de begane grond en alle kozijnen en installaties werden vervangen. De voor- en achtergevel werden geïsoleerd en tussen de woningen kwamen brandscheidingen, die ook de geluidsisolatie verbeterden. Daartoe werd ook een verlaagd plafond geplaatst tussen de beneden- en bovenwoningen. Zwakke plek blijft de steile trap die toegang geeft tot de bovenwoning.

Makelaar Michael Troost van Atta Makelaars is vanaf de eerste fase verantwoordelijk voor de verkoop van de gerenoveerde woningen. In andere wijken verkocht Atta Makelaars ook voor De Nieuwe Unie, “en als we in mooie wijken verkopen, dan ook in minder mooie wijken”, was de redenatie.

Los van de ingrijpende werkzaamheden waren er geen bewoners die na renovatie terugkeerden in hun woning. Wel zijn er enkele eigenaar-bewoners die hun woning niet verkocht hebben en mee hebben gelift bij het opknappen van de straatwand.

De openbare ruimte in de Millinxbuurt is door de gemeente aangepakt. Er is een blok woningen gesloopt, waardoor ruimte ontstond voor een park, het Millinxbuurtpark. Daarnaast heeft herbestrating plaatsgevonden, “met een kleine plus”.

Aan het Millinxbuurtpark staat het Millinxbuurtcentrum, een centrum voor buurtactiviteiten. Er is ruimte voor diverse organisaties zoals het Millinxbuurttheater, een kinderdagverblijf en een peuterspeelzaal. Het vrouwenhuis Cleo Patria wordt gevestigd in een apart pand van De Nieuwe Unie. Er zijn ook woningen in de Borselaarstraat samengevoegd voor een beschermdwonenproject. Door deze sociale voorzieningen wordt ook de samenleving in de Millinxbuurt weer op poten gezet.

7.5 Verkoop

De renovatie verliep in verschillende fases. Eerst werden vooral de straten aan weerszijden van het nieuwe Millinxbuurtpark aangepakt: de Millinxbuurtstraat (fase 1) en de Borselaarsstraat (fase 2). Nu zijn de achterliggende straten aan de beurt. De renovatie in de Moerkerkestraat (fase 3) is bijna klaar en de laatste fasen zijn in aantocht.

Ondanks een bescheiden imagocampagne voor de Tarwewijk had de Millinxbuurt bij de oplevering van de eerste gerenoveerde woningen nog altijd een slechte naam. Bij de verkoop van de woningen werd vooral gemikt op starters en andere groepen met beperkte middelen om een huis te kopen. “De startende kopers waren met name bewoners van Turkse en Surinaamse afkomst” vertelt makelaar Michael Troost. Voor jonge stellen en gezinnen met een kleine beurs zijn het ideale woningen, met name de benedenwoningen met 4 kamers en een tuin. De huidige projectleider, Martijn Bus: “Zij kregen een riante woning voor een fantastische prijs”. Met de gemeente was een vaste prijs van 145.000 gulden per woning afgesproken.

Om het risico op waardedaling voor de koper te beperken werd een bijzondere verkoopconstructie in het leven geroepen: bij verkoop door de koper is De Nieuwe Unie verplicht om de woning terug te kopen aan De Nieuwe Unie, waarbij het verlies of de winst gedeeld wordt. Voor deze constructie werd toestemming gevraagd en verkregen van de ministeries van Financiën en VROM. “Een van de argumenten was dat er 50.000 ‘subsidie’ van De Nieuwe Unie in de woningen zat”, legt Van den Ouden uit, “Dat geld wil je wel in de maatschappij houden.” Daarnaast was het een onderdeel van de afspraken dat een deel van de winst terugvloeide naar de gemeente.

