

SEV



Het Experiment

Jaargang 20, nummer 3

EINDELIJK EEN DAGJE RUST
daklozenproject 'geef opvang de ruimte'

DE POTENTIES VAN EEN DORP
centrumvernieuwing Nieuwkoop

DE MEERWAARDE VAN HET BESTAANDE
renovatie brengt variatie in woningaanbod

PARTICULIERE WONINGVERBETERING
'geene taak voor de regering'



AGENDA

3 woensdag
NOVEMBER

Nationaal Congres Gezond Binnen



Locatie: De Doelen, Rotterdam

Aanmelden: www.rostra.nl

Kwaliteit is op dit moment het sleutelwoord, of het nu gaat om woningen, kantoren of scholen. Een gezond binnenmilieu is één van die kwaliteiten. Jarenlang gingen we er vanuit dat het met die kwaliteit wel goed zat. Gezondheid was toch de belangrijkste drijfveer achter de Woningwet.

De praktijk leert echter anders. "Gezond Binnen" is niet vanzelfsprekend. Het vraagt expliciet aandacht, kennis en vooral ook actie en samenwerking.

Het congres ter ere van het Jaar van het Binnenmilieu geeft nuchter en onderbouwd inzicht in de huidige situatie, reikt concrete oplossingen en voorbeelden aan en plaatst het binnenmilieu in het dagelijkse proces van bouwen, installeren en beheren. Natuurlijk gaat het over gezondheidsrisico's in gebouwen en alle problemen die zich voordoen, maar de belangrijkste boodschap is dat we die problemen weten te traceren en dat ons middelen en technieken ter beschikking staan om ze op te lossen of te voorkomen.

Het programma biedt een plenair gedeelte, parallelsessies en één-op-één contacten op de kennismarkt. Zo bent u in de gelegenheid om zelf uw programma naar wens samen te stellen.

Het congres wordt georganiseerd door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), in nauwe samenwerking met de andere partners rond het Jaar van het Binnenmilieu: Nederlands Astma Fonds, Nederlandse Woonbond, Vereniging Eigen Huis, VACpunt Wonen, Milieuplatform Zorgsector, GGD Nederland, Senter, Novem, SBR, ISSO, ISIAQ.nl, TVVL, de ministeries van VROM en VWS

25 donderdag
NOVEMBER

DuBo actualiteitencongres

Locatie: De Doelen, Rotterdam

Aanmelden: www.rostra.nl of www.dubo-centrum.nl

Het jaarlijkse praktijkevenement voor provincies, gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en overig bedrijfsleven over bouwkwaliteit met toekomstwaarde. Thema dit jaar:

Bouwen aan tevreden klanten.

Op dinsdag 22 juni ontvingen de demonstratieprojecten IFD-bouwen 2004 tijdens een feestelijk diner een door minister Dekker van VROM persoonlijk ondertekend certificaat. De foto's zijn onderdeel van een fotoverslag door Geneviève Ruocco van de bijeenkomst. U kunt het complete verslag bekijken op www.sev.nl/ifd.



INHOUD

2 Agenda

3 Inhoudsopgave en Redactioneel

- 4 Doorbreek de codes, gesprek met Nynoshca Fecunda, programma-begeleider Direkshon!

7 Als ik de SEV was...

- 8 Nieuw perspectief voor de kantorenmarkt?

- 12 Eindelijk een dagje rust, daklozenproject 'geef opvang de ruimte'

- 16 De potenties van een dorp, centrumvernieuwing Nieuwkoop

- 20 De meerwaarde van het bestaande, renovatie brengt variatie in woningaanbod

23 Beeld & Tekst

- 24 Particuliere woningverbetering, 'geene taak voor de regeering'

26 Nieuwe publicaties

27 SEV digitaal

28 SEV-aanbieding en colofon

DIREKSHON!

Simuleringsprogramma
opvang en integratieWOON-
ARRANGEMENTENHET SOUTERRAIN
VAN DE
WONINGMARKTIPSV
INNOVATIEPROGRAMMA
STEDELIJKE
VERNIEUWINGSTEDELIJKE
VERNIEUWING

REDACTIONEEL

De Fransen hebben er een woord voor: *la rentrée*. Dat is de periode direct na de zomervakantie. Iedereen gaat weer naar zijn werk of school. In Frankrijk is *la rentrée* echt een begrip. Als je daar in het naseizoen op vakantie gaat, zie je overal van die grote billboards met reclames van warenhuizen. Daarop huppelen blijde kinderen met nieuwe kleren en schooltassen de onvrijheid tegemoet. Ook tijdschriften en andere media doen mee aan het inluiden van dit nieuwe seizoen. In Nederland is die terugkeer naar het gewone, dagelijkse leven niet zo expliciet gemarkeerd. Toch kennen veel mensen wel dat gevoel van een nieuwe start, zowel privé als zakelijk. Tijdens je vakantie at je regelmatig twee keer per dag warm ('s lands wijs, 's lands eer, niet waar?). Op weg naar huis - als je broekband na twee uur rijden toch wat hinderlijk strak zit - heb je al bedacht dat het vanaf morgen een stuk soberder en gezonder moet. En je gaat ook meer bewegen. Toen je als toerist rondwandelde kreeg je soms inspiratie voor het werk. Om even in onze branche te blijven: opeens weet je waarom ze in Italië wél mooie pleinen kunnen maken, en waarom zou je de hoekoplossingen van de Parijse binnenstad niet in Coevorden kunnen toepassen? Je geslaagde weerwoord aan een zeurende pensioeneigenaar maakt dat je meteen weet hoe je die ene kwal van dat traag lopende project van replek moet dienen. Eigenlijk kan je niet wachten om weer aan de slag te gaan.

Herkent u dat? Dan kent u ook het risico van na twee weken werken weer in het oude spoor geraken. Jammer, want het kan geen kwaad om je dagelijkse bezigheden af en toe vanuit een totaal ander gezichtspunt te beschouwen. Zoals iemand in het buitenland rondkijkt en met die vreemde of andere blik onbekende, soms betere dingen waarneemt, zou je ook regelmatig naar jezelf en wat je doet kunnen kijken. Dan kan je tot verrassende verbeteringen komen. De geslaagde projecten van de SEV hebben allemaal een element van zelfreflectie in zich waardoor ze een aanstekelijke creativiteit genereren. Niet uitgaan van wat gebruikelijk is, maar je steeds afvragen of het ook anders kan. Dit nummer staat weer vol van dat soort projecten. Onze programmabegeleider van Direkshon!, Nynoshca Fecunda, vertelt over die 'andere blik' waarmee je naar problemen kunt kijken.

Dat geldt ook voor wonen. Een belegger en een corporatiedirecteur vinden dat we de kantorenleegstand moeten benutten om het woningtekort aan te vullen. Die aanvulling is geen oplossing voor de groep mensen die bewust of gedwongen geen vaste woonplek hebben. Over het nieuwe daklozenproject van de SEV komen de voorzitter van de projectgroep, een onderzoeker en een dakloze aan het woord.

In Nieuwkoop staat een schoolvoorbeeld van intensief ruimtegebruik: ondergrondse gebruiks- en verkeersruimte met daarboven winkels en daar weer boven woningen. In nieuwbouw, met respect voor het historisch karakter van het oorspronkelijke dorpscentrum.

Christophe de Jongh vult de opiniepagina's met zijn stelling dat de overheid zich niet meer met particuliere woningverbetering moet houden, terwijl in het artikel over renovatie ervoor gepleit wordt om in de publieke sector de sloophamer zo lang mogelijk te laten liggen en vooral renovatie te overwegen. Ik hoop dat de inhoud van dit nummer een beetje stimuleert om die goede voornemens van vlak na de vakantie in daden om te zetten.

Frieda Crooy - september 2004

Reacties: crooy@sev.nl

8



20



DIREKSHON!

Stimuleringsprogramma
opvang en integratie

GESPREK MET NYNOSHCA FECUNDA PROGRAMMABEGELEIDER DIREKSHON!

DOORBREEK DE CODES



‘Interactie tussen mensen’, daar komt het volgens haar op neer. Ze vindt het onzinnig om problemen uitsluitend specifiek te relateren aan etniciteit, geslacht, nationaliteit en dergelijke. Ze gelooft niet in eenduidige kwalificaties. Zelf is ze ook alfa en bèta tegelijkertijd. En haar uiterlijk voldoet misschien niet aan het Westerse beeld van een zelfstandig consultant, maar ze is het wél. Nynoshca Fecunda ondersteunt de SEV bij Direkshon!, een programma om kansarme Antilliaanse jongeren via huisvesting, scholing en werktoeleiding hun eigen boontjes te leren doppen. Of, zoals ze op de Antillen zeggen: “Ik gééf je geen vis, ik leer je vis vánge.”

door Frieda Crooy, fotografie Geneviève Ruocco

DE ZON SCHIJNT, DUS WE PRATEN BUITEN. Via de Kruiskade en een parkje waar allerlei mensen genieten van het mooie weer, lopen we naar een terras aan de Nieuwe Binnenweg. Een stukje Rotterdam waar een roomgetinte fotograaf, een redacteur en adviseur in respectievelijk mokka- en koffiekleur, volledig opgaan in het straatbeeld.

Fecunda is geboren en getogen op Curaçao. In Nederland volgde ze de lerarenopleiding wiskunde en economie. Toen deze studie was afgerond, ging ze naar Utrecht om sociale wetenschappen te studeren met als specialisatie vrouwenstudies en etnische studies.

“Ik heb altijd in maatschappelijke organisaties gewerkt. Mijn werk bracht me op verschillende plaatsen in Europa en door de contacten die ik daar had, leerde ik veel over de kritiek die minderheden hebben op de dominante cultuur. Het is een misvatting dat bepaalde problemen kenmerkend zijn voor de verschillen tussen zwart en wit.

Mensen toetsen volgens hun eigen codes en symbolen. Dat geeft misverstanden

Dat soort discriminatie is niet een hoofdoorzaak. Ik zag exact dezelfde problematiek bij de Hongaren die in Roemenië een minderheidspositie innemen. De kritiek van minderheden op de dominante cultuur is overal hetzelfde. Het zijn natuurlijke processen die de interactie tussen mensen nu eenmaal met zich meebrengt. Mensen interpreteren alles wat ze waarnemen vanuit hun eigen

perceptie. Ze toetsen volgens hun eigen codes en symbolen. Dat geeft misverstanden. Mijn werkmethode is die beelden te vertalen en te verklaren.”

Ze wijst op haar kleding, die in een damesblad aangeduid zou worden als ‘mode met een etnische toets’: “Kijk, zo’n outfit verwacht men doorgaans niet van een consultant. Ik beantwoord zo gekleed niet aan de code die eigenlijk minimaal een colbertje voorschrijft. Maar zelfs als ik een jasje aantrek, maak ik het mee dat een wethouder waarmee ik een afspraak heb, straal over en langs mij heen zoekt als hij in de gang zijn aangekondigde bezoek komt ophalen.”

Zo’n ervaring benadert ze nuchter: “Dan zeg ik niet dat zo iemand discrimineert. Dat is ook niet zo. Je doet dingen op basis van ervaringen en hij had blijkbaar nog nooit een donkere, vrouwelijke consultant ontmoet. Ik stel gewoon vast dat het zo werkt en gebruik die kennis.”

Cijfers en harten

Haar benadering in het werk noemt ze contextueel:

“Ik heb een wetenschappelijke achtergrond, maar gebruik natuurlijk ook mijn persoonlijke ervaringen.

Het gaat erom dat je heel nauwkeurig kijkt wát er in een gegeven situatie nodig is. Daarbij is het niet voldoende om af te gaan op feitelijke kennis.” Haar intuïtie negeert ze niet: “Soms krijg ik een ingeving, en dan handel ik daar naar.”

Bij Direkshon! ontstaan de problemen doorgaans ook omdat verwachtingen en intenties verschillen: “Natuurlijk

moet je bij zo’n project doelen stellen en resultaten afspreken. Maar het is ondoenlijk om daarin het humanitaire aspect te calculeren. Dat gebeurt dan ook niet, waardoor coaches zich gedwongen voelen om voor de ‘cijfers’ te kiezen, wat niet altijd het beste is.” Ze geeft als voorbeeld dat coaches in zo’n geval kunnen besluiten om energie en tijd te steken in een jongere waarvan duidelijk is dat die een goede kans heeft om het scholings- en werktraject succesvol af te leggen. Terwijl hun hart ze eigenlijk stuurt naar de jongere met grotere problemen en een daardoor minder goed perspectief. Als ze dat gevoel volgen, wordt weliswaar de hoogste nood gelenigd, maar het gewenste resultaat is dan niet binnen de afgesproken tijd geboekt. Fecunda begrijpt hoe dit tot conflicten kan leiden en stuurt daarin bij: “De coach richt zich op het dagelijkse werk, denkt niet meteen aan terugkoppeling naar de ondersteunende organisaties. Terwijl je dat natuurlijk zo snel mogelijk moet doen, want als pas aan het eind van de rit blijkt dat je een doel niet haalt, heb je veel meer uit te leggen en kan je op minder begrip rekenen.”

