

BIJLAGE

Van probleem naar strategie

Optimalisatie van beheer- en ontwikkelstrategieën



Universiteit Utrecht

PORTAAL

Universiteit Utrecht
Faculteit sociale wetenschappen

Tanne Rietveld
Maaïke Rutten

Juli 2014

Inhoudsopgave

1. Lijst van geïnterviewde personen	4
2. Casestudie protocol.....	5
3. Casestudie analyses	6
3.1. Jacques Urlus Plantsoen [JUP] (Leiden).....	6
3.2. Ankaradreef (Utrecht)	10
3.3. Smitsveen (Soest)	18
3.4. Aagaatlaan (Leiden)	24
3.5. Heseveld (Nijmegen)	28
3.6. Lunetten (Utrecht).....	35
3.7. Soesterberg (Soesterberg)	41
3.8. Zeeheldenbuurt (Leiden)	46
3.9. Lingewijk (Gorinchem).....	53
3.10. Het Rode Dorp (Deventer).....	59

Lijst van figuren

- Figuur 3.1A : Locatie Jacques Urlus Plantsoen in Leiden*
Figuur 3.1B : Aanzicht Jacques Urlus Plantsoen
Figuur 3.1C: Binnenterrein Jacques Urlus Plantsoen
Figuur 3.1D: De groenstrook en weg langs het Jacques Urlus Plantsoen
Figuur 3.2A: De locatie van Overvecht binnen Utrecht en het woningcomplex Ankaradreef
Figuur 3.2B: Het woningcomplex Ankaradreef gezien van bovenaf
Figuur 3.2C: De woningen in woningcomplex Ankaradreef Utrecht
Figuur 3.3A: Overzichtsplattegrond Soest, Smitsveen en Smitsveen-Midden
Figuur 3.3B: Aanzicht flats langs de Smitsweg in Soest
Figuur 3.3C: Nieuwe inrichting woonomgeving Smitsveen-Midden
Figuur 3.4A: De ligging van woningcomplex Agaatlaan in Leiden
Figuur 3.4B: De flat Agaatlaan te Leiden
Figuur 3.5A: Illustraties woningen Heseveld Nijmegen
Figuur 3.5B: Kaart woningcomplexen Afrika en Bouwmeesterbuurt in het Heseveld Nijmegen
Figuur 3.5C: Woningen (type C) voor ingreep en na ingreep plattegrondwijziging
Figuur 3.6A: Ligging Lunetten
Figuur 3.6B: Appartementen Simplonbaan voor ingreep, impressie en tijdens ingreep
Figuur 3.6C: Gevelvernieuwing Simplonbaan
Figuur 3.7A: Plattegrond Soesterberg en omgeving
Figuur 3.7B: Fokkerstraat en Moerbessenberg in Soesterberg
Figuur 3.8A: Locatie Zeeheldenbuurt in Leiden
Figuur 3.8B: Bovenaanzicht van de Zeeheldenbuurt
Figuur 3.8C: Overzicht Zeeheldenbuurt
Figuur 3.8D: Woningen in de zeeheldenbuurt
Figuur 3.8E: Ontwikkelingsplan voor de Zeeheldenbuurt
Figuur 3.8F: Betrokken actoren
Figuur 3.9A: Plattegrond van Gorinchem en Zandvoort
Figuur 3.9B: Woningen voor ingreep (links: het tuindorp, rechts: aireywoningen)
Figuur 3.9C: Huidige situatie Zandvoort (links: het tuindorp, rechts: impressie nieuwbouw)
Figuur 3.10A: Het Rode Dorp, ligging en straatbeeld

Lijst van tabellen

- Tabel 1a: Overzicht van geïnterviewde personen*
Tabel 3.2a: Aantal woningen verdeeld op type en oppervlakte in de Ankaradreef
Tabel 3.2b: Kerngegevens wijk Overvecht
Tabel 3.4a: De verschillende woningtypen met bijbehorende aantallen, oppervlaktes en gemiddelde huurprijzen
Tabel 3.5a: Klanttevredenheidscijfers

1. Lijst van geïnterviewde personen

Tabel 1a: Overzicht van geïnterviewde personen

Naam casestudie	Plaats	Type woningen	Bouwjaar	Betrokken persoon	Functie
Jacques Urlus plantsoen	Leiden	Naoorlogse hoogbouw	1967	I. de Bruijkere	Adviseur strategie en vastgoed
Ankaradreef	Utrecht	Naoorlogse hoogbouw	1967	C. van Haselen	Adviseur wijkontwikkeling
Smitsveen	Soest	Naoorlogse hoogbouw	1970	W.Pos	Adviseur marktontwikkeling
Agaatlaan	Leiden	Naoorlogse hoogbouw	1970	I. de Bruijkere	Adviseur strategie en vastgoed
Heseveld	Nijmegen	Portiek-etage	1950	B. Weijs	Portfoliomanager
Lunetten	Utrecht	Portiek-etage	1970-1980	R. Ultee E. Riezebos	Adviseur leefomgeving Wijkbeheerder
Soesterberg	Soesterberg	Grondgebonden	1950-1960	D. Paarlberg	Adviseur strategie
Zeeheldenbuurt	Leiden	Grondgebonden	1918-1933	M. Veldman	Senior ontwikkelaar PVO
Lingewijk (extern)	Gorinchem	Grondgebonden	1910-1935	W. Vlierhuis	Manager vastgoed
Het Rode Dorp (extern)	Deventer	Grondgebonden	1916-1918	S. ten Zijthof	Sociaal wijkconsulent

Ook is er gebruik gemaakt van twee interviews die door al gehouden zijn in 2012 met betrekking tot de externe case Lingewijk in Gorinchem.

2. Casestudie protocol

Het protocol, gaat niet in op de selectie van casestudies omdat dit besproken wordt in hoofdstuk 5 van het rapport. Het protocol beschrijft waaruit de analyse van de individuele casestudies bestaat.