De gekozen verkoopstrategie bleek in de eerste fasen redelijk succesvol. Van den Ouden: “Er kwam geen loting aan te pas, maar binnen een half jaar na de oplevering waren wel alle woningen verkocht”. Volgens makelaar Michael Troost waren vooral de woningen aan het nieuwe Millinxbuurtpark zeer gewild. “Al tijdens de renovatie was een groot deel van de woningen met uitzicht op het park verkocht.” Wel kostte het in het begin wat moeite om banken te overtuigen hypotheek in de Millinxbuurt te verstrekken. Er werd zelfs gesproken van *redlining*, het fenomeen dat buurten worden uitgesloten van een hypotheek.

In de Moerkerkestraat blijven wat meer woningen leeg. De straat is inmiddels voor tweederde opgeknapt maar heeft nog niet de allure van de straten aan het Millinxpark. “Je moet er nog een beetje doorheen kijken”. Daarom wordt een deel van de opgeleverde woningen voorlopig verhuurd, waarbij de bewoners een optie hebben om de woning op te termijn te kopen. “Voor de kopers van fasen 1 en 2 was het park een belangrijk verkoopargument”, vertelt Martijn Bus. “Deze *special feature* ontbreekt in de achterafstraatjes die nu aan de beurt zijn, terwijl de kopers wel dezelfde prijs moeten betalen.”



Via open dagen en modelwoningen wordt geprobeerd om de verkoop te stimuleren. Inmiddels is bij de gemeente bedongen dat de woningen tegen marktwaarde worden verkocht. Ook is men afgestapt van de constructie met verplichte terugkoop. De verkochte woningen blijken namelijk in waarde te stijgen, waardoor het voor de kopers aantrekkelijker is om de winst volledig in eigen zak te kunnen steken.

Makelaar Michael Troost ziet langzaamaan ook de autochtonen naar de Millinxbuurt komen, nu de buurt zienderogen aan het verbeteren is. Het duurt een tijd voordat mensen weer vertrouwen in de buurt krijgen. “De Turken en de Surinamers zijn de pioniers geweest.”

Bij de verkoop worden geen eisen gesteld aan de beeldkwaliteit. Dat is een taak van de Welstand, vindt Van den Ouden: “Het kan mij niet schelen of ze de deuren geel of paars schilderen.” Wel wordt geprobeerd om grote Verenigingen van Eigenaren te vormen, zodat de bewoners van één straatwand gezamenlijk over collectieve zaken kunnen beslissen. Ook houdt De Nieuwe Unie een stem in het onderhoud, bijvoorbeeld van de dakgoten.

7.6 Toekomstige aanpak

Het convenant met de gemeente liep tot 2005. De Nieuwe Unie koopt nu zelf de woningen aan. Er is een duidelijke overgang van alles aankopen naar strategisch aankopen. “In een van de straten die De Nieuwe Unie aan wil pakken woont bijvoorbeeld een weduwe, die dankzij een riant pensioen geld genoeg had om haar woningen op te knappen. Zij wil de woningen wel verkopen, maar vraagt daarvoor de hoofdprijs. Die betalen we dus niet.” Per pand is er een VvE met de drie kopers. De Nieuwe Unie probeert per pand twee woningen te kopen en daarmee de meerderheid te krijgen in de VvE, zodat zij kan beslissen over renovatie.

De kosten voor de Nieuwe Unie rijzen inmiddels de pan uit. De aankoopprijs van 60.000 gulden per pand is inmiddels 40.000 euro geworden. Daarnaast zijn de kosten van de aannemers ook toegenomen. Martijn Bus: “Ik moet aan de directie uitleggen dat de onrendabele top is opgelopen van 50.000 tot 80.000 euro per pand/woning.” Er wordt nu gewerkt aan een nieuwe constructie met de gemeente.

Bus: “In het begin is het gelukt om grote brokken te pakken. Nu wachten de eigenaren liever tot hun woning nog meer waard is. Het afronden van de aanpak is een uitdaging voor de gemeente (aanschrijfbeleid) en corporatie (aankoop en verkoop).” De gemeente gebruikt een ‘honing-azijnaanpak’ bij de aanschrijving van particulieren. De gemeente huurt een bureau in om een plan te maken voor het benodigde onderhoud en biedt daarbij een subsidieregeling aan. De gemeente hoopt op een vliegwieleffect, waardoor een zelfhelend proces kan plaatsvinden.