Individueel en gezamenlijk

Haar taken als programmabegeleider van de veertien Direkshon! projecten vat ze samen in ondersteunen, stimuleren, adviseren, procesbegeleiden en vooruitkijken. Ze heeft net een visitatieronde achter de rug: “Dan kun je gerichte aandacht geven, meedenken. Ik vraag dan: zijn jullie op koers, waar staan jullie, wat hebben jullie

Uiteindelijk gaat het erom dat je een lijn kunt leggen tussen de verschillende harten



Nynoshca Fecunda, programmabegeleider Direkshon!

nodig voor de volgende stap? Ik geef duidelijke kaders waarbinnen de projecten kunnen opereren. Als de situatie erom vraagt, stel ik zo'n kader bij." Via landelijke bijeenkomsten waar onder andere ruimte is voor intervisie-sessies met de coaches werkt ze aan de gezamenlijkheid. In het algemeen vindt ze dat de projecten goed op weg zijn: "Sommige kunnen het helemaal alleen af. Ze tonen creativiteit als de beschikbare middelen op zijn, zodat ze voort kunnen. Ik spreek de mensen altijd aan op hun krachten, ook als het minder goed gaat. In mijn advies begin ik met de sterke punten te benoemen. Voor de knelpunten die ik hebesignaleerd, zet ik ze zelf aan het werk. Ik laat ze dan antwoord geven op een aantal vragen. Bijvoorbeeld: De resterende tijd bedraagt zo

We moeten het reguliere denken doorbreken

veel, en het resterende budget is zo hoog. Wat is een realistisch doel binnen dat gegeven? Deze problematiek betreft direct het individuele project. In september zetten we een stapje verder. Dan stel ik andere vragen: Hoe zorg je er voor dat Direkshon! een plek krijgt bij de reguliere instellingen? Hoe waarborg je de voortzetting van de

kennis? Hoe committeer je de Antilliaanse gemeenschap? Die laatste vraag is een belangrijke, want als je door hen gedragen wordt, is je basis een stuk steviger."

Feest of ruzie

Van die Antilliaanse gemeenschap weet ze dat hun codes en symbolen nog vaak verkeerd geïnterpreteerd worden: "Er is bijvoorbeeld ergens een Antilliaans feest. Op een gegeven moment gaan de mannen in en om de open huisdeur staan praten. Dat is voor hen heel gewoon. Ze praten hard en gesticuleren daarbij heftig. Belt een omwonende de politie dat er een groep kerels ruzie staat te maken."

Ze benadrukt nogmaals dat het nu om Antillianen gaat, maar dat de problemen universeel zijn: "We moeten het reguliere denken doorbreken. Als iedereen erop gericht is om erachter te komen hoe, waar en in wat voor

omstandigheden we elkaar kunnen ontmoeten, dan wordt ook iedereen – van corporatie en gemeente tot de jongeren – er beter van. Je staat dan gezamenlijk op een kruispunt van waaruit iedereen kan profiteren." "Uiteindelijk", zegt ze, "gaat het erom dat je een lijn kunt leggen tussen de verschillende harten. Door mijn interesse in jou, raak jij geïnteresseerd in mij. Dus ik toon altijd die interesse. Als het mij persoonlijk lukt om een goed contact te maken met iemand die in eerste instantie argwanend of negatief tegenover mij staat, dan verkleint dat de afstand in het algemeen. Want zo'n ervaring heeft een wijde uitstraling. En dan is er weer een code doorbroken." ■

Nynoshca Fecunda neemt de programmabegeleiding van Direkshon! over van Arjan Spit, die tot 2005 in het buitenland verblijft. Meer informatie: Chantal Chin A Foeng 010 - 282 50 64, www.direkshon.nl

ALS IK DE SEV WAS...

LEX BRANS

“ Dan zou ik veel meer het systeem gaan sarren dan ik nu doe. En dus ook mijn naam veranderen in Stuurgroep Afschaffing Regelgeving (SAR).

Ik zou me namelijk afvragen wat ik moet doen nu het systeem me heeft opgegeten. De SEV is inmiddels zelf een institutie en wat heeft dat nu eigenlijk geholpen? Er komen steeds meer nieuwbouwwijken waar de bewoners niet weten of ze in Zeeland wonen of in Friesland. Dezelfde nieuwbouwwijken, met dezelfde winkelcentra, waar ze terecht kunnen bij de Etos, het Kruidvat en de Tuinen van stad X waar ze wonen. We hebben onszelf een norm en middelmaat aangemeten waar we weinig trots op kunnen zijn. En natuurlijk, de mensen die er wonen, die wonen prachtig, vinden ze. Zij willen niet onderdoen voor de collega op het werk en wonen daarom ook “vrijstaand” in zo’n leuke VINEX villa.

De term Volkshuisvesting komt echt uit een andere eeuw. Waar is in deze tijd sprake van de enkelvoudige opgave ten behoeve van de huisvesting van ons volk? De directe benadering van deze woorden geeft al een onaangenaam gevoel. We dekken het resultaat af met de gedachte dat de wereld inmiddels zo complex is, dat we deze toch niet meer kunnen sturen. En binnen dat denkraam bedenken we experimenten, waar we voor de volkshuisvesting wat rommelen aan de marges van bestaande en steeds ingewikkeldere regels. Regels die ontstaan omdat we denken dat het volk graag in een veilige, gezonde wereld wil leven. Zonder risico’s. Omdat alles vastgelegd in zekerheden, die – als het er op aankomt - niet of moeilijk zijn na te komen. Als we een fontein aanleggen in een woonwijk, dan moet daar genormeerd helder kraanwater uitkomen. Kinderen die daar van drinken, zouden ziek kunnen worden. En de club die dat heeft aangelegd, wil daar natuurlijk niet aansprakelijk voor zijn. Terwijl een bordje “geen drinkwater” een heleboel regels overbodig maakt.

Alle opgaven die we hebben in de stedelijke herstructurering bestaan uit twee elementen: het vernieuwen van een verouderde stedelijke woningvoorraad en het leefbaar maken van de wijken in met name de grote steden. En in beide gevallen komen de vernieuwingen traag op gang, met name door de overdaad aan regels die we onszelf hebben opgelegd.

Het Grootstedenbeleid dat in de jaren negentig is ingezet, had tot doel problemen in de wijken op te lossen. Het bestaande beleid bleek daar niet toe in staat te zijn. Sterker nog, als problemen in wijken werden gesignaleerd, dan moesten aanvragen en experimenten worden bedacht die pasten binnen het bestaande beleid. Het SCP (Sociaal Cultureel Planbureau) heeft hier al rond de eeuwwisseling snedige commentaren op geschreven. De belevingswereld van de bewoners van de wijken in de steden past nu eenmaal niet in de ordening zoals de overheid die heeft gemaakt. Zij hebben directe vragen over hoe het nu kan dat de straat twee keer wordt opengetrokken voor God weet wat voor nut, terwijl hun kinderen niet veilig kunnen oversteken. Ze willen graag in dat leuke fabriekspand wonen, en nemen de overlast van de nabijgelegen garage voor lief, ook al mag het niet volgens de milieuwetgeving. Het Grootstedenbeleid had daar ruimte voor moeten maken. Daarvoor is het nodig om regels af te schaffen. Uit onderzoek van de Rekenkamer bleek echter dat voor het afschaffen van tweehonderd overbodige regels er vierhonderd nieuwe gemaakt moesten worden.

In mijn ogen ligt daar de opgave van mijn SAR. SAR krijgt de bevoegdheden om als een soort van scheidsrechter te bepalen waar allerlei regels concreet hinderen. SAR als “onafhankelijk gezond verstand”. SAR moet dan ook bijvoorbeeld in opdracht van al die ministeries en corporaties stimuleren dat we kunnen beginnen met een tabula rasa in stedelijke vernieuwing... Hoe lossen we een probleem in een wijk op, met gebruik van ons gezonde verstand en met de ruimte om voor dit geval opnieuw regels te bedenken? Ik denk dat we totaal nieuwe horizonnen en perspectieven zouden ontdekken. ”

LEX BRANS - Directeur cultuurbroedplaats NDSM Werf Amsterdam Noord.
Oud directeur GSB Amsterdam



WONINGMARKT
VRAAGSTUKKEN

NIEUW PERSPECTIEF



De Nederlandse kantorenmarkt kampt met een recordleegstand. Op een voorraad van veertig miljoen vierkante meter staat er zo'n zes miljoen leeg: vijftien procent. Huurders hebben het voor het zeggen en om hen over de streep te trekken worden cadeautjes uitgedeeld variërend van gratis inrichting tot twee jaar huurvrij. Dat zijn echter niet meer dan lapmiddelen, want het lijkt er steeds meer op, dat de markt structureel oververzadigd is. De minister van VROM wil een substantieel deel van de leegstaande voorraad omgebouwd zien tot woningen. Is dat realistisch of niet? En zo ja, wie pakt er z'n verlies? Een transformatieplatform – deskundig en discreet – kan als smeeroilie dienen om nieuwe wegen in te slaan. Belegger Gijs Verweij (Wereldhave) en transformeerder Jean Baptiste Benraad (Stadswonen) geven hun mening. door Henk Bouwmeester en Sander Gelinck, fotografie Joost Brouwers en Ton Harland

VOOR DE KANTORENMARKT?

HET VOORMALIGE BELASTINGGEBOUW aan de Puntegalestraat (Plukmekaalstraat) in Rotterdam is omgebouwd tot een verzamelgebouw met 200 huurwoningen, achttien kantoorunits en 2500 vierkante meter bedrijfsruimte. De kantoor kamers van weleer hebben plaatsgemaakt voor appartementen in verschillende vormen en afmetingen. In de 4,5 tot 6 meter hoge verdiepingen bevinden zich woonstudio's, ateliers, gemeenschappelijke ruimtes en boven het enorme atrium een beschut dakterras. "Het zijn woningen voor starters, doorstarters, jonge ondernemers en young potentials", verklaart Jean Baptiste Benraad: "Denk aan afgestudeerde of werkende jongeren die ervoor kiezen in de stad te blijven wonen vanwege de bijzondere kwaliteiten." Puntegale is één van de circa veertig projecten waarmee Stadswonen deze veelbelovende Rotterdamers aan de stad wil binden. Voor deze groep woningzoekenden is er nauwelijks geschikt aanbod, terwijl de stad deze inwoners node mist, zegt Benraad: "Juist oude kantoor gebouwen zijn hiervoor geschikt. Het zijn gebouwen met karakter en vaak in de binnenstad; niet aan de rand. Dat heeft een extra aantrekkelijke waarde. En voor de stad is het belangrijk om het historisch gevoel

vast te houden door dit soort gebouwen in ere te houden."

Enig positief geluid

De malaise in de kantorenmarkt is een kolfje naar Benraads hand, zo lijkt het. Bedrijfsmakelaar DTZ Zadelhoff verwacht dat een opleving, als die er al komt, nog wel even op zich zal laten wachten: op z'n vroegst eind 2005. Maar zelfs in het meest optimistische scenario van DTZ is het aanbod voldoende om drie jaar de vraag te beantwoorden. "Nu is het enige positieve geluid dat er sinds een halfjaar niet veel meer kantoren worden bijgebouwd", laat Brigit Gerritse, toenmalig directeur onderzoek bij de bedrijfsmakelaar optekenen in de Financiële Telegraaf van 6 januari dit jaar. Dat hoor je niet zo snel van een makelaar. Analisten verwachten niet eerder dan in 2008 een evenwichts-situatie en minister Sybille Dekker gooit olie op het vuur door in een brief aan de Tweede Kamer voor te stellen om in vijf jaar tijd voor minstens 25.000 woningen oude kantoor gebouwen te transformeren.

Verzadiging

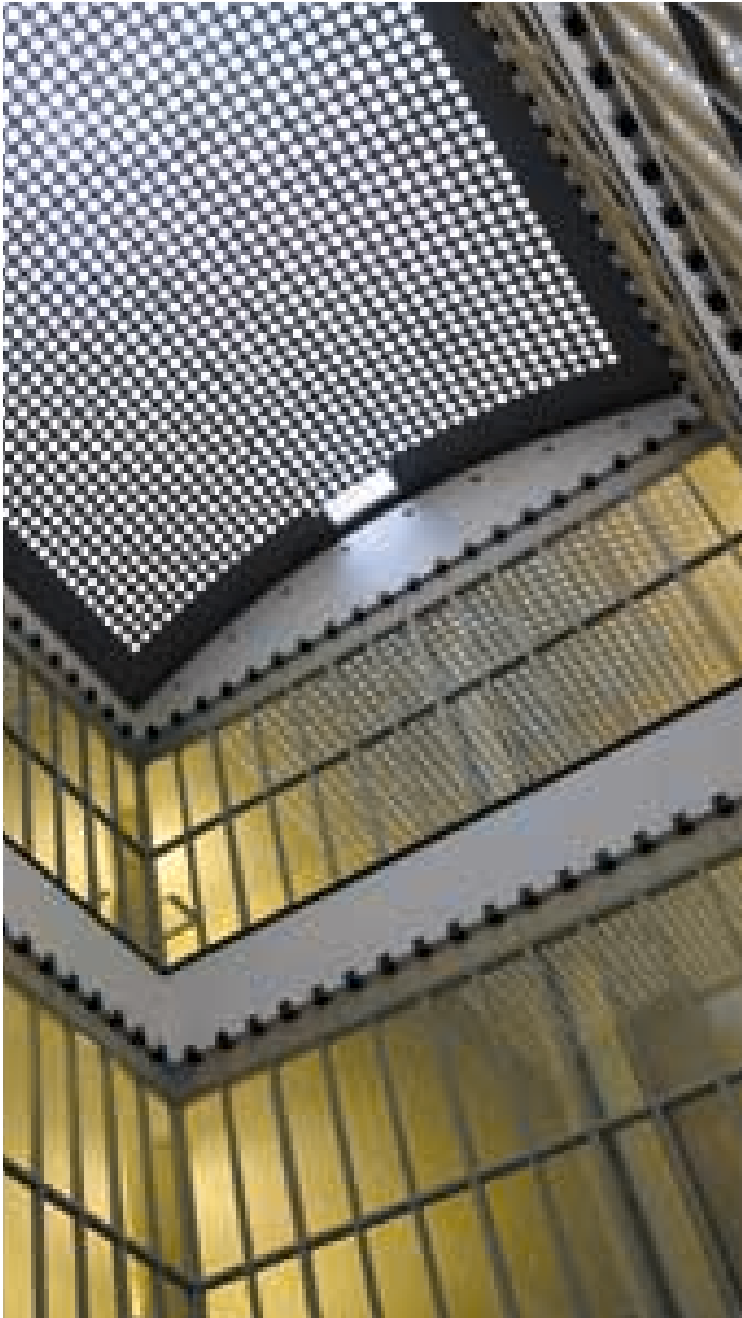
"Het zit niet goed", bevestigt Gijs Verweij van Wereldhave, vastgoedbelegger met bijna €2 miljard in de knip. "Maar ik heb

gemakkelijk praten", voegt hij er relativerend aan toe, "want wij hebben in Nederland nauwelijks meer kantoren". Terwijl de kantorenbouw zeker tot in 2001 op volle toeren draaide, concludeerde Verweij al in 1994 in een spreekbeurt voor een Nederlandse bank dat er sprake was van verzadiging. Wereldhave heeft zich vervolgens beperkt tot het laten bouwen van nieuwe kantoren en heeft verouderde kantoor gebouwen medio jaren negentig verkocht: 'Ik denk dat de huidige cyclus ernstiger is dan eerdere. In Nederland zijn iedere keer gebouwen toegevoegd. De voorraad is almaar groter geworden. Stel dat die zes miljoen vierkante meter klopt, en we rekenen met één werknemer per twintig vierkante meter, dan praat je over 300.000 werknemers. Waar moeten die mensen vandaan komen? De service-industrie schraapt alleen maar banen. Je hebt daarbij te maken met demografische ontwikkelingen. Niet iedereen wil en kan in een kantoor werken. En niet iedere werknemer hoeft een vast bureau te hebben: met je laptop ben je niet meer zo gehecht aan een eigen werkplek." Verweij legt uit dat wie in een dergelijk gespannen markt succesvol wil zijn, meer kwaliteit moet leveren voor dezelfde of een lagere prijs. Dat wil zeggen: betere

kantoren, mooier, met betere energieprestaties en goed aansluitend bij wat de eindgebruiker nodig heeft: "De leegstand wil niet zeggen dat er niet zal worden gebouwd. Er zijn altijd bedrijven die iets nieuws willen, maar dan moet je onderscheidende kwaliteit leveren en op maat bouwen."