A. Algemene kenmerken: Locatie, plaats, positie t.o.v. stad, huidige strategieën die worden toegepast, maatschappelijke en politieke context.
(mag breder dan het woningcomplex en later inzoomen op het betreffende complex)

B. Project beschrijving situatie voor ingreep

- a. Fysieke situatie: denk aan:
 - i. veroudering: bouw jaar, technische staat ed.,
 - ii. verloedering woonomgeving
- b. Sociale situatie: denk aan:
 - i. Concentratie van armoede
 - ii. Etnische diversiteit
 - iii. Doorstroom
 - iv. Bewonersorganisaties
 - v. gebouwmanagement: beheerder ed.
 - vi. imago van de buurt

C. In kaart brengen van het besluitvormingsproces en toetsing aan het theoretische proces besluitvormingsproces:

- a. Vaststellen van het huidige strategische profiel:
 - i. Wat was de strategie voor ingreep?
 - ii. Op woningcomplex niveau maar ook op buurtniveau, wijk visie, buurt visie ed.
- b. Vaststellen van strategische kloof:
 - i. Wat was de beoogde situatie en
 - ii. welk verschil was er met de bestaande situatie?
- c. Ontwikkelen strategische alternatieven;
 - i. Welke alternatieven zijn overwogen?
- d. Evaluatie en keuzen:
 - i. Op welke onderwerpen zijn de alternatieven overwogen?
 - ii. Welke factoren waren bepalend voor de besluitvorming?
 - iii. Wie heeft het besluit genomen?
- e. Hoe worden de ingreep die gedaan is nu geëvalueerd?
Aandachtspunten: wat waren momenten van besluitvorming?

D. Welke actoren waren betrokken bij het proces en hoe was hun invloed op het eindbesluit

- a. Wat is hun positie, belang en macht?
- b. Welke strategie hebben ze gebruikt: overtuigen, afdwingen of uitruil?

Mogelijke partijen: intern: verschillende afdelingen binnen Portaal, denk aan leefbaarheid en vastgoedontwikkeling, maar ook hiërarchische niveaus (manager en uitvoering). Extern: Huurders, gemeente, potentiële huurders, adviseurs.

E. Hoe effectief is de ingreep geweest? Wat is de huidige situatie? Wat verwachten we voor ontwikkelingen voor de toekomst?

- a. Toetsing van de ingrepen aan de wettelijke en maatschappelijke kaders: de doelstellingen van Portaal
- b. Toetsing van sociale en fysieke kwaliteit na uitvoering of planontwikkeling

F. Lessen te leren uit deze case studie voor toekomstige projecten

3. Casestudie analyses

Dit hoofdstuk presenteert per casestudie de uitgebreide analyse. Dezelfde volgorde als in het eindrapport wordt aangehouden. De verwijzingen naar bronnen zijn opgenomen in de literatuurlijst in het eindrapport.

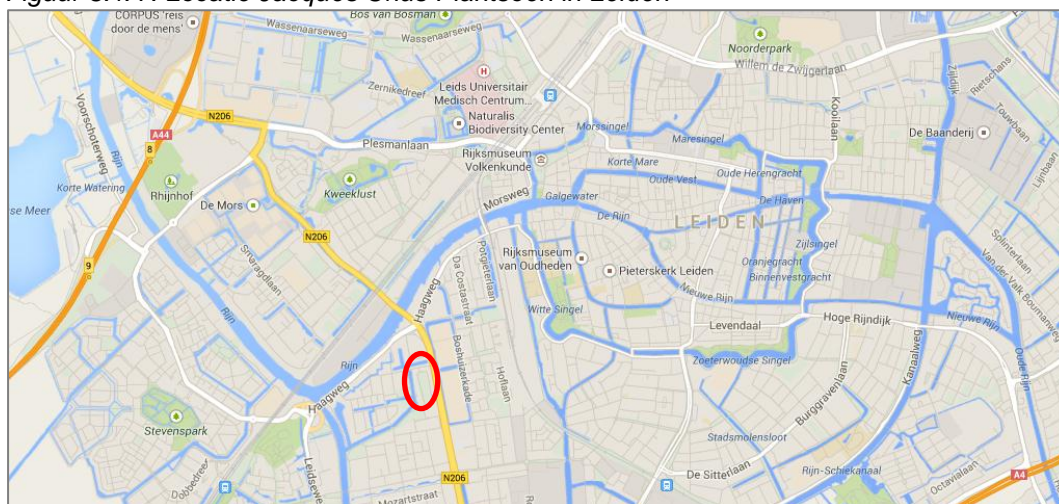
3.1. Jacques Urlus Plantsoen [JUP] (Leiden)

Het Jacques Urlus Plantsoen (hierna: JUP) valt voor dit onderzoek onder de categorie terugkijkprojecten. Er wordt bij dit project teruggekeken naar groot onderhoud dat is gepleegd in dit complex en de sociale maatregelen die er getroffen zijn.

Wijkschets

Het JUP ligt in de buurt Boshuizen in Leiden Zuidwest en ligt op circa 2 kilometer van het centrum van Leiden. De locatie van de wijk is aangegeven in figuur 3.1A. Het JUP bestaat uit twee grote tegenover elkaar liggende flats, met daartussen een groenstrook, die door de gemeente is ingericht als speeltuin, groenruimte en basketbalveld (zie figuur 3.1B). De flats zijn gebouwd in 1967 en 1969 en bestaan uit zes bouwlagen. Ze vallen door de omvang en bouwperiode in de categorie van naoorlogse hoogbouw. De overige bebouwing in de wijk is kleinschaliger en gebouwd in een latere periode, met name in de jaren '80 en '90 (interview adviseur strategie & vastgoed). Direct naast het complex staat een woonzorgcentrum en een verpleegtehuis waar circa 1000 bezoekers per week komen. Het winkelcentrum is op een afstand van 500 meter van het complex gelegen (VoorPortaal, 2006). In de buurt zijn een aantal ontwikkelingen gaande voor kleinschalige nieuwbouw.

Figuur 3.1A : Locatie Jacques Urlus Plantsoen in Leiden



Bron: Googlemaps

Figuur 3.1B : Aanzicht Jacques Urlus Plantsoen



Bron : Google Streetview

Stedenbouwkundig ontwerp van de buurt en het gebouw

De Boshuizenbuurt, waarin het JUP gelegen is, kan getypeerd worden als een gemixte buurt wat betreft woningtypen. 72% van de woningen in de buurt zijn huurwoningen, waarvan een derde in bezit is van Portaal. De twee galerijflats aan het Jacques Urlus Plantsoen vallen onder de categorie (grootschalige) naoorlogse hoogbouw, maar zijn de enige galerijflats in de buurt. De andere woningen zijn portiek-etage woningen in (voornamelijk) de huursector en eengezinswoningen in overwegend de koopsector (VoorPortaal, 2006).

De flats aan het JUP vormen samen een redelijk aparte wijk binnen Boshuizenbuurt (interview adviseur strategie & vastgoed). Dit komt omdat de flats in bouwtype sterk afwijken van de rest van de bebouwing in de buurt: het complex is massaal en langgerekt (zie figuur 3.1C).

Figuur 3.1C: Binnenterrein Jacques Urlus Plantsoen



Bron : De Leeuw Makelaardij

Figuur 3.1D: De groenstrook en weg langs het Jacques Urlus Plantsoen



Bron: De Leeuw Makelaardij

Fysieke condities en de woningen

In totaliteit zijn er 336 woningen in de twee flats bij elkaar, 288 van deze woningen zijn vierkamerwoningen met een oppervlakte van 62m². De overige 48 woningen zijn vijfkamerwoningen van 72m².