Dit roept de vraag op of het niet tijd wordt dat De Nieuwe Unie zich terugtrekt. Martijn Bus: “We hebben de buurt een beetje geadopteerd: Overal zie je de blauwe deuren van de Nieuwe Unie. Door de verplichte terugkoop is een sociale band ontstaan”. De buurt kan nog niet op eigen benen staan. De woningen zijn verkocht aan mensen uit de onderkant van de maatschappij, als opstap. Het zijn vooral prijskopers. “Ze hebben geen bewuste keuze voor de wijk gemaakt.”

Volgens Bus is een deel van de oude bewoners inmiddels teruggekomen. “Dat merk je op bewonersavonden. Die bewoners hebben hart voor de buurt.”

Makelaar Michael Troost formuleert het positief: “De Millinxbuurt was een van de slechtste wijken van Nederland met malafide huiseigenaren en eentonig slecht onderhouden onroerend goed, en is door de renovatie veranderd in een nette multiculturele buurt met bonafide huiseigenaren en volledig vernieuwd onroerend goed.”



8

Een reëel alternatief voor sloop

8.1 Zes voorbeelden

De zes voorbeelden laten zien dat vernieuwing van de woningvoorraad ook anders kan dan door sloop-nieuwbouw. Wat de projecten gemeen hebben is dat de fysieke structuur van de woningen door renovatie behouden is gebleven. De gekozen aanpak varieert van groot onderhoud tot casco-renovatie.

Project	# woningen vóór	# woningen na	Aanpak
Swammerdambuurt in Amsterdam (Oost)	212	209	Renovatie standaard (145) en uitgebreid (64) en op termijn verkoop van alle standaard gerenoveerde woningen.
De Witte Wijk in Heerlen (Molenberg)	224	224	Schilrenovatie, grootonderhoud en op termijn verkoop van alle 224 woningen.
De Lessepsbuurt in Utrecht (Zuilen)	368	368	Renovatie van met name de buitenkant van de woningen. Blijft 100% sociale huur.
Rembrandtlaan in Almelo (Zuidwest)	84	44	Casco-renovatie, deel sloop met het oog op creëren van kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Blijft 100% sociale huur.
Gerbrand Bakkerstraat in Groningen (Oosterparkwijk)	350	210	Renovatie, deels samenvoeging tot eengezinswoningen en op termijn verkoop van alle 210 woningen.
Millinxbuurt in Rotterdam (Tarnewijk)	380	250	Aankoop, verbeteren (grondige renovatie en samenvoeging tot maisonnettes, familie- en stadswoningen) en verkoop alle woningen (nu deel tijdelijk verhuurd).

De zes beschreven projecten liggen merendeels in wijken die als aandachtswijken bekend staan.¹ De Millinxbuurt in Rotterdam en de Lessepsbuurt in Utrecht liggen beide in een 'krachtwijk'.² De buurten waar gekozen is voor renovatie zijn meestal

voetnoot

¹ Almelo Zuidwest, de Tarnewijk in Rotterdam, en de Molenberg in Heerlen behoren tot de 56 prioriteitswijken die door voormalig Minister Dekker van VROM zijn aangewezen.

² De Millinxbuurt behoort tot Rotterdam Zuid, de Lessepsbuurt tot Zuilen: 2 van de 40 wijken die door Minister Vogelaar van VROM zijn aangewezen in het kader van de wijkaanpak.

niet de buurten waar de sociale problematiek het grootst is. Een groot deel van de bewoners woont er al lang en is gehecht aan de buurt en aan de lage huren. Bij de meeste projecten was het doel om de bestaande sociale structuur te behouden, of te versterken door koopkrachtiger inwoners aan te trekken of vast te houden.