Jaren '50 en '60

Verweij classificeert Wereldhave meer als ruimteverschaffer dan als een belegger: "Wij zien huisvesting als een product en we proberen dat product zo goed mogelijk te leveren. We zien ook de trends en de risico's: er is een enorme dynamiek in die wereld en die moet je trachten te volgen. Blijf je op afstand, zoals veel beleggers, dan zit je op termijn met verouderde gebouwen." En dat zijn precies de gebouwen waar Benraad zijn oog op laat vallen: "Kantoren uit de jaren '50 en '60, vrij grote kantoren van 3000 tot zo'n 20.000 vierkante meter; derdehands kantoren die zijn verlaten door bedrijven die naar tweedehands kantoren gaan. En die tweedehands kantoren komen vrij wanneer bedrijven iets nieuws laten bouwen. Zo schuift dat door." Benraad legt uit dat dergelijke kantoren heel vaak geschikt zijn voor transformatie naar woonruimte



De vide biedt licht en allure

en laat enkele succesnummers uit het verleden de revue passeren: behalve het eerder genoemde ex-belastinggebouw Puntegale, de ex-GEB-kantoren aan de Rochussenstraat en de Willem Buytewechstraat, een ex-bedrijfs- annex kantoorpand aan de Bredestraat en het oude GAK-kantoor aan de Statenweg naast CS, allemaal in Rotterdam.

Haalbaar

Benraad: "Wat je vaak hoort is dat transformeren duurder is dan nieuwbouw, maar dat is niet waar. Wij hebben al 250.000 vierkante meter achter de rug. Ik kan dus uit ervaring spreken en het blijkt ongeveer eenderde goedkoper te zijn. Bovendien werkt het sneller omdat bezwaarproce-

dures doorgaans eenvoudiger zijn. Soms kunnen we ook meters bijmaken door er één, twee of drie etages op te zetten. Dan maak je een plan beter haalbaar." Het prijsvoordeel is de waarde die door een transformatie aan een verouderd kantoorgebouw kan worden toegekend, analyseert Benraad, maar dat is meestal niet meer dan de helft van wat beleggers vragen: "Men rekent met tien of twaalf keer de jaarhuur uit de betere tijden, ook al is er geen huurder. Maar die derdehands kantoren zijn niet meer marktconform. Dat moet men inzien. Bovendien, als een kantoor al wordt verhuurd, dan gaat dat niet tegen de marktconforme huur. Er worden eerst allerlei cadeautjes weggegeven. Je moet daarom realistisch zijn



foto's Joost Brouwers

Een deel van een hal met de gehandhaafde paternosters

en uitgaan van de te verwachten netto huurontvangsten voor de komende vijf jaar. Als de kantorensector niets doet aan die almaar toenemende voorraad, zullen deze inkomsten door marktbederf blijven afnemen."

Geen alternatief

De problemen worden bij vastgoedbeleggers inderdaad nogal eens ontkend, zo bevestigt Verweij. Velen houden de handen voor de ogen in de veronderstelling dat het probleem dan ook niet bestaat: "Ik begrijp dat wel. Er is vaak geen alternatief. Er zijn talrijke redenen waarom je niet zomaar kunt afwaarderen. Als de beurs wat oprabbelt ben je wel in die positie. Dan kun je langzaam de lucht laten ontsnappen tot je met de waarde van de kantoorpanden wel op een marktconform niveau zit. Maar voorlopig is er een drempel om de afwaardering te nemen waar je niet zomaar overheen kunt stappen. Dat is geen kritiek; dat is heel menselijk. Je praat niet over een paar procent; je praat over substantiële aanpassing van de waarde. De hoop is heel sterk. Niemand veronderstelt vier of vijf jaar leegstand, dus je schuift gewoon door. Wanneer je nu voor een lage prijs verkoopt, komt de pijn boven water, dus hou je nog even vol." Volgens Verweij zal het inzicht bij beleggers langzaam maar zeker toenemen dat een weg terug naar een frictie-leegstand van een gezonde vijf procent niet realistisch meer is of op z'n minst heel lang zal duren.

Transformatieplatform

Is het voor beleggers precair over transformatie te denken (en te praten), voor woningbouwers en voor overheden is het niet minder vreemd. "Het zijn verschillende werelden", zegt Benraad: "En waar verschillende werelden elkaar niet kennen, overheerst wantrouwen." Om het wantrouwen om te zetten in daadkracht, wil Benraad een 'transformatieplatform' oprichten: een team van deskundigen van beleggers, corporaties, overheden, ontwikkelaars en kennisinstellingen. Een team dat als smeermiddel kan dienen om de impasse te doorbreken. Benraad: "Niemand overziet het hele terrein. Als je dan aan een project begint, is de kans groot dat je onderweg ergens struikelt." Het platform moet vanuit een neutrale positie alle kennis bundelen die bij transformaties nodig is: vastgoedmanagement, bouwtechniek, wet- en regelgeving en woningmarkt. Benraad: "Die kennis is beschikbaar voor iedere partij die een kantoorpand in de aanbieding heeft. Bij het platform kun je snel een onderbouwde idee krijgen of een transformatie mogelijk is en wat dan de restwaarde van een bepaald gebouw is." Verder moet het platform in Benraads visie de partijen bij elkaar brengen: "Als dat allemaal rond is, en de conclusie is dat transformatie een kansrijke optie is, dan trekt het platform zich in principe terug en kunnen de partijen onderling de plannen verder uitwerken en realiseren. Zo'n belegger wil wel eens sonderen. Maar voorlopig



‘Bij het platform kun je snel een onderbouwd idee krijgen of een transformatie mogelijk is en wat dan de restwaarde van een bepaald gebouw is.’

Jean Baptiste Benraad
directeur Stadswonen



foto's Ton Harland

‘Ik denk dat de huidige cyclus ernstiger is dan eerdere. In Nederland zijn iedere keer gebouwen toegevoegd. De voorraad is alsmar groter geworden’

Gijs C.J. Verweij
CEO van Wereldhave N.V.

twijfelt hij, zowel over de waarde van z'n pand als over de mogelijkheden. Dat platform kan hem helpen, mits dat snel, deskundig en uiterst discreet gebeurt.”

Quick scan

Benraad stelt zich voor dat het platform op verzoek van een belegger een quick scan kan uitvoeren waarmee in een paar weken tijd duidelijk wordt of en zo ja hoe een gebouw geschikt is voor transformatie en welke afnemer daarvoor geïnteresseerd is. Benraad: “Daarnaast verzamelt het platform ervaring en kan zij aan de minister terugmelden waar zich belemmeringen voordoen en wat de minister kan doen om die belemmeringen weg te nemen.” “Een uitstekend idee”, reageert Verweij:

“Wat voor mij belangrijk is, is de kennis. Het vinden van een afnemer is meestal niet het grootste probleem. In die woningmarkt zit nog ruimte genoeg. Als het product goed is, dan vind je wel een afnemer. Maar de kennis ontbreekt. Het zijn ingewikkelde processen. Je hebt te maken met techniek, procedures, een bestemmingswijziging, de markt, bouwregelgeving, gemeentelijk beleid... Als wij dat voor één pand allemaal moeten uitzoeken, is dat veel te veel werk en is het een zoveelste hindernis om ook maar aan transformatie te denken. Als het platform een correcte berekening maakt, dan kan ik veel gemakkelijker zeggen: voer het maar uit.” Aldus kan het platform het probleem bij beleggers niet oplossen, maar maakt

zij het voor hen wel eenvoudiger de hobbels te nemen.

Vliegende start

Benraad is druk met de oprichting van het transformatieplatform bezig. Kristal, een ontwikkelaarsgroep van zes Rotterdamse corporaties waaronder Benraads Stads-wonen, vormt samen met de SEV en de TU Delft een voorbereidingsgroep die de weg voor het platform moet effenen. Ook de IVBN en de NVB zijn erbij betrokken en het initiatief wordt gesteund door Aedes. Het is de bedoeling dat deze en wellicht ook nog andere partijen later deel van het platform gaan uitmaken. Bij de minister van VROM ligt een verzoek om het platform in de aanloopfase financieel te steunen.

Benraad is van plan in het najaar van 2004 een vliegende start te maken: “Maar het is afwachten hoe de aanbidders op de kantorenmarkt werkelijk reageren op de aanhoudende malaise. Ondertussen zijn wij zelf, en dan spreek ik even namens onze gezamenlijke ontwikkelingsorganisatie Kristal, bezig met een aantal verzoeken uit andere steden voor inbreng van expertise.”

Meer informatie over het transformatieplatform wordt u graag gegeven door Stadswonen, telefoon 010 - 402 86 05, Chantal Wessels, e-mail cw@stadswonen.nl.

Raadpleeg voor meer informatie over transformatieprocessen de handreiking “van werkplek naar woonstek”, gemaakt door de SEV in samenwerking met Stadswonen. Deze is onder andere te vinden op www.stadswonen.nl (kies projecten).



DAKLOZENPROJECT 'GEEF OPVANG DE RUIMTE'

EINDELIJK EEN DAGJE RUST



In navolging van Tweede Kamer en regering heeft ook de SEV de dakloosheid de oorlog verklaard. Samen met Aedes en de Federatie Opvang wil de stuurgroep in dertien gemeenten daarvoor scenario's zien waaraan alle betrokken partijen zich hebben gecommitteerd en die tot voorbeelden dienen voor de rest van het land.

door Lin Tabak, fotografie Ryer Boxem, Ton Harland en Geneviève Ruocco

'GEVRAAGDE HUISVESTING: Living met keuken, toilet en bad. Klein. En bij voorkeur beneden.' Hij schrijft het in keurige krulletters in mijn blocnote, Hans de Ruiter. Het is geen extravagante wens voor een 60-jarige. Misschien wordt niet eens meer zo gebouwd voor zijn leeftijds-categorie, maar nieuw is geen eis. Helaas zitten we niet op een corporatiekantoor maar in het Poëziecafé van de Straatkrant achter de Pauluskerk in Rotterdam, is Hans de Ruiter langdurig dakloos en ben ik niet meer dan een willig oor.

De laatste keer dat hij op straat werd gezet, zegt hij, is maar een paar maanden geleden. Hij had een vriend onder dak geholpen. Die vriend had net even te luidruchtig commentaar gegeven op de kwaliteit van de centrale stoppenkast, helaas met de huisbaas erbij. En de eerste keer? Ontwijkend kijkt hij naar zijn handen, tanig door het leven buiten en vol venijnige rode vlekken. Pas aan het eind van het gesprek krijg ik antwoord. Hij leidde een leven als iedereen, met een vader, een moeder en een klein zusje. Tot zijn vader overleed en zijn moeder haar bijstand ging aanvullen met het 's avonds uitnodigen van ooms. "Een van die ooms is gebleven. Vier zontjes had hij, waarvan er één aan astma leed. We trokken bij hem in, maar mijn lievelingshondje moest weg." Dat was in 1958, hij was veertien jaar oud.

Veel liever heeft hij het over de jaren erna, de jaren 'onderweg'. Hij werkte als bokser op de kermis. Hij was



foto: Ryer Boxem

'Er zullen altijd wel redenen
blijven waardoor mensen
op straat belanden'

Bart Noordewier

uitbater van een café-annex-schiettent. Hij diende in het Vreemdelingenlegioen. En hij was een trotse vader. Tot zich een volgend drama voltrok dat hem terugjoeg naar de alcohol en de dope. Zijn eerste zoontje overleed zes dagen na de geboorte. Zijn tweede zag hij maar een paar maanden, toen werd hij op de kasseien van Zeeuws-Vlaanderen met een lading gesmokkelde boter en sigaretten betrapt. "Anderhalf jaar ging ik voor schut. Toen ik terugkwam, hokte mijn vrouw met een ander." Met zijn andere kinderen – een stuk of zeven tel ik er – liep het net zo. Nu eens draaide hij de bak in wegens het zetten van een kraak, dan weer omdat hij "...bij een overval drie mensen op hun rug had gelegd, helemaal tegen mijn principe in...". Twaalf jaar kreeg hij, plus TBR.