Er zijn sinds de bouw van het complex, ruim 40 jaar geleden nauwelijks grote ingrepen gedaan. De reden hiervoor is dat er in het jaar 2000 plannen waren om het complex te verkopen aan Woonzorg Nederland. De technische staat van het complex is daarom slechter dan in eerste instantie was voorzien en dient er meer onderhoud uitgevoerd te worden dan het normale onderhoud (afdeling marktontwikkeling Portaal, 2006).

Uit de technische analyse van het complex blijken er problemen met de woon- en bouwtechnische staat van de woningen en het complex te zijn. Woontechnische problemen die geconstateerd zijn: de badkamer en een slaapkamer zijn klein, er is een open gasgeiser wat door slecht ventileren gevaar op kan leveren, de entrees en schotelantennes geven het complex een mindere uitstraling, de toegankelijkheid van het complex is moeizaam en de garagedeuren en bergingen hebben onderhoud nodig. De bouwtechnische problemen betreffen onder andere: standleidingen geven lekkages, balkon- en galerijhekken verliezen deels hun stabiliteit, er zijn afwateringsproblemen, daken zijn aan vervanging toe en er zijn vernielingen aangebracht in de bergingsgangen.

De woningen in het JUP aan de even zijde zijn gelegen aan de N206 (de Churchilllaan) die geluidsoverlast veroorzaakt in de woningen. De woningen aan de oneven zijde zijn aan een groenstrook gelegen en ervaren geen geluidsoverlast van buiten (zie figuur 3.1D).

Sociale condities en bewoners

De twee woningcomplexen samen tellen circa 850 bewoners, verdeeld over de 336 woningen. De gemiddelde huurprijs van de vierkamerwoningen is € 314,- en die van de vijfkamerwoningen is € 350,-. Deze huurprijzen zijn 70-71% van de maximaal redelijke huurprijs. Het streven is om een maximaal redelijke huurprijs van 81% te realiseren voor dit complex.

De bevolkingssamenstelling is sterk multicultureel en laag opgeleid. Als naar de etnische herkomst van de bewoners van het complex wordt gekeken blijkt de helft van de jongeren tot 15 jaar van Marokkaanse komaf te zijn. De senioren in het complex zijn vrijwel geheel van Nederlandse herkomst. De verdeling autochtoon/allochtoon in het complex ligt op 40-60 %. Een groot aandeel van de huishoudens in de complexen valt onder de categorie zeer grote gezinnen. In het complex is sprake van overbewoning. De reden van overbewoning in het complex is mogelijk de omvang van de woningen, deze zijn redelijk groot. De overbewoning werd naast de aanwezigheid van veel grote gezinnen in de woningen, ook veroorzaakt door personen die inwoonden bij andere huishoudens waar Portaal slecht zicht op had (interview adviseur strategie & vastgoed). Naast de vele grote gezinnen in het complex is er in het complex ook een groot aandeel 55+ huishoudens.

Door de overbewoning was het complex lastig in de hand te houden (Interview adviseur strategie & vastgoed). Naast de overbewoning was in het JUP ook behoorlijke problematiek wat betreft leefbaarheid waaronder de aanwezigheid van een groot aantal jonge jongens die niet aanspreekbaar waren op hun gedrag. Bewoners hadden angst om deze jongens aan te spreken. Renoveren alleen zou daarom niet voldoende zijn, er moest meer gebeuren. Portaal heeft daarom in samenwerking met welzijnswerk ook een aantal kleine sociale projecten opgezet. Deze activiteiten om rommel op te ruimen waren gericht op kinderen in de buurt: kinderen konden met een prikstok de wijk in gaan en daar wat (zak)geld voor krijgen (Interview adviseur strategie & vastgoed).

Driekwart van de woningen wordt bij mutatie toegewezen aan starters en het gemiddelde inkomen van de nieuwe huishoudens ligt iets onder het gemiddelde. Het aantal reacties op de woningen in het complex is gemiddeld en het aantal weigeringen is iets hoger dan gemiddeld. Zittende bewoners blijven relatief lang in het complex wonen. De wachttijd voor starters is iets hoger dan het gemiddelde (62 tegenover 48 maanden), maar voor doorstromers ligt dit lager dan het gemiddelde (70 tegenover 120 maanden)(afdeling marktontwikkeling, 2006).

Besluitvormingstraject

Alle complexen komen regelmatig voorbij in het portfolioplan, maar het JUP was dringender aan een ingreep toe aangezien de problemen daar groter waren dan in veel andere woningcomplexen (onder andere grotere problemen dan in de Agaatlaan). Ook is het complex 3 jaar ouder dan de Agaatlaan, er is daarom voor gekozen om eerst het complex JUP aan te pakken (Interview adviseur strategie & vastgoed)

Proces

In 2005 is besloten om het JUP voorlopig door te blijven exploiteren omdat het complex door de lage huren en relatief ruime woningen voor Leiden een belangrijke functie op de woningmarkt vervult (Voorportaal, 2006).

Gezien de massaliteit van het complex en de vraag of echter de verhuurbaarheid over 15 jaar nog steeds voldoende is, is besloten om geen grootschalige investeringen te doen. Besloten is om de ingrepen die gedaan moeten worden voornamelijk in de beheersfeer te zoeken. Een aantal maatregelen waren op korte termijn echter onvermijdelijk. Deze maatregelen zijn wel uitgevoerd en betreffen onder andere schilderwerk, vervangen van de liftcabines en vervangen van de geisers voor een warmwatersysteem. Het plan was om in 2015 opnieuw te kijken of sloop-nieuwbouw aan de orde is rond 2020. Inmiddels is het bijna 2015 en is de optie sloop-nieuwbouw nog niet aan de orde.

Om overbewoning tegen te gaan is besloten om voor de muterende woningen kleinere huishoudens aan te trekken. Dit is gerealiseerd door 20 woningen bij mutatie te verbouwen tot tweekamerwoningen. Dit heeft geleid tot een forse stijging van het aantal reacties van woningzoekenden op het JUP (van 121 naar 166 gemiddeld) per woning omdat er zeer veel kleine (één en tweepersoons) huishoudens op zoek zijn naar huisvesting (afdeling marktontwikkeling, 2006). Naast de aanpak van de overbewoning is ook een fulltime beheerder op het JUP ingezet (afdeling marktontwikkeling, 2006).