De problemen in de onderzochte buurten zijn vooral van fysieke aard: de woningen zijn klein, de isolatie laat te wensen over, het sanitair is aan vervanging toe etc. Het gaat met name om vooroorlogse woningen, waarvan de exploitatietermijn al lang verstreken is. De buurten hebben veelal een zekere cultuurhistorische waarde, al of niet aangetast door renovatie in de jaren zeventig of tachtig. Of renovatie haalbaar is, blijkt vooral afhankelijk van de technische staat. Naarmate er meer problemen zijn met de fundering en het casco, worden de mogelijkheden beperkter. Woningcorporatie Beter Wonen in Almelo heeft bijvoorbeeld 3 criteria opgesteld: pas als de woningen zowel woontechnisch als bouwkundig niet meer voldoen, én als de woningen in stedenbouwkundig opzicht niet goed gelegen zijn, wordt overgegaan tot sloop.

De keuze tussen sloop-nieuwbouw of renovatie blijft hoe dan ook een lastige. Om met renovatie dezelfde kwaliteit te behalen als met nieuwbouw moet bijna een nieuwe woning in een oude woning worden gebouwd, zoals in het Groningse voorbeeld. Daar staat tegenover dat veel bewoners ook tevreden zijn met een beperktere opknopbeurt. Voor sommige mensen heeft het wonen in een vertrouwde omgeving nu eenmaal meer waarde dan een optimale geluidsisolatie. Ook tonen de voorbeelden aan dat de renovatie van de woningen zorgt voor nieuw elan in de buurt, zeker wanneer ook de openbare ruimte wordt aangepakt. Renovatie brengt veelal meer differentiatie in de woningvoorraad (eengezins/ gestapeld, huur/ koop), met zich mee.

- Er is meer tussen sloop/nieuwbouw en renovatie. Er is bij renovatie veel variatie mogelijk in de aanpak, van schilrenovatie tot casco-renovatie. Afhankelijk van de kenmerken van de buurt, kwaliteit van het bezit, sociale structuur tussen bewoners, kan voor een verschillende aanpak worden gekozen.³

8.2 Betrekken van bewoners

Aan de planvorming voor een buurtaanpak gaat vaak een lange en onzekere fase vooraf. In de buurt doen allerlei geruchten de ronde, meestal over sloop. In afwachting van de plannen wordt het onderhoud van de woningen vaak tot een minimum beperkt. Dit alles kan bijdragen aan een wantrouwige stemming onder de bewoners. Dit wantrouwen kan doorbroken worden door open met bewoners te communiceren en hen te betrekken bij de planvorming.

voetnoot

³ De SEV heeft rond 2000 een serie uitgegeven 'Gereedschappen voor Herontwikkeling' over verschillende varianten van herontwikkeling, zoals optoppen en verticaal samenvoegen van portiekflats.

In enkele voorbeelden was het plan van aanpak voor de buurt in eerste instantie tot stand gekomen in samenwerking tussen gemeente en corporatie. Deze plannen riepen veel verzet op onder de bewoners. Pas nadat de bewoners een belangrijke stem kregen in de besluitvorming, werd het draagvlak onder de bewoners groter. Weerstand hoeft overigens niet contraproductief te zijn. Soms leidt verzet juist tot een grotere mate van organisatie en betrokkenheid onder de bewoners en worden wensen en standpunten hierdoor sneller duidelijk.

Gelukkig zien we in de praktijk meer dat bewoners in een vroegtijdig stadium worden geïnformeerd en gehoord. Dit vergt niet alleen een open houding van woningcorporaties en gemeenten, maar ook van bewoners. Zij verwachten van de overheid en corporaties dat die met afgeronde plannen naar buiten komen, waar zij vervolgens hun mening over kunnen geven. Dat de bewoners eerst gehoord worden voordat er plannen worden gemaakt, is voor de meesten wenselijk. Er gaat vaak enige tijd overheen voordat bewoners erop vertrouwen dat er echt naar hen geluisterd wordt.