"Je vader is een moordenaar!", riepen de kinderen op school. "Ja en als je dan terugkomt en zo'n kind moet nog acht kilometer reizen ook om je te zien, kun je echt niet verwachten dat het met een warm gevoel Pappa! tegen je roept."

Zijn stem begint te trillen, wanneer hij het vertelt. Maar het volgende ogenblik glimt hij weer van trots. Om zijn succesvolle uitbraak uit de Scheveningse Bunker, het vervallen café dat hij tot goedlopende schutterstent verbouwde of de twinkeling in de ogen van een ex die nog steeds een zwak voor hem heeft. "Bijna alles wat ik onderneem, lukt me", zegt hij. "Alleen continuïteit is niet mijn sterke kant."

De Kamer voor onderdak

Op 18 december vorig jaar nam de Kamer een motie aan met de ambitieuze titel: 'Iedereen van straat'. Vóór 2007, beloofden op initiatief van de socialist Depla alle politieke partijen, heeft iedereen in Nederland 'recht op een schoon, droog en veilig bed'. Het was niet de eerste keer dat de politiek zich zo iets voornam. Zeker twee generaties wethouders gingen de nationale volksvertegenwoordiging voor. Helaas maakten ze hun beloften niet waar. De dakloosheid, concludeerde een interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) in november 2003, neemt nog altijd toe. Hoeveel mensen exact zonder vaste woonplaats zitten, is vanwege het verschil in meetmethoden nog steeds niet precies bekend. Er zijn alleen schattingen,

Iedereen een schoon, droog en veilig bed

die uiteenlopen van 25 tot 35 duizend. Wel bekend is het aantal plaatsen in de zogeheten 'residentiële' opvang. Dat aantal is volgens de Federatie Opvang tussen 1999 en 2003 met rond de 16 procent gestegen. Toch worden de wachtlijsten alleen maar langer, omdat de gemiddelde gast steeds langer bleef.

Om de dakloosheid definitief het land uit te helpen, stelt het onderzoeksrapport, zijn inspanningen nodig van niet minder dan vijf ministeries: Volksgezondheid, Welzijn en Sport, Binnenlandse Zaken, Volkshuisvesting en

Ruimtelijke Ordening en Sociale Zaken en Werkgelegenheid en Justitie; en van drie sociale partners: corporaties, gemeenten en ziektekostenverzekeraars. Het IBO-rapport stelde een actieprogramma voor met als belangrijkste onderdelen het 'ontstoppen' van de opvangvoorzieningen en het sluitend maken van de keten van hulp en sociale voorzieningen daar omheen. Het kabinet heeft deze punten overgenomen – en er structureel een bedrag voor gereserveerd dat opklimt van 4,5 miljoen euro dit jaar tot 15 miljoen vanaf 2007.

Verzorgingstehuizen voor bejaarde junks

Ook de SEV heeft 'de uitdaging aangenomen', samen met corporatiekoepel Aedes en de Federatie Opvang, de koepelorganisatie van de opvanginstellingen. Onder de titel 'Geef opvang de ruimte' stellen de organisaties twee jaar lang hun netwerken en expertise in dienst van veelbelovende lokale initiatieven die daklozen verzekeren van een stabiel bestaan en die als voorbeeld moeten dienen voor het hele land.

"Oorzaken waarom steeds meer mensen door het vangnet zakken zijn er legio", zegt Jan Franke die de SEV in het project vertegenwoordigt, "van het sluiten van de eerste gekkenhuizen in de jaren zeventig tot het generatieconflict onder tweede- en derde generatie migranten nu." "En met daartussen het toenemend aantal huisuitzetting door huurschuld", vult oud-corporatiedirecteur



foto: Ton Harland

'De meeste daklozen hebben niet dat huisjeboompjebeestjessideaal van de gemiddelde Nederlander'

Lia van Doorn

Bart Noordewier aan, voorzitter van de stuurgroep, "en het binden van huursubsidie aan daadwerkelijk verblijf, waardoor ex-gedetineerden hun woning moeten opzeggen. Al die redenen maken dat steeds meer mensen op straat komen te staan, tot ongenoegen van henzelf en de samenleving, of in gevaarlijke omstandigheden thuis blijven wonen, zoals mishandelde vrouwen, omdat ook de vrouwenopvang vol is."

Doel van het project is niet het wegnemen van die oorzaken, zegt Noordewier. "Er zullen altijd wel redenen blijven waardoor mensen op straat belanden. Bovendien moeten we ons beperken – het betere is de vijand van het goede en voor het ontstoppen van de voorzieningen zullen we al door roeden en ruiten moeten gaan." Jan Franke: "Er bestaat al een heel palet van voorzieningen, dat gaat van kale nachtopvang – dan heb je mensen van straat, tot sociale rehabilitatieprogramma's. Het grote probleem is dat laatste stapje naar zelfstandigheid. Daar gaat het vaak mis. We zullen moeten erkennen, dat een

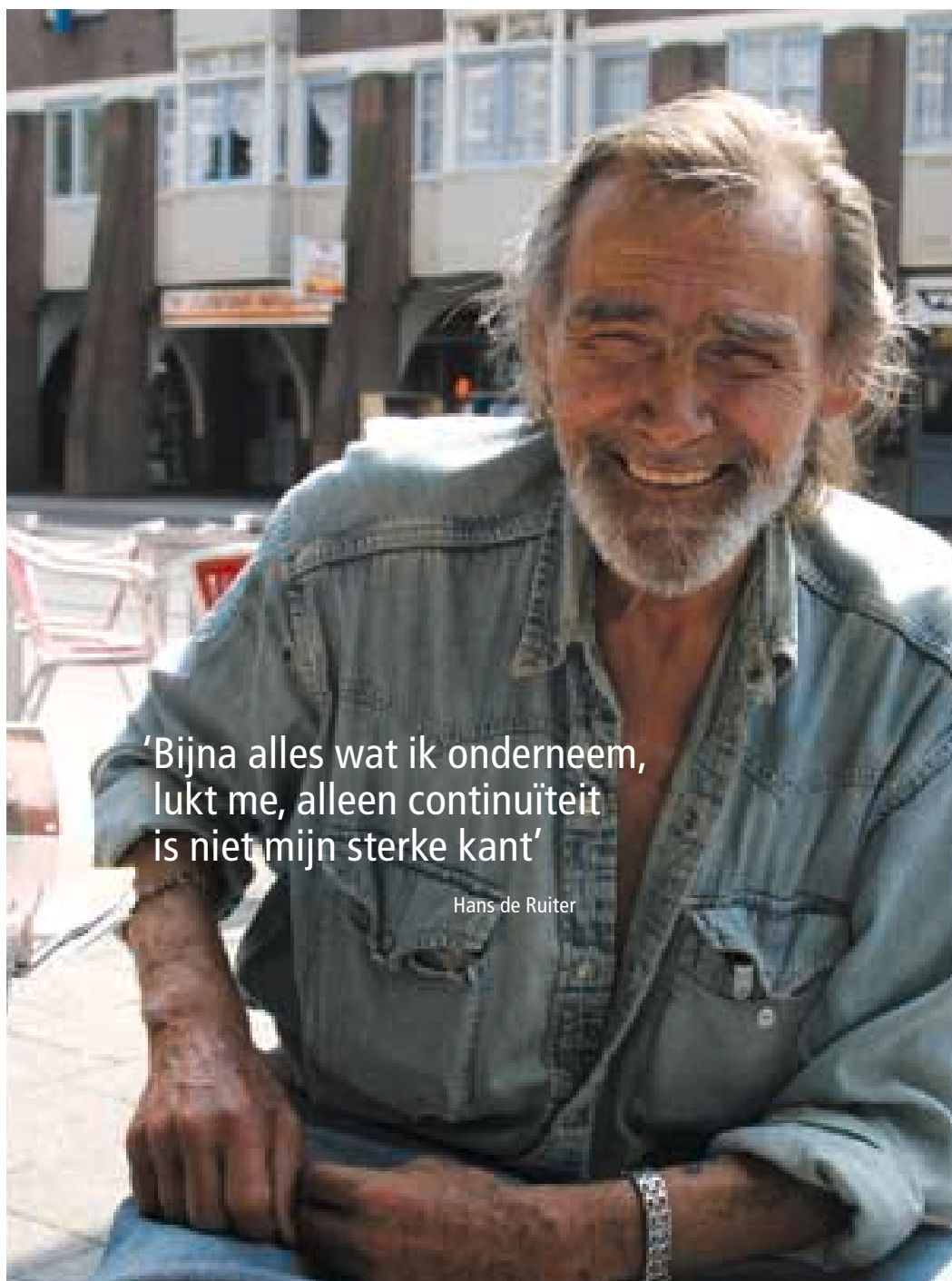
deel van de daklozen nooit meer het niveau zal halen dat wij normaal en gepast achten. Voor hen zullen we passende begeleiding moeten ontwikkelen die loopt van banale aandacht voor eenzaamheid tot verzorgings- tehuizen 'voor bejaarde junks.'

Naar een lagere woonstandaard

Om de voorzieningen passend te krijgen zal het project, conform de aanbevelingen, terdege rekening houden met de wensen van daklozen. Onderzoekers hebben daarvan inmiddels een aardig beeld. "De meeste daklozen hebben niet dat huisjeboompjebeestjessideaal van de gemiddelde Nederlander", zegt Lia van Doorn, dakloosheidsspecialist bij het Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn. "Vaak zijn ze al blij met iets simpels waarin ze meteen terecht kunnen. Een woning van veertig vierkante meter met dubbel glas, cv en twee slaapkamers is veel te groot en te duur. Velen hoeven ook geen heel huis voor zichzelf. Ze zijn gewend aan de straat en de zalen van de opvang:

daar is het ieder voor zich, aan zijn eigen formica tafeltje. Maar ze zijn er altijd in elkaars nabijheid, nooit alleen. En wonen ze eenmaal ergens, dan halen ze vaak andere daklozen in huis, om het gezelschap of om de huur te delen. Of vanwege de loyaliteit: maatjes van de straat laat je niet in de steek."

In standaard huurwoningen zet de huisbaas mensen er vaak uit, zodra hij ze op onderverhuur betrapt. Bouw dus HAT-eenheden, is Van Doorns advies, individuele voor degenen die op zichzelf willen wonen en met een gemeenschappelijke ruimte voor de rest. Zet gestapelde containers neer, zoals voor studenten inmiddels gebeurt. En vakantiehuusjesparken of sociale campings. "Dat vergt van corporaties een cultuuromslag- zij hebben de woonstandaard juist opgeschroefd, de afgelopen jaren. Dat opschroeven heeft voordelen voor wie het kan betalen. Maar het maakt instappen steeds moeilijker. Tussen de straat en het huis gaapt nu een enorme kloof." Kortom: 'substandaard woningen'. Met daarbij substandaard voorzieningen zoals een muntmeter voor een uurtje gas en licht. En 'substandaard werk', waarvoor geen vast adres nodig is en geen bankrekeningnummer of ander bewijs van goed gedrag. "En wat", zegt ze, "per uur in plaats van per maand wordt betaald en veel meer overeenkomt met de tijdsbeleving van daklozen." Veel van de werk-ideeën zijn al op de één of andere manier gerealiseerd. Bij het Rotterdamse daglonersbedrijf Stanford en Zo., mag je zelfs stoned meehelpen om wegwerpbankstellen van een funky uiterlijk te voorzien. En overal in het land wordt tegen stukloon de Straatkrant verkocht. Wat het wonen onder de normen betreft echter,



'Bijna alles wat ik onderneem,
lukt me, alleen continuïteit
is niet mijn sterke kant'

Hans de Ruiter

is de spoeling al dunner. Het begin dit jaar geopende woon-werkproject 't Groene Sticht biedt alles tussen uitzendklusjes voor straatbewoners en een volledig woon-begeleidingstraject. Het probleem is: het is een geïsoleerd initiatief. Dat geldt niet voor de sociale pensions-met-woonbegeleiding: die zijn er inmiddels in bijna elke stad. Maar het zijn er te weinig en de begeleiding duurt niet lang genoeg. "Meestal stopt het na hooguit een jaar", zegt Lia Van Doorn, "terwijl sommigen pas na een jaar of vier terugvallen en anderen hun hele leven niet buiten toezicht zullen kunnen."

Leuke en verstandige mensen

Via lokale proefprojecten willen SEV, Aedes en Federatie Opvang een doorbraak tot stand brengen. Ze hebben vijf gemeenten geselecteerd, Leeuwarden, Zwolle, Den Haag, Eindhoven en Breda, waar stadhuis, corporaties en zorginstellingen "initiatief en ideeën tonen" (Bart Noordewier) en "bereid zijn om daar samen wat moois van te maken" (Jan Franke). Het geheim van die bereidheid, meent Franke, "zit hem in een Gideonsbende van drie, hooguit vier leuke mensen die een eind maken aan jaren van moeizaam overleg."

In de proefgemeenten worden wensen, behoeften en knelpunten geïnventariseerd. Vervolgens komt er een plan voor 'stenen en begeleiding', met een investeringsprogramma dat eind dit jaar klaar moet zijn, waaraan alle betrokkenen zich hebben gecommitteerd en dat, nieuwbouw uitgezonderd, binnen twee jaar moet worden gerealiseerd. Volgend jaar wordt het recept in acht andere gemeenten herhaald, zodat, zegt Jan Franke, "medio

2006 in het hele land leuke en verstandige mensen met ideeën en ervaringen kunnen worden gevoed". Het 'richtinggevend doel' heeft het project aan het Grottestedenbeleid ontleend: "In 2009 moet de gemiddelde verblijfsduur in de residentiële opvang met een kwart zijn gedaald doordat blijvers zijn doorgestroomd naar een redelijk bestaan op hun eigen niveau", zegt Bart Noordewier. "Van waaruit ze, en daar ligt een relatie met dakloosheidspreventie, niet zo weer voor de deur van de opvang staan."