Doelstellingen Portaal

De doelen van portaal zijn beschreven in hoofdstuk twee van dit rapport. Eén van doelen betreft de klanttevredenheid over de woningen. Het gemiddelde cijfer voor de klanttevredenheid van een woning in het complex is een 7. Bewoners zijn met name tevreden over de grootte van de woning, het aantal in de woning aanwezige kamers (4 of 5) en de parkeermogelijkheden. Over de algemene technische staat van de woning zijn zij minder tevreden. Ook geven zij lagere cijfers aan een aantal technische aspecten van de woning zoals de geluidsisolatie naar straat en burens en de sanitaire- en ventilatievoorzieningen. Over een aantal inrichtingsaspecten zijn zij ook minder tevreden, zij geven lagere cijfers aan de inrichting van de keuken en ingang van het huis. Over de balkons zijn de bewoners van de flat gelegen aan het groen behoorlijk tevreden, maar de bewoners die uitzicht hebben op de Churchillaan zijn hierover veel minder tevreden (VoorPortaal, 2006). Ook de klanttevredenheid over de woonomgeving is door VoorPortaal (2006) in kaart gebracht. Hieruit kwam naar voren dat bewoners veel minder tevreden waren over de woonomgeving dan over de woning. Met name de netheid van de buurt, het woongebouw en de overlast van anderen scoren laag. Het woningcomplex heeft een belangrijke functie in het huisvesten van lage inkomens, aangezien in Leiden een schaarste is aan betaalbare woningen met lift. Gezien de lage huurprijzen in het complex vervult het complex de vraag naar huisvesting voor de lage middeninkomens minder dan die van de lage inkomens.

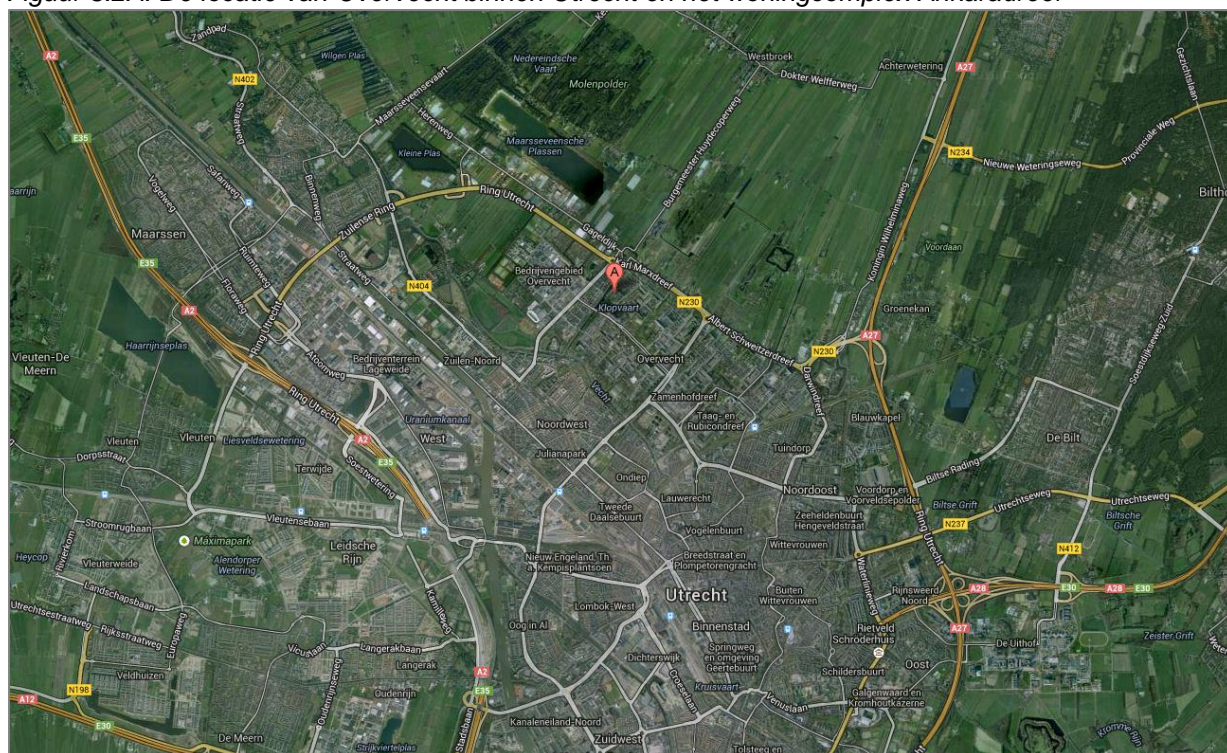
3.2. Ankaradreef (Utrecht)

De Ankaradreef in Utrecht zit in de fase van uitvoering van de renovatiewerkzaamheden en valt daarom onder de terugkijkprojecten. De besluitvorming omtrent de beheer- en ontwikkelstrategieën heeft reeds plaatsgevonden en na afweging van mogelijkheden is gekozen voor renovatie van het woningcomplex. Omdat de renovatie pas net gestart is, kunnen nog geen uitspraken gedaan worden over het resultaat, wel kunnen lessen geleerd worden over het traject van besluitvorming.

Wijkschets

Het woningcomplex Ankaradreef is gelegen in het gebied de Gagel in de wijk Overvecht-Noord te Utrecht. Het complex ligt binnen dit gebied aan de Noordrand (figuur 3.2A). Overvecht is één van de tien Utrechtse wijken en met ruim 14.300 woningen en 31.000 inwoners de grootste naoorlogse uitbreiding van de stad. De wijk bestaat uit Overvecht Zuid en Noord. Aan de rand van de Overvecht liggen 3 forten die deel uitmaken van de nieuwe Hollandse Waterlinie. De wijk grenst aan natuurgebied Noorderpark en aan de Maarseveense plassen. In de wijk liggen drie grote parken en heeft veel voorzieningen, zoals een zwembad, winkelcentrum, recreatiecentrum, multifunctioneel sportcentrum, atletiekbaan, cultuurhuis en een eigen treinstation (Gemeente Utrecht, Wikjsite-Overvecht, 2014).