De mate waarin bewoners inspraak hebben bij de planvorming varieert sterk, van meedenken tot meebeslissen. Dit is onder meer afhankelijk van de manier waarop de bewoners georganiseerd zijn en van de kwaliteiten van hun vertegenwoordigers. De rol van bewoners ziet er anders uit in een buurt waar een sterke bewonerscommissie actief is met een breed draagvlak, dan in een buurt waar de belangen van de bewoners minder goed georganiseerd zijn. Corporaties en gemeenten durven bewonersvertegenwoordigers eerder mee te laten beslissen wanneer deze een stevig mandaat hebben en gewend zijn om te onderhandelen.

- Zorg voor tijdige en open communicatie met bewoners.
- Betrekken van bewoners varieert van periodiek informeren tot meebeslissen. Wees hierover duidelijk richting bewoners: wek geen valse verwachtingen over inspraak.
- Goed georganiseerde bewonersvertegenwoordiging is een meerwaarde voor het proces. Juich dit toe als het er al is, of stimuleer het als bewoners zich nog niet goed hebben georganiseerd.

8.3 Samenwerking met gemeente

Naast bewoners vormen ook gemeenten een belangrijke partner voor woningcorporaties bij het opknappen van hun bezit. Niet alleen zijn het vaak gemeenten die op wijkniveau plannen maken waarin sociale en fysieke maatregelen op elkaar afgestemd worden, maar ook bij de uitvoering spelen zij een belangrijke rol, bijvoorbeeld bij het opknappen van de openbare ruimte.

Een speciale vorm van samenwerking vindt plaats in buurten met veel particulier bezit. De gemeente schrijft eigenaren aan die het onderhoud van hun woningen verwaarlozen. Bezitters die het onderhoud niet kunnen betalen, kunnen hun woning verkopen aan de gemeente. De gemeente verkoopt de woningen door aan een corporatie om de woningen op te knappen. Door dit samenspel van gemeenten en corporaties kunnen ook buurten aangepakt worden waar corporaties aanvankelijk geen bezit hebben, maar die wel een impuls nodig hebben.

- Samenwerking tussen gemeenten en corporaties is een meerwaarde voor de vernieuwing van de buurt.
- Het biedt kansen om de buurt als geheel aan te pakken: niet alléén het corporatiebezit, maar ook bijvoorbeeld de woonomgeving, parkeermogelijkheden en particulier bezit.

8.4 Differentiatie

Eén van de resultaten van het vernieuwen van wijken is dat doorgaans meer differentiatie ontstaat in het woningaanbod. Vaak is dit ook expliciet een doelstelling in wijken of buurten waar het bezit eenzijdig is. In de meeste voorbeelden is sprake van renovatie met differentiatie van eigendomsvorm of woningtype, zoals bijvoorbeeld het samenvoegen van appartementen tot gezinswoningen. Buurten met woningen die alleen geschikt waren voor alleenstaanden en kleine huishoudens veranderen hierdoor in buurten waar ook gezinnen een passende woning kunnen vinden.

Naast differentiatie in woningtype, wordt na renovatie vaak een deel van de woningen verkocht. Financiële overwegingen spelen daar een rol bij (zie ook volgende paragraaf), maar tegelijkertijd brengt het meer keuze voor bewoners met zich mee. Soms voor de 'oude' bewoners die de kans benutten hun woning te kopen, vaak ook voor nieuwe bewoners die zich vestigen in de buurt. In buurten die vóór de ingreep een slecht imago hadden, loopt de verkoop van de woningen niet altijd direct goed. Sommige corporaties kiezen ervoor om de woningen (tijdelijk) via een koopconstructie met een korting aan te bieden. In de praktijk keren weinig oorspronkelijke bewoners terug bij projecten waar sprake is van grondige renovatie (herhuisvesting) en verkoop. Bij projecten waar bewoners tijdens de renovatie in hun woning blijven wonen, is de kans groter dat zij de woning kopen. Mits de koopprijs niet te hoog is natuurlijk.