Een tv en een koffiezetapparaat

Voor Hans de Ruiter is 2009 te ver weg. Eind augustus was zijn deadline. Wanneer u dit leest, is het drijvende atelier waarin hij logeerde, weggesleept. Dan heeft hij weer alleen zijn plastic tasjes met verschooning en een kluisje voor zijn papieren en geld. Dagen brengt hij door met het straatkranten verkopen en het verhalen vertellen in de kroeg. En de nachten? Hij haalt z'n schouders op

en neemt een trekje van zijn zoveelste sigaret. Van een vriend kan hij een caravan lenen, maar een staanplaats zit er helaas niet bij. Waarschijnlijk wordt het het bed van een vriendin of de sofa van een vriend. Zolang die dat uithouden. En daarna? "Geen pension meer. Te veel ongedierte. En zelfs je pendek, je onderbroek, jatten ze leeg." Een mooie zomer lang sliep hij in het museumpark onder drie bomen. Vanuit zijn tentje keek hij elke avond gratis naar de voorstelling in de openluchtbioscoop. Maar het wordt winter. Kou doet hem niks, voor de klamme ochtendnevel en de eindeloze op- en neertjes in de metro om op temperatuur te komen, "word ik alleen zo langzamerhand te oud". "Schrijf maar op: iets kleins waarin ik een tv en een koffiezetapparaat kan neerzetten. Waar ik een leuke hond kan aanschaffen en mijn kinderen ontvangen. Het liefst beneden, ik heb tenslotte niet meer de conditie van een jonge vent. Ik loop nou 60 jaar over de wereld te stampen, ik wil ook weleens een dagje rust." ■



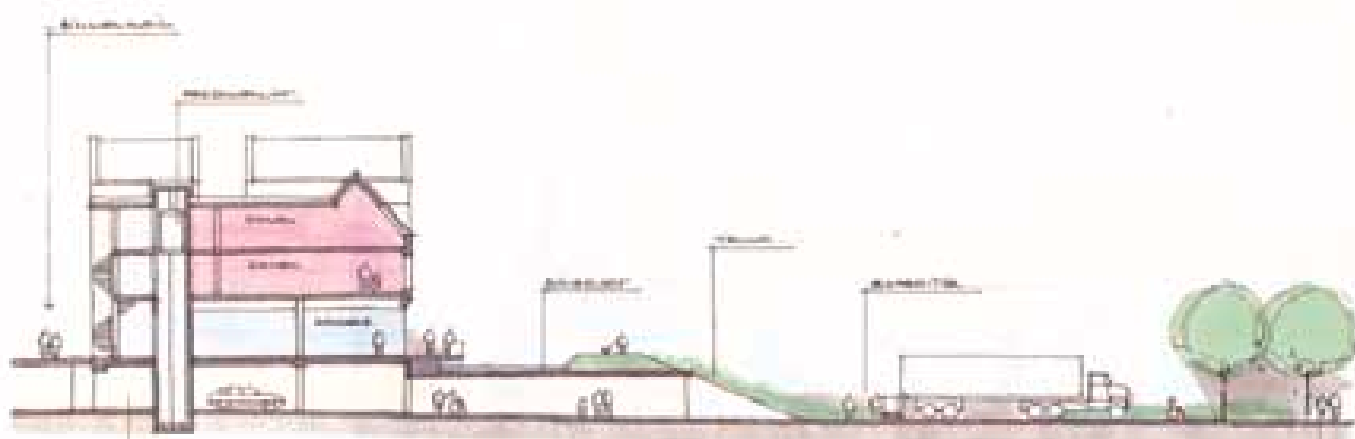
CENTRUMVERNIUWING NIEUWKOOP

DE POTENTIES

Er zijn dorpen die langzaam maar zeker ten onder gaan aan de concurrentie van omliggende steden. Het winkelbestand daalt naar een minimum en in het dorp wordt eigenlijk alleen nog maar gewoond. In Nieuwkoop zagen ze zo'n ontwikkeling op zich afkomen. De gemeente wachtte niet lijdzaam af, maar bedacht plannen om het tij te keren. Die waren innovatief en effectief. Reden voor het ministerie van VROM om het project te ondersteunen met een IPSV subsidie. En het resultaat mag er zijn.

NIEUWKOOP LIGT IN HET GROENE HART, tussen steden en plassengebied. Eind vorige eeuw sloegen de gevolgen van de veroudering toe in het lintdorp. De verloederende dorpskern joeg winkeliers weg, waardoor het winkelaanbod afnam. Toenemende concurrentie uit de omliggende kernen, het slecht bereikbare centrum en gebrek aan parkeergelegenheid versterkten deze neergaande spiraal. In 1997 ontwikkelt de gemeente op basis van een grootscheeps onderzoek een plan om te investeren in kwaliteit, waardoor het dorp een opwaardering ondergaat. Het is een ambitieus plan met radicale en verrassende ingrepen. De gemeente ziet haar durf beloond met de IPSV-status. IPSV staat voor InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing. De SEV onder-

door Frieda Crooy, fotografie Geneviève Ruocco



Doorsnede van de verbinding van het benendorp met het bovendorp



De parkeergarage met lift en het aquaduct over de ringsloot

VAN EEN DORP

steunt het ministerie van VROM bij de uitvoering en organiseert kennisdeling over innovatieve projecten, om daarmee een extra impuls geven aan de stedelijke vernieuwing. Vier problemen wil de gemeente te lijf gaan: het ontbreken van adequate voorzieningen voor het vergrijzende deel van de bevolking, het gebrek aan parkeergelegenheid, de povere uitstraling van de openbare ruimte en de onvoldoende benutte relatie van het dorp met het plassegebied.

Bovendorp, benendorp

Sjoerd Dijkstra, manager van de afdeling VROM leidt het project. We praten in het gemeentehuis dat in het 'benendorp' ligt. Dat ligt in de lage, uitgeveende polder. De dorpskern ligt in het hoger

gelegen bebouwingslint langs het plassegebied. Tussen deze twee dorpsdelen is een niveauverschil van zo'n drie meter. Vrij snel besluiten we dat de situatie makkelijker is uit te leggen als we ter plekke gaan kijken.

Vanuit het benendorp gaan we naar de dorpskern. Het gebied aan de Achterweg waarover we lopen, krijgt de bestemming van een woonzorgzone. Voor ouderen bedoelde woningen staan er al, sommige worden vervangen door en aangevuld met nieuwbouw. Het in de wijk gelegen zorgcentrum zal een vernieuwing ondergaan. Een gemeentelijke opslagplaats die in de wijk ligt, zal op termijn worden verplaatst naar het industrieterrein. Dijkstra wijst naar een – neutraal geformuleerd – industrieel ogend gebouw:

"In dat ding was vroeger de PTT-centrale gehuisvest. Nu heeft KPN het nog steeds in gebruik. Ik ben er wezen kijken en het hele gebouw is leeg op één computer na. Tegenwoordig is dat voldoende om een centrale te laten functioneren, dus die plek kunnen we mooier en doelmatiger invullen."

Vlakbij staan ook de bibliotheek, de brandweerkazerne en het politiebureau. De school, die net uitgaat als we langslippen, zal, als alle plannen doorgaan, ook uit het beeld verdwijnen om ruimte te maken voor de bebouwing van de

woonzorgzone. Het is de bedoeling dat de drie basisscholen van het dorp gaan fuseren tot een centrale onderwijsinstelling. Die zal zich vestigen in de nieuwe wijk Buytenwech Oost, genoemd naar Jan Buytenwech, de stichter van Nieuwkoop. Daarvoor moet er wel een tunnel komen onder de drukke weg die de wijk van het oude dorpsdeel scheidt. Een hele investering. "Maar", relativeert Dijkstra, "als je de scholen in dit gebied zou combineren met de zorg, moet je ook vergaande maatregelen treffen om het verkeer goed te regelen."



De basisschool die nu nog in de woonzorgzone staat



De woningen boven het winkelcentrum

Dorps karakter

Tegenover de school ligt het huzarenstuk van de gemeente Nieuwkoop. Het bovendorp, dat eruit ziet alsof het pal op een dijk staat, heeft een grondige metamorfose ondergaan. De vervallen panden zijn gesloopt en vervangen door een winkelgebied met daarboven woningbouw. In de wal die het niveauverschil met het benedendorp markeert, is een parkeergarage uitgegraven. Die biedt ruimte aan de auto's van de mensen die boven de winkels wonen en is groot en hoog genoeg voor de vrachtwagens die het winkelcentrum via liften bevoorraden. De aan de rand gelegen ringsloot is overbrugbaar gemaakt door een aquaduct, een even



Grote winkelketens moeten andere winkeliers trekken

spectaculaire als mooie oplossing voor een goede verbinding tussen het benedendorp en het bovendorp. Bewoners en winkeliers kunnen vanaf de laag gelegen Achterweg, zonder hoogteverschil de ondergrondse garage binnenrijden. Rechts van de inrit staat een glazen personenlift. Het interieur van de parkeergarage doet mij denken aan die van een flatgebouw dat ik ken in Parijs. Alleen kom je van daaruit boven in de lawaaige stad, terwijl het de ontwerpers van het Nieuwkoopse winkelgebied is gelukt om het dorps karakter te behouden. Om dat te bereiken is bewust gekozen voor lagere bouw aan de randen, met in het midden van het winkelcentrum wat hoger gestapelde woningen. Het totaaleffect van de ingreep is geslaagd. De handicap van het niveauverschil pakt uiteindelijk uit als een extra kwaliteit.

De handicap van het niveauverschil pakt uiteindelijk uit als een extra kwaliteit

Dijkstra legt uit dat het belangrijk was om winkelketens zoals Albert Heijn, Blokker, Zeeman en het Kruidvat bereid te vinden zich in het vernieuwde deel te vestigen: "Dan komen andere, kleinere winkels ook sneller, want zij kunnen meeprofiteren van de grote hoeveelheden klanten die zulke ketens aantrekken. Nog niet alle dit voorjaar opgeleverde winkelpanden zijn bezet, maar de verkoop loopt prima."

Verbinding met het water

De architectuur van het nieuwe woon- en winkelgebied is eigentijds, maar sluit toch aan bij de gehandhaafde bestaande bouw waaronder een aantal historische panden. Bijvoorbeeld het Regthuys waar nu het



De oude dorpskern



Overbrugde ringsloot aan de rand van het winkelcentrum

cultureel centrum van het dorp is, en waarvoor een groep mannen geanimeerd staat te praten. Voor de zoveelste keer krijgt Dijkstra een groet toegeroepen, blijkbaar kent "iedereen" hem. De marktplaats tegenover het Regthuys staat nu vol geparkeerde auto's. Twee oude panden aan de ene kant van het plein heeft de gemeente al verworven, die kunnen met-tertijd vervangen worden. Aan de kant daar tegenover staan een paar bedrijfspanden die ietsje boven het niveau liggen van wat je met 'noodbouw' zou aanduiden. "Tja", verzucht Dijkstra, "die gebouwen zouden we ook graag vervangen, maar we kunnen daar als gemeente natuurlijk niet de hoofdprijs voor betalen. Dat zijn ze ook niet waard." Daarnaast staat het verenigingsgebouw van de Hervormde Gemeente dat er vooral doelmatig uitziet. Dijkstra vertelt dat het al lang niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd, maar de

Hervormde Gemeente is er nog dik tevreden over. De onderhandelingen met de Hervormde Gemeente over verplaatsing van het gebouw hebben nog niet tot een oplossing geleid. Mede daardoor stagneert het plan om het plassengebied meer bij de dorpskern te betrekken. Het verenigingsgebouw ligt namelijk aan het water, daar waar het dorp aan de plassen grenst. En dat is nu juist het stuk waar je dat watergebied mooi met het dorp zou kunnen verbinden. Niet om een jachthaven te maken, maar om passanten in hun boten de gelegenheid te bieden aan te meren voor een bezoek aan het dorp. Nu staat het verenigingsgebouw in de weg, al was het alleen omdat het je het zicht op de Nieuwkoopse plassen ontnemt. Dat weerhoudt de gemeente er niet van om door te gaan met de vernieuwingsideeën, er zijn al contacten met een plaatselijke ontwikkelaar.



Het oude Regthuys, nu cultureel centrum

Teruglopend naar het gemeentehuis wijst Dijkstra nog op nieuwbouwwoningen in het benedendorp. De woningen zijn gebouwd op een plek waar vroeger een metaalwarenfabriek stond. De verschillende smederijen die oorspronkelijk in het dorpscentrum gevestigd waren, groeiden uit tot deze industrie. "Maar zoiets kan je in een woongebied niet handhaven," vindt Dijkstra, "daarom is de boel verplaatst naar het fabrieksterrein. Tot ieders tevredenheid, want de fabriek heeft nu de ruimte en het is goed wonen op deze plek." ■



foto Joost Brouwers

STEDELIJKE
VERNIEUWING

RENOVATIE BRENGT VARIATIE IN WONINGAANBOD

DE MEERWAARDE VAN HET BESTAANDE

Bij de aanpak van naoorlogse wijken vindt veel vervangende nieuwbouw en groot-onderhoud plaats. Renovatie is minder populair als maatregel voor transformatie. Niet terecht, vinden SEV en NIDO, die met werkbezoeken aan geslaagde renovatieprojecten de meerwaarde van het bestaande onder de aandacht brengen. Waarom koos men in deze projecten voor renovatie en tot welk resultaat leidde de ingreep?

door Josine Crone, fotografie Josine Crone, Joost Brouwers en Wouter van Heusden

IN ANGELSLO vallen direct de gerenoveerde eengezinswoningen op. Tijdens het eerste werkbezoek van de SEV keken de deelnemers met waardering naar het resultaat. Met hun terrakleurige stucafwerking op de verdiepingen komen de woningen goed uit tussen het vele groen in deze bekende wederopbouwwijk. De wijk Angelslo in Emmen is een schoolvoorbeeld van de zestiger jaren stedenbouw; gebouwd volgens de wijkgedachte in een heldere stempelverkaveling. Kenmerkend voor de wijk zijn de tweelaagse eengezinswoningen met een plat dak, in de oorspronkelijke uitvoering met gevels van baksteen en een horizontale belijning van betonbanden. De blokken met rijenwoningen werden afgewisseld door meerlaagse portiekwoningen.