Figuur 3.2A: De locatie van Overvecht binnen Utrecht en het woningcomplex Ankaradreef



Bron: Googlemaps

Huidige situatie

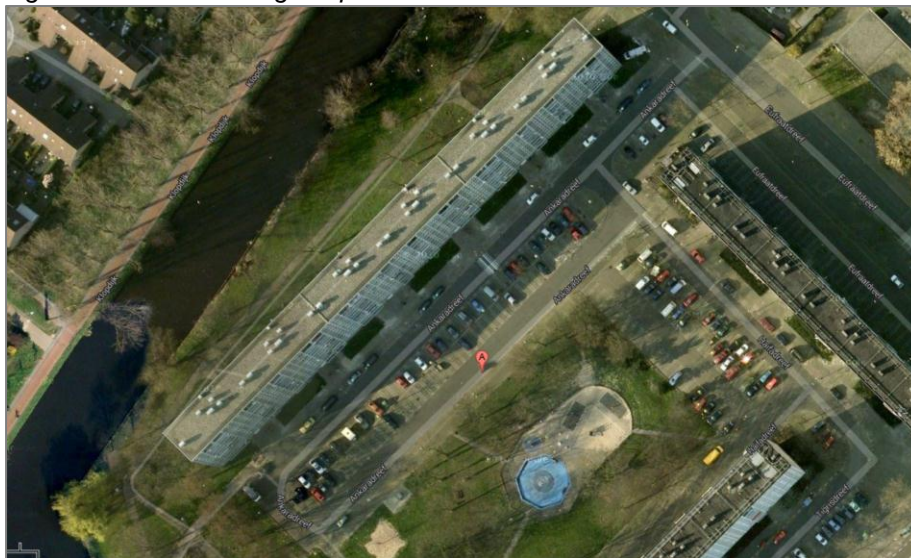
Hier wordt de huidige situatie van het woningcomplex en haar omgeving besproken, de gegevens over het complex en de problematiek die er speelt.

Stedenbouwkundig ontwerp van buurt en gebouw

Het complex valt onder de in dit rapport onderscheidde categorie naoorlogse hoogbouw, aangezien de flat in 1967 gebouwd is en grootschalig qua opzet. De flat aan de Ankaradreef telt, net als de andere flats van Portaal in de omgeving, 10 verdiepingen. De flats in de directe omgeving van de Ankaradreef zijn eveneens van Portaal en betreffen deels 10-hoog flats (Sint Maarten- Ibis- en Nigerdreef) en deels 3-hoog flats (Saigon- en Gambiadreef). De flats aan de Ankara- en Sint Maartendreef zijn gelegen in het slechtste stuk van gebied De Gagel (van de Kamp & van Haselen, 2012). De wijk kent een diverse bevolkingssamenstelling en de bouwkundige inzichten zijn nu anders dan die aan de opzet van de wijk ten grondslag lagen. Er

is meer vraag naar variatie in bouwstijlen en naar laagbouw. In 2008 is de wijk aangewezen als krachtwijk. De gemeente heeft daarom ter verbetering van de wijk een wijkactieplan 'Doe mee in Overvecht' en twee gebiedsplannen gemaakt. Het gebiedsplan waaronder de Ankaradreef valt is 'Overvecht De Gagel' (Gemeente Utrecht, wijksite-Overvecht, 2014). Een voor de Ankaradreef belangrijk project binnen gebiedsplan de Gagel is aanpak van het THEMA-gebied, verwijzend naar de zes tien-hoogflats van Portaal en Mitros in het gebied (dit zijn de Tigris-, Haifa-, st Eustatius, st Maarten- en Ankaradreef). De gemeente heeft het plan om nog dit jaar het groengebied en de openbare ruimte rondom de Ankaradreef aan te pakken. De bewoners worden hierbij betrokken door een informatiedag te organiseren waarbij bewoners wordt gevraagd hoe ze de ruimte willen gebruiken en naar hun wensen voor de inrichting te vragen (Overvecht de Gagel vernieuwt, 2014). Andere belangrijke acties van de gemeente in het gebied zijn het opzetten van een kindercluster, waarbij een cluster van voorzieningen voor kinderen tot 12 jaar wordt gerealiseerd. Ook het in januari 2010 aan de st. Maartendreef geopende Doe-Mee centrum is van groot belang voor de buurt. Dit centrum verschaft informatie aan bewoners over de gebiedsontwikkeling en helpt daarnaast bewoners onder andere naar (vrijwilligers)werk of een taalcursus (interview adviseur wijkontwikkeling; wijksite Overvecht, 2014). Om de verkeersveiligheid te verbeteren worden speel- en wandelstraten aangelegd: straten worden smaller gemaakt waarbij aan beide kanten een stoep blijft, maar één zijde krijgt een extra brede speel- en wandelstoep en meer groen. Ook wordt een 'wijkkring' aangelegd voor een betere verkeersdoorstroming. Op de wijkkring is de maximale snelheid 50km/u, maar voor de rest van de wijk geldt een maximale snelheid van 30km/u. Een nieuwe inrichting van het nabij de Ankaradreef gelegen Klopvaartpark is eveneens onderdeel van het wijkontwikkelingsplan. Uit de Wijkwijzer (gemeente Utrecht, 2013) blijkt het rapportcijfer dat inwoners van Overvecht geven aan de openbare ruimte in hun buurt iets lager is dan Utrecht in zijn geheel (een 6 versus een 6,4). Over de parkeergelegenheid zijn zij meer tevreden dan gemiddeld (66,2% is tevreden versus 51,7% Utrecht totaal).

Figuur 3.2B: Het woningcomplex Ankaradreef gezien van bovenaf



Bron: googlemaps

Fysieke condities

Het gebied waarin de Ankaradreef is gelegen kenmerkt zich door een lage variëteit aan woningtypen, veruit de meeste woningen zijn appartementen gelegen in grootschalige galerijflats. De Ankaradreef wijkt hierin niet af. Ook dit betreft een 10 hoog flat, wel variëren de woningen in het complex sterk in oppervlakte. In onderstaand overzicht tabel 3.2a staan de woningtypen en het aantal van deze woningen weergegeven.

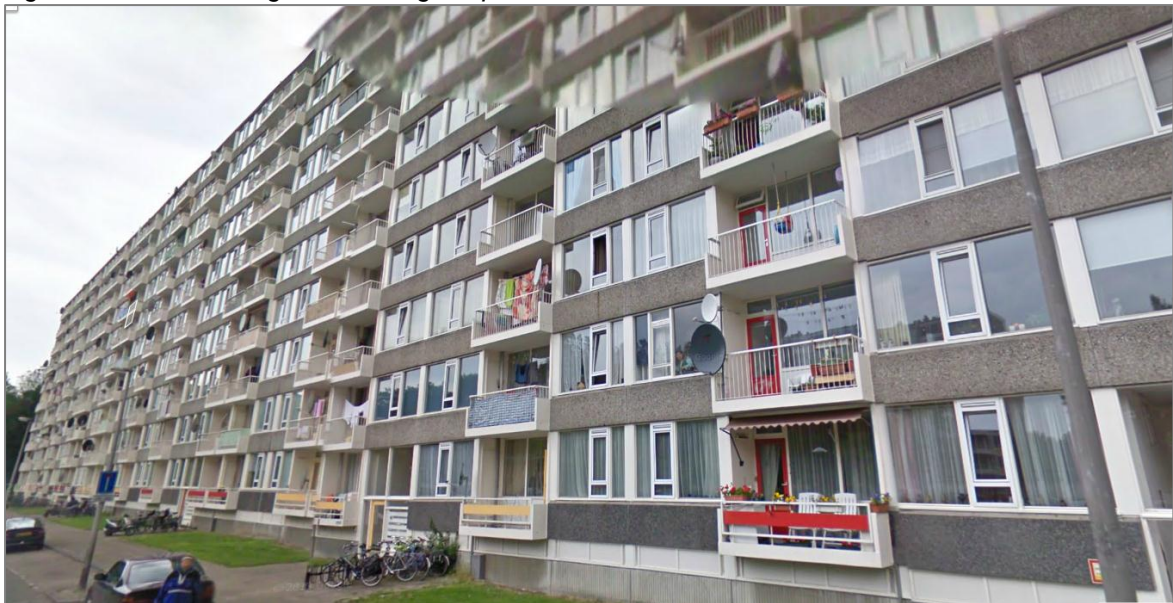
Tabel 3.2a: Aantal woningen verdeeld op type en oppervlakte in de Ankaradreef