- Renoveren maakt differentiatie in prijs, eigendomsvorm en woningtype (meer eengezinswoningen) mogelijk.
- Dit biedt kansen op een betere woning voor 'oude' bewoners en op het aantrekken van een nieuwe doelgroep (gezinnen).
- Koopconstructies maken gerenoveerde woningen betaalbaar voor een bredere doelgroep.

8.5 Financiering

Eén ding is zeker: renoveren is niet goedkoop. Afhankelijk van de aard van de werkzaamheden kunnen de kosten zelfs oplopen tot boven die van sloop-nieuwbouw. En in bijna alle gevallen vallen die kosten bij de uitvoering ook nog hoger uit dan vooraf berekend. Een grote post 'onvoorzien' in de begroting is dan ook een must.

Tegenover de kosten staan opbrengsten uit de verhuur en verkoop van woningen. Wanneer de woningcorporatie ervoor kiest om de woningen te blijven verhuren aan de oude bewoners, dan zijn de mogelijkheden voor huurverhoging beperkt. Vaak betreft het buurten waar het huurprijsniveau relatief laag ligt en de bewo-

ners geen grote huurverhoging kunnen betalen. Voorbij de grenzen van de huurtoeslag kan de verhuurder dan niet gaan. Hierdoor blijft er een flinke onrendabele investering over. Daarbij kan ook discussie ontstaan over de vraag welk deel van de investeringen tot het reguliere onderhoud moet worden gerekend en welk deel als woningverbetering. Alleen verbeteringen die het woongenot van de huurder vergroten tellen mee bij het vaststellen van de huurverhoging.

Huurverhoging is voor veel bewoners een heikel punt. Hoe meer bewoners inspraak hebben in de verbeteringen, hoe meer zij er begrip voor zullen hebben dat zij meer moeten gaan betalen. Naast inspraak in de planvorming kan het aanbieden van keuzepakketten daarbij helpen. Bewoners kunnen dan zelf kiezen uit extra verbeteropties met een bijbehorend (huur)prijskaartje. Sommige bewoners zullen zich echter verzetten tegen elke vorm van huurverhoging, ongeacht de onrendabele investeringen die de corporatie zelf in de woningen doet.

Bij woningen die door mutatie vrijkomen kan wel een hogere huur worden gevraagd, waardoor de kosten van de renovatie meer gedekt kunnen worden. Daarbij kan ervoor gekozen worden om het binnenwerk van deze woningen uitgebreider aan te pakken dan de bewoonde woningen, zodat de kwaliteit van de woningen een hogere prijs rechtvaardigt. Het kostenplaatje ziet er heel anders uit wanneer de gerenoveerde woningen bij oplevering of bij mutatie verkocht worden. De exploitatietermijn van de woningen is voor de renovatie vaak al verstreken. De inbrengwaarde is dus weinig of nul en de opbrengsten van de verkoop minus de gemaakte kosten tijdens de renovatie vormen vrijwel pure winst. In veel renovatieprojecten wordt verkoop van (een deel van) de woningen dan ook gebruikt als middel om de renovatie kostendekkend te maken of een bescheiden winst te kunnen maken.

- Renoveren is niet goedkoop, maar ook niet (veel) duurder dan sloop/nieuwbouw.
- Indien de renovatie bijdraagt aan verbetering van het woongenot, kan een deel van de kosten worden doorberekend in de huur. Door bewoners tijdig te informeren en hen te informeren over de voordelen (zoals lagere stookkosten), zullen zij eerder instemmen met de huurverhoging.
- Het aanbieden van een keuzepakket aan verbeterniveaus, met bijbehorende huurprijsverhoging, geeft bewoners invloed op de kwaliteit en huurprijs.
- Verkopen van (een deel van) de woningen, eventueel op termijn, kan een project financieel mogelijk maken. Van belang is om niet in te leveren op de ambitie, bijvoorbeeld het behouden van gedifferentieerd aanbod.