De historische waarde van de wijk noopte tot een zorgvuldige aanpak. Een deel van de eengezinswoningen en twee portiekflats zijn gesloopt en vervangen door nieuwbouw voor senioren en duurdere koopwoningen ten behoeve van differentiatie in het woningaanbod. De rijenwoningen zijn gerenoveerd en een deel hiervan

gaat in de verkoop. Bij de blokken van vijf aansluitende rijenwoningen is een nieuw woningtype ontwikkeld: een twee-onder-één-kap type. De middelste woning is afgetopt door het slopen van de verdieping. De begane grondlaag is verdeeld tussen de twee naastgelegen woningen of toegevoegd aan één van beide woningen. Dit geeft de mogelijkheid van een levensloopbestendige woning met een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Bewoners kozen zelf voor een nieuwe indeling.

Werkbezoeken

Het eerste werkbezoek van de SEV leidde naar de wijken Angelslo in Emmen en Krakeel in Hoogeveen. Beide wijken kampten een aantal jaren geleden met leegstand, sociale problematiek en een eenzijdig woningaanbod. In beide wijken koos de eigenaar voor een aanpak bestaande uit sloop van portiekflats, nieuwbouw van huurwoningen voor ouderen en van koopwoningen in de vrije sector, en een groot aandeel renovatie van de eengezinswoningen. De aanpak leidde ertoe dat beide

wijken inmiddels weer wachtlijsten kennen voor de woningen. De bewoners zijn tevreden over de aanpak. Het karakter van de wijken is echter totaal verschillend. Angelslo is een alom gewaardeerde wederopbouwwijk met een heldere stedenbouwkundige structuur. In het kader van het project Emmen Revisited zijn diverse studies uitgevoerd naar de historische waarde van de wijken Angelslo, Barges en Emmerhout om de sterke punten te bepalen en een visie voor de toekomst te ontwikkelen.

De Kroon in Krakeel

Krakeel in Hoogeveen is een wijk met een heel ander karakter. Hier geen orthogonale stempelstructuur en platte daken, maar een clustervormige verkaveling met grote verschillen in uitstraling. Krakeel kent de charme, maar ook de problematiek van een min of meer chaotische opzet. Het groen en de waterstructuur in de wijk worden hogelijk gewaardeerd, maar het woningbestand voldeed niet meer.



foto's: Wouter van Heusden

Angelslo in Emmen is een alom gewaardeerde wederopbouwwijk met een heldere stedenbouwkundige structuur



foto: Joost Brouwers

Door de middelste woning af te toppen is een nieuw woningtype ontwikkeld: een twee-onder-één-kap type.

De gestapelde woningen zijn vanwege de sociale problemen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. De nieuwbouw is om strategische redenen gericht op ouderen (appartementen, patiowoningen) en op de hogere inkomensgroepen (twee-onder-één-kappers en bijzondere woningtypen). De ingrepen strekken zich uit tot het verbeteren van het gehele functioneren van de wijk. Veel aandacht gaat uit naar zorgvoorzieningen en het realiseren van een woonzorgzone met onder andere een wijkcentrum en een brede school. De bestaande eengezinswoningen zijn ingrijpend gerenoveerd. Alleen het betonnen casco bleef in tact; de complete inbouw, afwerking en de gevels zijn vernieuwd. De sobere zestiger jaren puien hebben plaatsgemaakt voor gevarieerde gevels met erkers, sprongen en een metselwerk uiterlijk, dat is uitgevoerd in steenstrips vanwege de draagkracht van de fundering. Anders dan in Angelslo voert hier in Emmen niet de eenheid de boventoon, maar eerder de verscheidenheid.

Waarom renoveren?

SEV en NIDO (Nationaal Initiatief voor Duurzame Ontwikkeling) zijn van mening dat renovatie als middel te weinig benut wordt in de praktijk van de stedelijke vernieuwing. Tijdens de werkbezoeken is daarom uitgebreid gediscussieerd over de voor- en nadelen van renovatie als transformatiemiddel, de functie van de renovatie in de vernieuwing van de wijk, de besluitvorming rond renovatie en de kansen en belemmeringen van renovatie. Voordelen van renovatie kunnen zijn: het realiseren van programma's die in nieuwbouw nauwelijks mogelijk zijn zoals goedkope woningen en specifieke woningtypen, een betere aansluiting op wensen van

bewoners, vermindering van de milieubelasting door hergebruik van casco en andere onderdelen en een snellere vernieuwing door kortere bouwtijd én minder Ruimtelijke Ordening procedures. Maar hoe gaat het nu in de praktijk? Hoe vindt bijvoorbeeld de afweging plaats tussen renoveren en slopen?

Discussiepunten

Jan Roncken, adviseur stedelijke ontwikkeling, leidde de discussie. Deze werd gevoerd door de 25 deelnemers aan het werkbezoek en Roelof Smit (Woonconcept te Hoogeveen), Leo van Diemen (Wooncom te Emmen) en Gert Jan te Velde (Van Schagen architecten). In het algemeen was men het er wel over eens dat vervangende nieuwbouw zeer geschikt is om strategische toevoegingen (bijvoorbeeld duurdere koopwoningen) te doen. Belangrijk bij de keuze voor renovatie is dat hiervoor dikwijls meer draagvlak bestaat onder de bewoners. Bovendien is het ook niet altijd mogelijk grote delen van een wijk te slopen, in verband met de herhuisvesting van alle betreffende bewoners. Maar welke afwegingen spelen in de praktijk nog meer een rol? Jan Roncken liet de twee corporatiemedewerkers een lijst scoren met de volgende argumenten:

- De totale kosten en de gevolgen voor de exploitatie
- Het karakter en de uitstraling van het gebied
- Samenstelling van de portefeuille en het streefprogramma voor de wijk
- Draagvlak bij de bewoners en basis voor onderhandeling
- Emotie en irrationele afwegingen

'De herstructurering en de daarmee gepaard gaande renovatie van de wijk Angelslo vond ik geslaagd en is gezien de aanpak, uitstraling en het eindresultaat een voorbeeldproject. In Amsterdam zijn dit soort projecten al sinds jaren aan de orde en daardoor is Emmen vanwege andere sociale, maatschappelijke en economische omstandigheden slechts gedeeltelijk te vergelijken.'

Fons Köster

vestigingsdirecteur Woningstichting Rochdale

Geld speelt geen rol

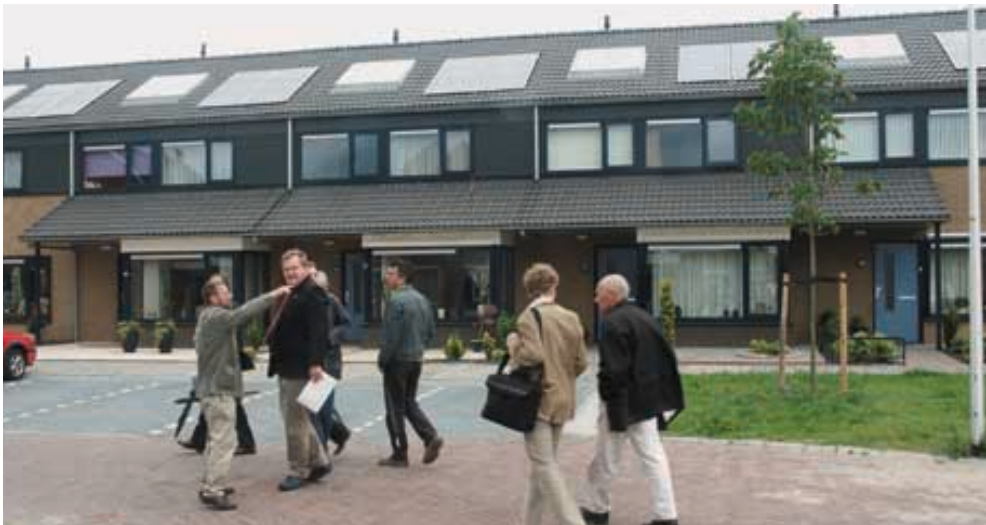
Meest opvallende uitkomst was het feit dat geld een volstrekt onderschikte rol speelt. Natuurlijk gaan de geplande ingrepen gepaard met een exploitatieopzet en vallen vanwege de (on)haalbaarheid bepaalde maatregelen af, maar grosso modo is de keuze tussen renovatie en slopen/nieuwbouw geen financiële volgens de betrokkenen. Bij beide ingrepen resulteert een onrendabele top van zo'n €30.000,- (cijfers van Hoogeveen), dus dat maakt niet uit. Bij renovatie gaat een woning weer 25 jaar mee. Een nieuwbouwwoning gaat langer mee, maar vraagt na 25 jaar ook aanpassing aan de eisen van de tijd.

De onrendabele top is bij renovatie even hoog als bij sloop, dus geld is geen argument om voor sloop te kiezen

Verder vinden de betrokkenen het te beperkt om de financiële consequenties van stedelijke vernieuwing te bekijken op projectniveau, want dan blijf je te makkelijk hangen op negatieve saldi, terwijl de consequenties vaak de wijk overstijgen. Het gaat meer om de samenstelling van je gehele woningbestand. Tevens valt op termijn door waardestijging nog te verdienen en dat is iets wat in de administratieve benadering op wijkniveau meestal niet blijkt.

Tijdsbeeld

Karakter en uitstraling wogen volgens de betrokkenen eveneens laag. Hoewel de historische waarde van de wijk Angelslo buiten kijf stond, waren het juist niet de woningen die de hoogste prioriteit hadden om te behouden. Iedereen was zich bewust van het belang



foto's Josine Crane

De sobere zestiger jaren puien hebben plaatsgemaakt voor gevarieerde gevels met erkers, sprongen en een metselwerk uiterlijk, dat is uitgevoerd in steenstrips vanwege de draagkracht van de fundering



Krakeel in Hoogeveen kampte met leegstand, sociale problematiek en een eenzijdig woningaanbod.

van de structuur en de helderheid van de wijkopzet, maar de woningkwaliteit was matig. Overigens groeide tijdens het proces de bewustwording bij de bewoners dat ze in een prachtige wijk wonen.

In Krakeel wilde men juist de uitstraling middels de renovatie veranderen. Gert Jan te Velde stond hier kritisch tegenover: hij is van mening dat je niet te makkelijk het karakter van de bebouwing moet willen transformeren. Hij vroeg aandacht voor het vasthouden van een tijdsbeeld; ook in gewone wijken zonder historische waarde moet je kijken wat je ermee kan, wat behouden kan blijven.

Portefeuille, programma en draagvlak

Het item 'Samenstelling van de portefeuille en streefprogramma voor de wijk' woog samen met 'Draagvlak onder bewoners' het zwaarst. Uiteindelijk gaat het erom welk programma aan woningen je in een wijk kunt bieden, en welk deel via renovatie valt te bereiken. Het draagvlak is bij renovatie over het algemeen beter, vooral als de

huurverhoging beperkt blijft. Maar als mensen langdurig hun woning moeten verlaten, vinden ze de terugkeer in een nieuwbouwwoning vaak ook wel best. Emotie en irrationele afwegingen speelden volgens beide corporatiemedewerkers geen rol.

Gert Jan te Velde wees erop dat bij renovatie vaak meer verrassende ingrepen mogelijk zijn, die bijzondere woningen opleveren. In principe kun je bij nieuwbouw ook tot onverwachte ontwerpen komen, maar geregeld vervalt men in het bekende Vinex werk. Het verschil met renovatie is dat het laatste dwingt tot maatwerk en dat biedt een extra uitdaging aan de ontwerper. Renovatie is naar zijn mening ook een uitdaging aan opdrachtgevers die gewend zijn te denken vanuit programma's, en niet vanuit kwaliteiten en mogelijkheden van het bestaande. Tot slot kun je stellen dat de keuze voor sloop of renovatie eigenlijk geen 'of-of' discussie is maar een 'en-en' vraagstuk. Renovatie kan als onderdeel van een brede aanpak van een wijk een belangrijke functie hebben. ■

'Bij herstructurering denk je in eerste instantie aan sloop en nieuwbouw. De twee projecten die we tijdens het werkbezoek hebben bezocht tonen aan dat transformatie van bestaande bouw een nieuwe impuls geeft aan een wijk. Herstructurering krijgt met transformatie een extra dimensie.'

Bram Lipsch

projectmanager innovatie en strategie Site Woondiensten

'Bestaande wijken, wijken? Emmen en Hoogeveen tonen aan dat ze gewoon kunnen blijven. Je moet samen met bewoners bekijken of we de woningen kunnen en willen renoveren, of dat sloop en nieuwbouw de oplossing zijn. Ik heb nu in de praktijk gezien dat je niet per se hoeft te kiezen voor renoveren of slopen, maar dat een combinatie mogelijk is. Als zo'n keuze is gemaakt in nauw overleg met de bewoners en de gemeente dan kunnen wij, ontwikkelaars en bouwers, er voor zorgen dat dit proces een goede invulling krijgt.'

Kees Vlaanderen

planontwikkelaar Ballast Nedam Bouw

PROJECT: KRAKEEL, DE KROON TE HOOGVEEN

De wijk Krakeel telt 2300 woningen waarvan oorspronkelijk 80 procent huur. De twee betrokken corporaties zijn Woonconcept (1400 woningen) en Domesta (500 woningen). 460 woningen zijn gesloopt en vervangen door 340 nieuwe woningen. 126 zijn grondig gerenoveerd.