Woningtype	Aantal woningen	Oppervlakte
Appartement 2 kamers (1 ^e t/m 6 ^e etage)	54	52
Appartement 2 kamers (7 ^e etage)	6	55
Appartement 3 of 4 kamers (1 ^e t/m 6 ^e etage)	102	82
Appartement 5 kamers (begane grond)	12	100
Totaal/gemiddeld	174	73

Bron: Van de Kamp en van Haselen (2012)

De marktconforme huur van de woningen bij een percentage van 100% van de maximale huur zou € 606 bedragen, de gemiddelde huur van de woningen op dit moment is € 435, hetgeen 72% van de maximale huur is. De streefhuurprijs van Portaal ligt voor dit complex op 75% van de maximale huurprijs. De mutatiegraad bedraagt in dit complex 12% (van de Kamp & van Haselen, 2012).

Figuur 3.2C: De woningen in woningcomplex Ankaradreef Utrecht



Bron: Googlestreetview

Technische staat

Technische klachten in dit complex zijn (van de Kamp & van Haselen, 2012; interview adviseur wijkontwikkeling):

- De lift heeft het einde levensduur bereikt, heeft vaak storing en moet daarom vervangen worden. Onderzocht wordt welk onderhoud tot start van de renovatie nodig is om de veiligheid te kunnen garanderen. Het doel daarbij is om de kosten zo laag mogelijk te houden.
- Om de lift te bereiken moeten bewoners een trap nemen omdat de lift pas op de 1^e verdieping start. Hierdoor zijn de appartementen niet toegankelijk voor mindervaliden.
- De lift bereikt de 10^e verdieping niet.
- De stortkokers voor huishoudelijk afval zitten vaak verstopt.
- De algemene ruimten zijn met de huidige afwerking moeilijk schoon te maken. De verouderde afwerking maakt ook dat het er niet schoon uit ziet. In de algemene ruimten plaatsen bewoners afval en wordt geürineerd.
- De mutatiekosten zijn hoog. Om de appartementen te kunnen verhuren is het vaak noodzakelijk badkamer, keuken en toilet te vernieuwen.
- De algemene ruimten in het gebouw zijn slecht verlicht. Diverse bewoners ervaren deze ruimten als onveilig.
- Het energieverbruik is verloopt via centrale meters, waardoor individueel afrekenen van energieverbruik niet mogelijk is.
- Er zit asbest in het gebouw
- De appartementen zijn beperkt geïsoleerd (het dubbel glas komt uit de jaren '80)

- Bewoners ruiken via de ventilatiekanalen de kooklucht van hun benedenburen. Ook geluiden worden via die kanalen overgedragen.
- De riolering van de appartementen loopt bij de benedenburen in het zicht; het geluid van het afvalwater is hoorbaar.
- Er zijn slechts 3 elektrische groepen per appartement.
- De brandveiligheid bestaande bouw wordt op een aantal vlakken niet gehaald.
- Er is geen ruimte voor scootmobielen.

Kenmerkend voor dit type flats is volgens de geïnterviewde adviseur wijkontwikkeling dat het onderhoud de afgelopen tijd minder goed bijgehouden is. Daarnaast heeft het gedrag van bewoners invloed op de woning. Omdat de badkamers vaak in het midden zitten en mensen slecht ventileren ontstaan er vochtproblemen en schimmel. In deze flat zijn de ventilatieproblemen met name op de kopgevels. Bij de renovatie is besloten om de diepte van de balkons met 70 centimeter te vergroten, dit geeft de flat een ander aanzien. Hiertoe is besloten om de uitstraling van het gebouw te verbeteren maar daarnaast ook de gebruiksmogelijkheden te vergroten aangezien er veel gezinnen in het complex wonen en er gebruik wordt gemaakt van de balkons als speelgelegenheid voor kinderen.

Sociale condities en de bewoners

In het complex wonen veel kinderen. Vroeger woonde er ook een groot aandeel autochtone Nederlanders, maar tegenwoordig niet veel meer. Er wonen veel nieuwe Nederlanders waarvan een flink percentage Marokkanen, maar ook Afrikanen (Somaliërs en Ghanezen) en Aziaten. Die laatste groep stijgt de laatste tijd iets meer in percentage (interview adviseur wijkontwikkeling). Een groot deel van de bewoners heeft het niet breed, maar er is niet alleen armoede. Eigenlijk woont iedereen er, behalve mensen uit hogere inkomensgroepen. In het complex aan de Nigerdreef dat door Portaal al een tijd geleden is gerenoveerd, wijkt de bevolkingssamenstelling wel wat af, daar wonen relatief veel ouderen. Wat met name opvalt aan de Ankaradreef is het grote aandeel Marokkaanse gezinnen. De verhuisgeneigdheid in de Ankaradreef is niet opvallend. Als de Ankaradreef wordt vergeleken met Overvecht in zijn geheel, wijkt de bevolkingssamenstelling en de problematiek in het complex niet sterk af van de rest van Overvecht (interview adviseur wijkontwikkeling). Gemeente Utrecht heeft in 2008 en 2012 een onderzoek gedaan naar de situatie in Overvecht (en de andere wijken van Utrecht) in vergelijking tot de stad Utrecht in zijn geheel (zie tabel 3.2b). Hieruit blijkt dat het percentage werkzoekenden en het percentage personen met een bijstandsuitkering veel hoger ligt in Overvecht ten opzichte van de rest van de stad. Namelijk een werkloosheid van 5,9% (3,6% in Utrecht totaal) en bijna 3 keer zoveel bijstandsgerechtigden (15,1% versus 5,3%). Het aantal banen in Overvecht ligt veel lager dan het gemiddelde in Utrecht (41,5 op 100 inwoners, versus 73,2). Het percentage bewoners in Overvecht dat aangeeft zich actief in te zetten voor de buurt is sterk gestegen de laatste jaren (van 27,8 naar 38,4%) en hoger dan het Utrechtse gemiddelde van 34%. Maar de toekomstverwachtingen van de buurt zien een groot deel (28,9%) van de bewoners negatief in, zeker in vergelijking tot het Utrechtse gemiddelde van 13,5%. Ook het algemene buurtoordeel voor de sociale infrastructuur en de cohesie scoren laag, respectievelijk een 5,5 en een 4,8 (gemiddeld in Utrecht respectievelijk 7 en 5,7). Het onveiligheidsgevoel in de wijk is groot (47,8% t.o.v. 30,9% van de bewoners voelt zich onveilig) en bijna een derde van de bewoners geeft aan overlast te ondervinden van jongeren (gemiddeld in Utrecht is dit een vijfde). Daarnaast is er 50% meer geweld in de wijk dan het Utrechtse gemiddelde. De top 3 buurtproblemen die aangepakt moeten worden zijn volgens de gemeente de vervuiling en beheer van de openbare ruimte, de criminaliteit en drugsoverlast en de jeugdproblematiek.