8.6 Modelwoningen

In veel gevallen wordt voor aanvang van grootschalige renovatie begonnen met een of meerdere modelwoningen. Dit biedt de mogelijkheid om de gekozen aanpak te toetsen aan de praktijk. Onvoorziene problemen van technische aard kunnen hierdoor nog aan het licht komen. De samenwerking tussen opdrachtgever, aannemers en onderaannemers kan worden geoefend. En procedures kunnen worden geperfectioneerd.

Naast het opdoen van praktijkervaring is het realiseren van een modelwoning ook belangrijk voor het creëren van draagvlak onder bewoners. Sommige bewoners geloven pas in de mooie plannen wanneer zij het resultaat met eigen ogen kunnen

zien. De komst van een modelwoning kan veel enthousiasme teweegbrengen en daarmee een kentering veroorzaken in een moeizaam proces. De reacties van bewoners op de modelwoning kunnen bovendien nog waardevolle input vormen voor de definitieve plannen.

- Een modelwoning inrichten kan het proces van de renovatie soepeler laten verlopen. De aanpak kan worden 'uitgeprobeerd' en vervolgens worden aangescherpt voordat het leeuwendeel van de woningen wordt aangepakt.
- Bewoners en andere betrokkenen krijgen met een modelwoning een tastbaar resultaat te zien van de plannen. Weerstand maakt hierdoor in veel gevallen plaats voor (voorzichtig) enthousiasme.

8.7 Bewoonde staat

Bij renovatie moet dikwijls de keuze worden gemaakt tussen renovatie in bewoonde staat en het tijdelijk huisvesten van de bewoners in een wisselwoning. Uitvoering in bewoonde staat lijkt aantrekkelijk, omdat dit voor zowel de bewoners als de woningcorporatie het minste gedoe oplevert. Voor bewoners is het aanvankelijk wellicht een geruststellende gedachte dat zij niet hun huis uit hoeven, maar in de praktijk blijkt de renovatie vaak een stressvolle aangelegenheid, zeker voor ouderen. Aannemers en hun werklieden zijn doorgaans niet gewend om rekening te hoeven houden met bewoners. Als de planning uitloopt leidt dit tot veel ergernis.

Of renovatie in bewoonde staat kan plaatsvinden, is afhankelijk van de benodigde werkzaamheden. Wanneer funderingen of vloeren moeten worden vernieuwd, dan is renoveren in bewoonde staat geen optie. Alleen bij groot onderhoud of een schilrenovatie, waarbij slechts de buitengevel wordt aangepakt, is het renoveren in bewoonde staat aan te bevelen. In overige gevallen kan veel leed worden voorkomen door bewoners tijdelijk in een wisselwoning te huisvesten. Huisraad moet tijdelijk worden opgeslagen, bijvoorbeeld in privécontainers op straat.

- Renoveren in bewoonde staat moet zorgvuldig afgewogen worden tegen tijdelijke herhuisvesting van bewoners, ook als de aard van de renovatie het op zich wel toelaat.

8.8 Beeldkwaliteit

De buurten waar gekozen wordt voor renovatie hebben over het algemeen een zekere cultuurhistorische waarde, die meespeelt bij de beslissing om niet te slopen. Het gaat vaak om vooroorlogse woningen, *monumenten voor de volkshuisvesting* van vlak na de Woningwet. De woningen zijn met zorg ontworpen, al zijn de details soms verdwenen in de jaren zeventig, in een poging om de woningen te verbeteren en te moderniseren.