Voor de renovatie zijn de woningen tot op het casco gestript en opnieuw opgebouwd. De nieuwbouw kostte gemiddeld €150.000,- en de renovatie €80.000,- (stichtingskosten per woning). De huren zijn niet verhoogd. De buitenrand van het plangebied houdt Woonconcept in eigendom vanwege verwachte waardetoeename; het binnengebied werd verkocht (koopprijs €127.500,- v.o.n.).

PROJECT: ANGELSLO TE EMMEN

De wijk Angelslo telt 3750 woningen, waarvan 45 procent sociale huur.

Bij de vernieuwing werken de corporaties Wooncom en Interpares samen met de gemeente vanuit het projectbureau Emmen Revisited.

In het eerste cluster zijn van de 339 woningen 86 rijenwoningen en 58 twee-onder-een-kap woningen gerenoveerd. Deze blijven in de sociale huursector. De renovatie omvat isolatie van de buitenschil, kozijnvervanging, vernieuwing van keukens en sanitair, uitbreiding van de begane grond, aanleg mechanische ventilatie en cv. De huurverhoging blijft beperkt. Stichtingskosten van de renovatie waren gemiddeld €40.000 per woning. 60 overige rijenwoningen worden verkocht met de verplichting om mee te doen aan de schilrenovatie. Huurders die niet wilden kopen, konden meedoen met het renovatieplan.



BEELD & TEKST door Frieda Crooy, fotografie Joost Brouwers

Inmiddels is het een vertrouwd beeld: vaders en moeders die hun kind naar crèche of school brengen. Vaak gebeurt dit in de auto, zodat mams of paps meteen kan doorscheuren naar het werk. De werkende jonge ouderparen in mijn omgeving vinden de schoolvakanties qua opvang moeilijk overbrugbaar.

Toen deze dertigers zelf nog tot de prille jeugd behoorden, kwamen ze doorgaans op de bagagedrager van hun moeders fiets naar

de kleuterschool. En als ze in de grote stad woonden, waren ze daarvoor soms een paar dagdelen naar de peuterschool geweest, maar meestal brachten ze hun pré schooltijd thuis door. Het grootste deel van de moeders werkte toen niet buitenshuis. De vaders juist weer wél, en daarom zag je die zo zelden op het schoolplein.

Er zijn verschillende redenen voor ouders om allebei een betaalde baan te willen; zoals zelfontplooiing of contacten buiten

het gezinsleven. Natuurlijk is er ook een economisch motief. Een daarbij veelgenoemde reden is mij opgevallen: "Zo kunnen we onze gewenste koopwoning betalen." Daar hebben mensen blijkbaar veel voor over.



'GEENE TAAK VOOR DE REGEERING'

PARTICULIERE WONINGVERBETERING

De rol van de overheid als regisseur bij particulier woningverbetering is uitgespeeld. De particulier en het bedrijfsleven zijn aan zet. De overheid kan zich beperken tot toezicht en faciliteren. Dat is de stelling van Christophe de Jongh, die als extern adviseur betrokken is bij het SEV-experiment in de Wenslauerstraat.

door Christophe de Jongh, illustratie Len Munnik

WONINGBEHEER NV PLEIT VOOR een actievere gemeentelijke rol (Cobouw 19 juni 2004). Jan Terlouw van het SVn (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) pleit voor laagrentende leningen aan particuliere eigenaren uit een fonds gevoed door corporatiegeld (Cobouw 7 juli 2004). Vanwaar die nieuwe belangstelling voor het onderwerp particuliere woningverbetering? De afgelopen twee decennia was de particuliere woningverbetering een weinig geliefd onderwerp bij bestuurders, corporaties of bedrijfsleven: te moeizame en kleinschalige projecten en te weinig rendement uit de torenhoge overheidssubsidies.

1965 – 1990: de topdown aanpak

De actieve particuliere woningverbetering begon medio jaren zeventig in de grote steden. Het initiatief lag bij de gemeenten die door middel van sloop en nieuwbouw of door renoveren en onderhoud de leefbaarheid van vooroorlogse buurten wilden verbeteren. Deze woonwijken waren vanaf de jaren 60 langzaam achteruit gegaan door slijtage en het wegtrekken van de oorspronkelijke eigenaren. De sociale controle en de economische druk om het eigen bezit (en dat van de burens) op peil te houden nam af. Alle aandacht van het bestuur ging

De wederopbouw maakte vooroorlogse particuliere woonhuizen het stiefkind van de woningvoorraad

in de jaren zestig en begin jaren zeventig uit naar de wederopbouw. Bouw en Woningtoezicht was niet meer te bekennen in de oude wijken. Het beheer van de voor-

oorlogse particuliere woonhuizen werd zo ongemerkt het stiefkind van de Nederlandse woningvoorraad. Dit kwam mede doordat de (rijks)overheid nog weinig oog had voor de stijgende vraag naar goedkope kamers en kleine woningen van de nieuwe generatie babyboomers. Medio jaren zeventig kwam de omslag. De nieuwe generatie stadsvernieuwers ontdekten het enorme belang en de kwaliteiten van de particuliere woningvoorraad. Dus gingen de grote steden met de grootste woningnood aan de slag. De allerslechtste huizen werden opgekocht, gesloopt en meestal vervangen door sociale huurwoningen. De eigenaren van de overige huizen werden op allerlei manieren gestimuleerd tot goed beheer of renovatie. De aanpak van de gemeente was in de jaren zeventig en tachtig vooral topdown. Met behulp van forse subsidies en zwaar bemande buurtbouwbureau's werd eigenaar-bewoners en verhuurders uitgelegd wat goed voor hen was. Eigenaar-bewoners kregen subsidies, verhuurders moesten zelf betalen. Deze aanpak leverde veel op: het verwijderen van rotte plekken uit de buurten en verbetering van vele slechte woningen leidde tot verbetering van het leefklimaat en herstel van de marktpositie van dit marktsegment.

1990 - 2004: op zoek naar nieuwe rolverdeling

Begin jaren negentig begon de rijksoverheid steeds meer te twijfelen aan de noodzaak om nog zoveel geld stoppen in particuliere woningen en hun eigenaren. Door de waardevermindering van het onroerend goed kan de gemiddelde renovatie of onderhoudsbeurt toch immers eenvoudig worden gefinancierd? Vanaf 1995 resulteerde

een vertaling van deze visie in een forse bezuiniging op het Stadsvernieuwingsfonds. Ook de gemeenten zelf zochten naar nieuwe wegen om de woningverbetering een nieuwe impuls te geven omdat de gesubsidieerde woningverbetering in tempo stagneerde en veel kritiek bij de eigenaren opriep (zie hierover o.a. de publicatie in 1996 van de VNG e.a. 'Nieuwe wegen in de Particuliere Woning Verbetering').

Eigenaren kregen eveneens langzaam maar zeker genoeg van de bemoeizucht en vele regeltjes van de bouw-bureaus. Waarom de ene wijk wel en de andere niet, waarom een eigenaar-bewoner wel geld en een particuliere verhuurder niet? Waarom liep de gemeente met een boog om moeilijke Verenigingen van Eigenaren (VvE) heen? Kortom: tijd voor experimenten en nieuwe wegen.

Eigenaren kregen ook genoeg van de bemoeizucht en vele regeltjes

Gemeenten als Den Haag, Utrecht en Groningen startten voortvarend met experimenteren. Daarbij draaide het om drie thema's:

- Grotere eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar en VvE voor het onderhoud.
- Nieuwe financieringsvormen: premies en leningen in plaats van subsidies.
- Andere rol voor de overheid: meer accent op enerzijds voorlichting en anderzijds toezicht. Een voorbeeld daarvan is het project Algemene Woning Keur, een landelijk uniforme normering.

Acht kernvragen

De experimenten bleken in vele gevallen succesvol. Door het accent te leggen op de voorlichting, preventie en samenwerking werd met minder subsidie per woning een hoger rendement gehaald. Een tweede winstfactor was dat door het uitgangspunt van "de eigen verantwoordelijkheid" niet langer de gemeente, maar de niet meewerkende huiseigenaar als zondebok werd gezien. Wanneer de gemeentelijke overheid 'streng en rechtvaardig' is, blijkt dat vrijwel alle vastgoedeigenaren bereid zijn om hun eigen verantwoordelijkheid met betrekking tot onderhoud te nemen. Een belangrijke les uit de experimenten is dat onderhoudsstimulering vooral goed werkt als de overheid en marktpartijen de eigenaren een duidelijk antwoord geven op een achttal kernvragen: Wat is de minimum onderhoudsnorm? Wat kost het



herstel van het achterstallig onderhoud of renovatie ongeveer? Krijg ik subsidie of een lening, zo ja hoeveel? Wie betaalt het woningonderzoek, de architect en projectleiding? Krijgen we korting als we tegelijkertijd samen werken? Wanneer moet ik klaar zijn? Wat doet de gemeente met degenen die niet meedoen?

Wat en wanneer gaat de gemeente in de wijk investeren (openbare ruimte & voorzieningen)?

Het antwoord hierop lijkt op het eerste gezicht simpel, maar het kost partijen in de dagelijkse praktijk – zoals in het project Wenslauer – nog steeds de nodige moeite. Formulieren wat achterstallig onderhoud is, bijvoorbeeld. Met veel moeite kwam een aantal gemeenten samen met de VNG, NVM en Vereniging Eigen Huis tot de zogenoemde Algemene Woning Keur. Dat is een landelijke, uniforme normering die min of meer objectieve normen voor kwaliteit aangeeft. Maar lokale ambtenaren, dienstverleners zoals makelaars en belangenverenigingen gebruiken nog steeds zeer uiteenlopende en onduidelijke keurmerken en keuringen. Ook adviseurs en aannemers gebruiken zeer verschillende bouwtechnieken en berekeningsmethoden. Dan is het niet vreemd dat de doorsnee huiseigenaar maar even afwacht of zijn eigen gang gaat.

De huiseigenaar aan zet

In grote lijnen zie ik in de afgelopen 25 jaar particuliere woningverbetering drie trends. De eerste is dat het onderhoudsbesef en investeringsbereidheid bij gemiddelde

woningeigenaren de afgelopen vijf tot tien jaar toegenomen is. Dit geldt zeker voor de eigenaren van oudere woningen, maar ook steeds meer voor de eigenaren van naoorlogse woningen. Een aantal factoren speelt hierbij een rol: betere voorlichting door overheid, makelaars en notarissen én strengere wetgeving bij verkoop, oprichting VvE's en hypotheekverlening. Niet onbelangrijk daarbij is dat de gemiddelde waardeinstijging van het onroerend goed, veel eigenaren in staat stelt onderhoud en comfortverbetering ook te financieren.

De tweede trend is dat de discussie over het woningonderhoud verschuift van de vooroorlogse naar de vroeg naoorlogse woningvoorraad: De gemiddelde kwaliteit van de vooroorlogse particuliere woningvoorraad is sinds 1975 gestegen. De rotte kiezen zijn er vrijwel allemaal uit. De woningmarktpositie van de meeste vooroorlogse woningen verbeterde fors door de vaak gunstige ligging ten opzichte van binnensteden en het sfeervolle karakter van de woning. Minder eenvoudig is de problematiek rond de vroeg naoorlogse particuliere woningvoorraad. Die wordt getypeerd door een ongunstiger ligging, kleine woningtypen, gehorigheid en moeilijke aanpasbaarheid. De gemengde VvE's met eigenaren en verhuurders maken het beheer complex (zie o.a. het VROM onderzoek in 2002 'Koopappartementen in Nederland').

De derde trend is de toegenomen aandacht voor zorgvuldige communicatie. Zowel de overheid als de markt-

partijen beseffen dat je hedendaagse woningeigenaren niet als kleine kinderen kunt behandelen. Zij willen geen ellenlange procedures, pakken papier en vage inspraak. Het is hom of kuit: zakelijke en eerlijke antwoorden op de bovengenoemde kernvragen. De huidige eigenaar-bewoner en de verhuurder/belegger vraagt om simpele, duidelijke informatie en overzichtelijke samenwerkingsvormen.

Marktpartijen aan zet

Waarom pleiten de Woningbeheer NV en de SVn voor een actieve rol van de gemeenten en de woningcorporaties in de particuliere woningverbetering? Mijns inziens hebben de woningcorporaties weinig toe te voegen in dit marktsegment. Ze hebben te weinig affiniteit met de particulier markt waardoor hun kennis onvoldoende is. De meeste woningcorporaties zijn te grootschalig en te technocratisch voor het maatwerk in de particuliere sector. Het pleidooi van Terlouw om een deel van het grote vermogen van de woningcorporaties aan particulieren te gaan uitlenen vind ik te ver gezocht. Laat de corporaties eerst de zorgen over hun eigen woningbezit en maatschappelijke dienstverlening maar oplossen. De moderne toekomstige eigenaar/belegger draagt de lusten en de lasten van zijn vastgoed, net zoals bij z'n auto met verplichte APK. Deze eigenaren zullen steeds vaker zonder sturende overheid hun eigen of collectieve onderhoudsproblemen samen met externe marktpartijen gaan oplossen. Het experiment in de Wenslauerstraat in Amsterdam is een mooi voorbeeld van deze zoektocht naar een nieuwe rolverdeling.