Tabel 3.2b: Kerngegevens wijk Overvecht

Kerngegevens wijk Overvecht			
		Overvecht	Utrecht
	2008	2012	2012
Bevolking & wonen			
aantal inwoners ¹	31.184	31.563	322.000
aantal woningen ^{1,4}	14.544	14.815	144.542
Sociaal-economisch			
% werkzoekenden ¹	7,2	5,9	3,6
% huishoudens met bijstand ²	13,8	15,1	5,3
aantal banen per 100 inwoners	44,9	41,5	73,2
Veiligheid			
% onveilig gevoel in de buurt	46,9	47,8	30,9
% overlast van jongeren	35,2	31,7	20,7
woninginbraak ³ (%)	6,9	6,2	5,4
geweld totaal (excl. huiselijk geweld) ³ (%)	6,8	6,8	4,3
Sociale infrastructuur			
rapportcijfer algemeen buurtoordeel	5,5	5,5	7,0
rapportcijfer cohesie	4,7	4,8	5,7
Participatie en communicatie			
% actief in de buurt	27,8	38,4	34,2
% negatieve toekomstverwachting buurt	28,7	28,9	13,5
Openbare ruimte & verkeer			
rapportcijfer staat openbare ruimte buurt	5,8	6,0	6,4
% tevreden met parkeergelegenheid fiets	58,1	54,3	53,1
% tevreden met parkeergelegenheid auto	65,1	66,2	51,7
% tevreden met verkeersveiligheid	50,0	46,1	46,9

Bron: Wijkwijzer

Aangezien deze casestudy in de fase van uitvoering is, wordt er ook gekeken naar de sociale omgang met de huurders tijdens het renovatieproces. Bij de renovatie zijn logeerwoningen vrijgehouden en slaapwoningen. De logeerwoningen worden gebruikt om huishoudens met een medische indicatie of andere uitzonderlijke gevallen (zoals een streng gelovig islamitisch gezin) waar anders renovatie niet toegestaan zou worden, in gehuisvest kunnen worden tijdens de renovatie. Er wordt redelijk ver gegaan in het ontzorgen van huurders. De slaapwoningen worden gebruikt voor mensen die nachtdienst hebben en tijdens de werkzaamheden moeten slapen (interview adviseur wijkontwikkeling). Als belangrijke positieve factor wordt het Doe-Mee centrum genoemd, een buurtcentrum voor en door bewoners. Het wordt gebruikt door professionals, bijvoorbeeld voor re-integratietrajecten, maar er is ook veel initiatief vanuit de buurt zoals de organisatie van een buurtlunch. Het centrum is erg laagdrempelig. Huurders kunnen er binnenstappen en worden hartelijk ontvangen met een kopje koffie en een arm om je heen. De geïnterviewde adviseur wijkontwikkeling geeft aan dat dit centrum voor de buurt van groot belang is geweest. In ieder geval op individueel niveau heeft het centrum veel betekend. Een ander genoemd punt is dat er mogelijk onvoldoende gedaan wordt met de toewijzing van dit soort complexen. Spelen met de mogelijkheden door bijvoorbeeld te melden wat de afstand naar een speeltuin is of dat de nieuwe huurder trappen moet lopen om de woning te bereiken kunnen invloed hebben.

Door de lange doorlooptijd van de planvorming, ruim 12 jaar zijn er plannen gemaakt, waren de bewoners sceptisch over de uitvoering ervan en was het vertrouwen deels verdwenen. Mede ook omdat het complex inmiddels erg vies was geworden en bewoners elkaar hierop niet aan durfden te spreken en Portaal hierin weinig actie ondernam omdat het idee was dat er gesloopt zou gaan worden. Wel zijn er tijdens deze planvorming een aantal sociale projecten uitgevoerd. Een belangrijke daarvan was het wonen- en kansen project dat een achter-de-voordeur aanpak inhield. Daarbij zijn alle huishoudens van de 6 betrokken flats benaderd. Bij de bewoners werd op huisbezoek gegaan en de vraag gesteld wat kunnen we voor jullie betekenen? Waarin dan ook. Het eerste initiatief en de financiering hiervoor lag bij Portaal en Mitros, maar later is de gemeente ook een belangrijke speler hierin geworden. Het idee hierachter was dat het hele gebied gesloopt gaat worden, maar aangezien dit het sociaal zwakste gebied binnen Overvecht is, werd er geprobeerd om de mensen die er zaten een stap vooruit op de sociale ladder te laten maken, mede ook om de waterbedeffecten te voorkomen bij uitplaatsing van de bewoners. Hieruit kwam naar voren dat er een groot aantal problemen spelen bij de huishoudens, zoals werkloosheid, maar ook huiselijk geweld zijn hiermee naar boven gekomen. Portaal denkt met

dit project een hoop credits opgebouwd te hebben bij de huurders. In 2013 is om de vuiloverlast aan te pakken ook een project gestart genaamd 'Ankara schoon en beter' hierbij is iedereen betrokken, dus jongeren, kleine kinderen, tieners, volwassenen, de school en het welzijn. Iedereen heeft een rol gekregen om te zorgen dat de portiek schoon bleef. Er is een wedstrijd opgezet waarbij kinderen de portieken gingen beoordelen op hoe schoon ze waren en cijfers gaven. Bewoners van het schoonste trappenhuis kregen van Portaal de volste boodschappentas. Dit project heeft de mensen bewuster gemaakt en het heeft echt geholpen de portieken schoner te houden. Maar hieruit kwam ook naar voren dat er een aantal 'rotte appels' waren. Bewoners bleken niet in staat de echte rotzooimakers aan te spreken op hun gedrag. Daarom is besloten te gaan werken met het uitdelen van boetes, eerst alleen met schriftelijke waarschuwingen maar vanaf 1 mei met daadwerkelijke boetes voor gemaakte kosten bij het aantreffen van rotzooi en dit blijkt goed te werken.