In het huidige tijdsgewricht wordt bij renovaties meer gekeken naar het oorspronkelijke ontwerp. De renovatie biedt de kans om het aanzicht van huizen en straten in oude luister te herstellen. Verwijderde details worden teruggebracht in de gevel en verdwenen lijnen worden hersteld in het straatbeeld. Daarbij worden kleurgebruik en tuinafscheidingen geüniformeerd. Wie zoveel investeert in de

beeldkwaliteit, wil er ook verzekerd van zijn dat het beeld mooi blijft. Een woningcorporatie die alle woningen in eigen beheer houdt kan dit zelf regelen, maar wanneer de gerenoveerde woningen in de verkoop gaan, dreigt de controle verloren te gaan. Toch zijn er, blijkens de voorbeelden, ook bij verkoop mogelijkheden om behoud van beeldkwaliteit te verzekeren.

In de verkoopakte kan het lidmaatschap van een Vereniging van Eigenaren verplicht worden gesteld. In de statuten van de VvE kunnen voorwaarden opgenomen worden over onder meer het gebruik van kleuren en het onderhoud van tuinen. Of er kan een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld waarbij de VvE op de naleving toeziet. Buiten de welstandseisen kent Nederland geen traditie van collectieve regelgeving op het gebied van beeldkwaliteit, zeker niet voor en door particuliere eigenaars. In andere landen, zoals de Verenigde Staten, is dit veel gebruikelijker. Daar worden deze regels zelfs opgenomen in bestemmingsplannen ('zoning'). Uiteindelijk kan een VvE beslissen om de beeldregie los te laten, maar in de praktijk blijken de meeste eigenaren uniformering juist te waarderen: niemand wil dat zijn buurman de deur ineens oranje verft. Veel kopers zijn van mening dat collectieve regels op het gebied van beeldkwaliteit en onderhoud waardeermeerderend werken. Deze regels lijken kopers dan ook eerder aan te trekken dan af te schrikken.

- Renovatie zorgt ervoor dat de kwaliteiten en karakteristieken van het bestaande woonbuurten behouden worden voor de toekomst.
- Met creatieve oplossingen, zoals beeldkwaliteitsplannen en VvE-regels kan het zorgvuldig gerenoveerde ontwerp ook behouden worden op langere termijn.

8.9 Tot slot

In alle zes voorbeeldprojecten heeft de andere aanpak dan sloop geleid tot buurten die op verschillende fronten zijn verbeterd. De woningen zijn van betere kwaliteit, het woningaanbod is meer gedifferentieerd, wat betekent dat er meer valt te kiezen voor de bewoners. Naast fysieke verbetering van de woningen is vaak ook sprake van een algehele verbetering van de buurt. Buurten met een slecht imago vóór de vernieuwing worden misschien niet direct na de renovatie 'topbuurten', maar renovatie met woningdifferentiatie en verbetering van de woonomgeving, staat wel voor een belangrijke gewenste buurtverbetering. Het wil niet zeggen dat bij de projecten altijd alles soepel verlopen is, of dat de buurten niet zouden zijn verbeterd als er was gekozen voor sloop. Het toont evenwel aan dat vernieuwing van buurten zeer veel mogelijkheden en varianten biedt. Durf en doorzettingsvermogen van corporaties en gemeenten zijn wel vereisten, evenals een goede samenwerking met de bewoners.



Bestandsnaam: Andere aanpak dan sloop sept07.doc
Map: P:\93390 minder sloop\Producten\Definitief
Sjabloon: F:\rigomacroxp\DocTemplates\rapport_nieuw.dot
Titel: minder sloop
Onderwerp:
Auteur: rigob
Trefwoorden:
Opmerkingen:
Aanmaakdatum: 28-9-2007 16:45:00
Wijzigingsnummer: 8
Laatst opgeslagen op: 1-10-2007 10:21:00
Laatst opgeslagen door: lisan
Totale bewerkingstijd: 28 minuten
Laatst afgedrukt op: 1-10-2007 10:28:00
Vanaf laatste volledige afdruk
Aantal pagina's: 55
Aantal woorden: 17.576 (ong.)
Aantal tekens: 96.668 (ong.)