De gemiddelde huiseigenaar heeft voldoende middelen om zijn bezit op peil te houden

Conclusie

De particuliere woningverbetering is om met Thorbecke te spreken mijns inziens grosso modo "geene taak van de regering". De overheidstaak beperkt tot zich tot een streng en rechtvaardig toezicht op afstand en het stimuleren van marktpartijen om het beheer van het eigen woningbezit zorgvuldig te regelen. De gemiddelde huiseigenaar heeft voldoende middelen om zijn bezit op peil te houden. De roep om meer overheid door Woningbeheer NV is uit de tijd. Woningbeheer moet de hand in eigen boezem steken door eigentijdse en betaalbare onderhoudsdiensten te bieden aan de eigenaren en hun belangenorganisaties zoals Vereniging Eigen Huis en Vastgoed Belang. Het voorstel van Jan Terlouw om goedkope leningen aan particulieren te verstrekken werkt voor bijzondere gevallen uitstekend, maar het SVn heeft hiervoor voldoende geld van de gemeenten in kas. Als we het particuliere onderhoud verder willen stimuleren via de markt ligt het meer voor de hand om het onderhoud weer aftrekbaar te maken van de belasting. Niet met schildersbonnen zoals in de jaren vijftig, maar met een eenvoudig AWK-gereedmeldingssysteem. ■

Christophe de Jongh is directeur van Vlasblom Projectontwikkeling BV in Groningen en heeft ruim 25 jaar praktijkervaring in de particuliere verbetering. Meer informatie over het project Wenslauerstraat: Christel Krebber, SEV 010 – 282 50 72, krebber@sev.nl

■ Demonstratieprojecten IFD-bouwen 2004 Continuïteit in IFD



IFD staat voor industrieel, flexibel en demontabel bouwen. Het is niet alleen een technisch concept, maar vooral een manier van werken, denken en samenwerken in de bouw. Daarmee kan je komen tot transparantie en consumentgericht bouwen. Logistiek is daarbij ook een cruciale factor. IFD-bouwen is bijna synoniem met bouwen in de 21e eeuw en is dan ook onlosmakelijk verbonden met de golf van product- en procesinnovaties waar bedrijven in de bouw vandaag mee te maken hebben.

Om de kansen van IFD-bouwen te laten zien, geeft de SEV in opdracht van de ministeries van VROM en EZ sinds 1999 uitvoering aan een demonstratieprogramma. In het kader van dit programma worden projecten die als voorbeeld kunnen dienen, naar voren gehaald. In dit boek worden de projecten uit 2004 gepresenteerd aan bouwland Nederland.

SEV / september 2004 / 124 pagina's /
bestelnummer 656 / €27,50

■ Een eigen huis, een plek onder de zon Evaluatie SEV-toolkit Langer wonen in eigen woning

Bij het aanpassen van woningen in de bestaande bouw is de eigenaar-bewoner een belangrijke doelgroep. Oudere eigenaar-bewoners zijn gebaat bij een advies op maat. De SEV heeft samen met marktpartijen een toolkit ontwikkeld. Deze bestaat uit een handboek en een softwarepakket en is geschikt om de bestaande woning te

toetsen op geschiktheid voor senioren. Met als concreet resultaat: de noodzakelijke verbetermaatregelen en de bijbehorende kosten. In vier pilotprojecten is ervaring opgedaan met deze toolkit en met hoe je oudere eigenaar-bewoners zover kunt krijgen dat ze ook daadwerkelijk hun woning (laten) verbeteren. Het evaluatierapport beschrijft de ervaringen van deze vier pilotprojecten, aangevuld met informatie uit enkele buitenlandse projecten.

SEV / juli 2004 / 105 pagina's / bestelnummer 812 / €7,-

■ Wijkgebonden Leefbaarheidsbudgetten Evaluatie stimuleringsprogramma

In het stimuleringsprogramma Wijkgebonden Leefbaarheidsbudgetten is via een aantal pilots geëxperimenteerd met het Wijkgebonden Leefbaarheidsbudget. De bedoeling is om bewoners te betrekken bij de dagelijkse leefomgeving. De methode is hen meer zeggenschap en beslissingsbevoegdheid te geven bij de besteding van leefbaarheidsbudgetten. In opdracht van de SEV heeft het Verwey-Jonker Instituut de pilots geëvalueerd. Het rapport bevat de resultaten van dit evaluatieonderzoek.

Deze publicatie is ook via onze site www.sev.nl als PDF te downloaden.

SEV / januari 2004 / 77 pagina's / bestelnummer 636 / €8,-

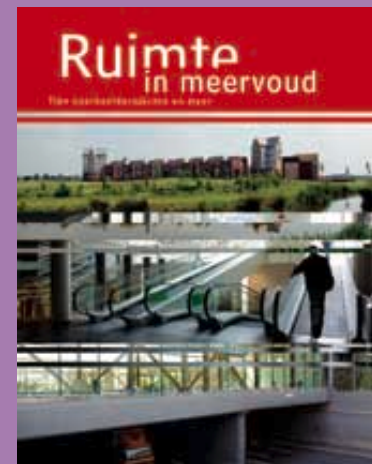
■ Experimenteren met Wijkbeheer en Leefbaarheid Afluitende notitie van deze SEV-programma's

De publicatie bevat zeer uitgebreide informatie over de inmiddels afgesloten experimentenprogramma's Wijkgebonden Leefbaarheidsbudgetten (WGLB) en Vereniging van Wijkeigenaren (VvW). Er staat een overzicht in van de verschillende initiatieven die de SEV de afgelopen jaren heeft geïnitieerd en biedt inzage in de effecten van de VvW en WGLB, succesfactoren en belemmeringen. De potentie van de onderzochte instrumenten komt aan de orde, evenals de inbedding van deze instrumenten

in het bestel. Verder probeert de SEV helder te krijgen waarom gemeenten na initieel enthousiasme afhaken bij wijkgerichte initiatieven als het WGLB.

SEV / april 2004 / 28 pagina's /
bestelnummer 652 / €3,-

■ Ruimte in meervoud Tien keer meervoudig ruimtegebruik in de praktijk



Ruimte is kostbaar. En naarmate we meer ruimte claimen voor uiteenlopende functies, moeten we steeds zorgvuldiger met de beschikbare ruimte omgaan. En dat kan, want er zijn altijd slimme combinaties te bedenken waardoor functies elkaar niet uitsluiten, maar worden gecombineerd en elkaar daardoor versterken. Dat is de kern van meervoudig of intensief ruimtegebruik, het onderwerp van het boek Ruimte in meervoud.

Geen theoretische verhandeling, maar de resultaten uit de weerbarstige praktijk van tien projecten uit het Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing. Deze tien projecten zijn in opdracht van VROM en de SEV door RIGO Research en Advies onderzocht en geëvalueerd.

De onderzoeksresultaten (RIGO Research en Advies) zijn op een heldere manier bijeengebracht en toegankelijk gemaakt voor iedereen die betrokken is bij actuele opgaven van ruimtelijke inrichting en verstedelijking. Naast de projecten bevat het boek een inleiding van Professor Kohnstam met een pleidooi voor evenwichtige samenwerking tussen overheid en marktpartijen, oog voor

NIEUWE PUBLICATIES

kwaliteit en ruimte voor mensen die hun nek durven uitsteken.

SEV / oktober 2004 / 72 pagina's /
bestelnummer 666 / €25,-

■ Van plint tot leidinggoot Wandgoten voor installaties in de woningbouw

Keuzevrijheid in de woningbouw wordt steeds belangrijker. Er is behoefte bij de bewoners om hun woning zelf te kunnen indelen, inrichten en afwerken. Binnen het programma IFD-bouwen van de SEV zijn verschillende technieken ontwikkeld die de flexibiliteit in de woningbouw bevorderen. Deze zijn onder andere gericht op de keuzevrijheid bij de bouw van woningen en de mogelijkheid om die keuzes later nog eens te herzien.

Een goed hulpmiddel voor het bevorderen

van flexibiliteit en veranderbaarheid is de toepassing van een gootsysteem voor installatieonderdelen, zoals kabels, leidingen en contactdozen. Door de leidingen los te



koppelen van de bouwkundige structuur zijn aanpassingen eenvoudiger uit te voeren. In deze brochure is het huidige aanbod van

installatie-wandgootsystemen geïnventariseerd en vergeleken met de marktvraag. Daarnaast is een beknopt onderzoek uitgevoerd naar de behoeften en praktijkervaringen van bewoners in drie gerealiseerde projecten.

SEV / augustus 2004 / bestelnummer 655 /
€7,50

De SEV-publicaties zijn te bestellen via onze website (on-line) www.sev.nl, of telefonisch 010 - 282 50 55 of per mail order@sev.nl

SEV DIGITAAL

SEV-site vernieuwd!

De website van de SEV is vernieuwd. Op de homepage staan de nieuwsberichten, nieuwe publicaties en aankomende evenementen overzichtelijker weergegeven.



Ook vindt u nu onder 'Publicaties' alle beschikbare nieuwsbrieven die de SEV uitgeeft, de aan- en afmeldpagina voor de digitale nieuwsbrief SEV@ctueel én allerlei artikelen uit Het Experiment. Wilt u één van de uitgaven van Het Experiment bekijken? De Pdf's van de afgelopen vier jaar kunt u ook vinden op de SEV-site.

Publicaties eenvoudig zoeken en bestellen

Bent u op zoek naar een publicatie over een bepaald thema, zoals Stedelijke Vernieuwing of Huren en Verhuren? Via de SEV-site is het mogelijk om een lijst publicaties naar thema te bekijken. Met de zoekfunctie kunt u eenvoudig op trefwoord zoeken: typ een (deel van een) trefwoord in, en u vindt alle publicaties met dat trefwoord in de titel of in de omschrijving. Ook bestellen kunt u veilig en gemakkelijk via de SEV-site doen: u voegt publicaties toe aan uw bestellijst door te klikken op de knop 'voeg toe aan bestellijst'. U kunt daarna kiezen om verder te winkelen of uw bestelling af te ronden. Bij de aflevering van uw bestelling treft u een factuur aan.

Informatiecentrum Eigen Bouw

Zelf en naar eigen inzicht een eigen huis bouwen is de gewoonste zaak van de wereld. Maar in Nederland nog niet. Het Informatiecentrum Eigen Bouw (www.iceb.nl) is bedoeld om particulieren én professionals informatie te bieden over alle fasen en alle vormen van particulier opdrachtgeverschap. De site biedt vele voorbeelden van 'zelfbouw', maar ook complete stappenplannen, veel literatuur over het bouwen van een huis, een kavel-

database en dossiers, onder andere over gezond en energiebesparend bouwen. Het prikbord van de website biedt de gelegenheid om vragen te stellen of discussies aan te zwengelen.

Het Informatiecentrum Eigen Bouw is een samenwerkingsverband tussen de Vereniging Eigen Huis, Architectuur Lokaal en de SEV, ondersteund door het ministerie van VROM.

Nog geen abonnee van SEV@ctueel?

Via de SEV-site kunt u eenvoudig een abonnement nemen op de nieuwe digitale nieuwsbrief, de SEV@ctueel. Kijk onder 'Publicaties>Nieuwsbrieven'. Ook afmelden gaat eenvoudig via de website.



SEV-AANBIEDING

Het project Woon Zorg Welzijn Cliëntsysteem heeft een looptijd van twee jaar en is een initiatief van het IWZ (een samenwerkingsverband tussen SEV en NIZW). Doe-het-zelvers op het gebied van wonen, zorg en welzijn kunnen met dit project steun krijgen. Het IWZ wordt hierbij geholpen door het VSB fonds. De ondersteuning van de doe-het-zelvers gaat via informatieoverdracht en directe advisering, maar ook hulp bij contacten bij diverse instanties, het overwinnen van hobbels op de weg en initiatieven in contact brengen met soortgelijke projecten. Ook de beroepskrachten die veel met cliëntinitiatieven te maken hebben kunnen een beroep op Cliëntsysteem doen.

Inmiddels zijn er drie publicaties van WZW Cliëntsysteem verschenen:

Heft in eigen hand

Cliënten als doe-het-zelvers in woon-zorg-welzijn-land

De kunst van het ondersteunen

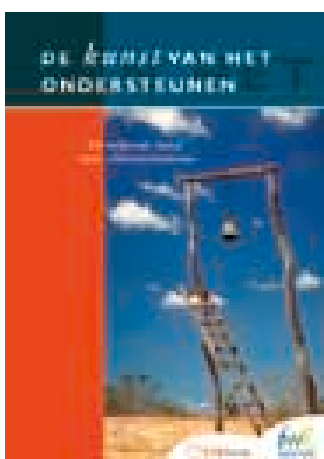
De helpende hand voor cliëntinitiatieven

Techniek van het ondersteunen

Methoden en technieken voor ondersteuners van cliëntinitiatieven

Deze drie uitgaven zijn tegen verzendkosten à €1,50 te bestellen.

Voor de hierop volgende uitgaven kunt u onze site in de gaten houden.



Colofon

Het Experiment is een kwartaaluitgave van de SEV, Postbus 1878, 3000 BW Rotterdam. Een abonnement op Het Experiment is kosteloos en op drie manieren aan te vragen: schriftelijk op bovenstaand adres, telefonisch via 010 - 282 50 60 of per e-mail sjoerdsma@sev.nl. Adreswijzigingen kunt u schriftelijk doorgeven. Gebruikt u daarvoor de adreswijzigingskaart/bestelbon. Dit is de andere zijde van de adresdrager. Overname van de artikelen is mogelijk na toestemming van de hoofdredacteur.

Aan dit nummer werkten mee: Henk Bouwmeester, Marjolein van Braam Morris, Lex Brans, Josine Crone, Frieda Crooy, Sander Gelinck, Christophe de Jongh, Ilse Sjoerdsma, Lin Tabak.

Beeldmateriaal: Reyer Boxem, Joost Brouwers, Josine Crone, Ton Harland, Wouter van Heusden, Len Munnik, Geneviève Ruocco.

Hoofd- en eindredactie: Frieda Crooy

Productiebegeleiding: Ilse Sjoerdsma

Concept en vormgeving: Absoluut Design, Bergen op Zoom

Lithografie en druk: NPN drukkers

Voor algemene informatie over de SEV kunt u de SEV-folder of het Meerjarenplan aanvragen. Deze informatie is kosteloos. Bestellen kan via telefoonnummer 010 - 282 50 55 of per e-mail order@sev.nl. Op deze wijze kunt u ook andere SEV-publicaties bestellen.

Een kosteloos abonnement op onze elektronische nieuwsbrief SEV@ctueel krijgt u door uw naam (eventueel naam van uw organisatie en functie) te mailen naar sevactueel@sev.nl



SEV