Een andere sociale maatregel die eerder getroffen is, is het plaatsen van een leefstijlenlabel op het complex. Dit houdt in dat als je als een- of tweepersoonshuishouden een hoger inkomen uit betaald werk, maar wel binnen de sociale huurnormen hebt, je in de Ankaradreef met voorrang mag komen wonen. Hiervan werd niet veel gebruik gemaakt en deze regel was slecht te herleiden via woningnet. Ook is niet bijgehouden hoeveel gebruik ervan gemaakt werd omdat indien de woning niet aan een leefstijler verhuurd werd, deze regulier verhuurd werd. Ook werden er geen voorwaarden aan de leefstijlers gekoppeld wat betreft inzet voor de buurt (interview adviseur wijkontwikkeling).

Besluitvorming

Hierin wordt weergegeven welke stappen zijn genomen om tot het besluit te komen en welke actoren betrokken zijn hierbij.

Proces

Voor het woningcomplex aan de Ankaradreef werden al 12 jaar eerder plannen gemaakt voor maatregelen. Alle denkbare plannen zijn voorbij geweest en kenmerkend voor dit complex is dat alles anders loopt dan is gepland (interview adviseur wijkontwikkeling). De bewoners zijn in de zomer van 2011 geïnformeerd door Portaal, Mitros en de gemeente dat de flats niet gesloopt maar gerenoveerd zouden worden en dat de planning voor renovatie van de eerste twee flats van Portaal eind 2012 was. Dit bleek niet haalbaar te zijn. Portaal heeft een plan ingediend bij de gemeente voor sloop-nieuwbouw, waarbij de gemeente heeft aangegeven dat zij dit op gebiedsniveau willen trekken. Daarop is een volledig plan uitgewerkt en de inspraakprocedure ingegaan. In 2009 is een Raadsbesluit genomen dat de zes flats die het project betrof (4 van woningcorporatie Mitros en 2 van Portaal) zouden worden gesloopt. De flats van Mitros zouden worden overgenomen door Portaal en Portaal zou daarmee vastgoedeigenaar worden van alle 10 hoog flats in dit gebied. Dit is uiteindelijk niet doorgegaan. Er werd al getekend aan nieuwbouw en er waren al behoorlijke kosten gemaakt ook voor sloop-nieuwbouw was al goedkeuring door de gemeente gegeven (interview adviseur wijkontwikkeling). Er kwam een nieuw gemeente bestuur dat stelde dat er bewoners op tegen waren en dat de plannen opnieuw bekeken moesten worden. Door de gemeente is een procesmanager aangetrokken die met iedereen is gaan praten. Plannen werden aangepast omdat de recessie inviel en Portaal andere projecten had die slecht verkochten. Daarom is verkoop van de Ankaradreef goed geanalyseerd en werd ontdekt dat voor de verkoop best een reëel risico gelopen zou worden. Op dat moment is de keuze gemaakt om vanwege de recessie en standpunt van de gemeente, te renoveren in plaats van sloop van de complexen (interview adviseur wijkontwikkeling). Woningcorporatie Mitros dacht er hetzelfde over, maar had uiteindelijk geen geld beschikbaar en besloot om niet te gaan renoveren. Financiering bemachtigen voor de renovatie bleek erg lastig en uiteindelijk is eind november 2013 pas gecommuniceerd dat er financiering verkregen kon worden voor het jaar 2014. Daarom is met spoed geprobeerd draagvlak te verkrijgen onder de bewoners. De benodigde 70% draagvlak onder de bewoners is ruimschoots (84%) behaald in de periode vanaf augustus 2013 tot eind 2013.

In het voortraject is bij de draagvlakmeting een bezoek gebracht aan alle huishoudens en is in kaart gebracht waar problemen zouden kunnen ontstaan. Er is een modelwoning ingericht waar alle huurders uitgenodigd zijn om te komen kijken. Daar is het gesprek met de huurder aangegaan en kregen de huurders een formulier mee waarop ze konden aangeven of ze het wel of niet eens zijn met de plannen. Huurders werden daarna gebeld met het verzoek het formulier

in te leveren. Het was van groot belang om alle huurders te spreken, ook huurders die lastig te pakken te krijgen waren. Daar werd creatief mee omgegaan en Portaal moest dicht tegen de grens van het toelaatbare aanzitten, zoals het aanbellen bij bovenburen en informeren naar de burens, kijken of huurders wel de postbus legen of facebook controleren.

Methoden die zijn toegepast in dit traject en volgens de geïnterviewde betrokken adviseur hebben bijgedragen aan de totstandkoming van het renovatietraject zijn het feit dat al voor het draagvlakproces een woning als modelwoning is ingericht en deze woning als gemeenschappelijk kantoor is gebruikt voor de verschillende betrokken partijen. Hierdoor werd onderling overleg eenvoudiger. Een ander punt is de aanpak voor het verkrijgen van draagvlak. Hiervoor is Portaal actief zichtbaar geweest in het complex en medewerkers zijn met een stoel op de stoep gaan zitten om te horen en zien wat er speelt. Het plan is ook om na de renovatie sterk betrokken te blijven.

Tijdens het proces is verkoop van de flats niet overwogen. Redenen hiervoor zijn veel kosten nodig voor de noodzakelijke liftrenovatie. Dat is lastig te regelen in een VVE en als corporatie de kosten hier volledig voor blijven dragen is ook geen optie. De vraag is ook of de potentiële kopers de financiële marge hebben om de kosten voor liftrenovatie te bekostigen. En de vraag is hoe het complex er dan over 20 jaar bijstaat.

Door de geïnterviewde adviseur wijkontwikkeling wordt aangegeven ten aanzien van het dit type complexe projecten dat er altijd wel iets tussendoor komt wat ongepland is, maar dat je op een gegeven moment als organisatie moet durven zeggen: we gaan het gewoon zo doen.

Bij de planvorming voor de renovatie zijn afspraken gemaakt met de aannemers om een ketensamenwerking aan te gaan, het idee was om te starten met renovatie van de Ankaradreef en daarna het plan door te zetten bij de Sint Maarten-, Ibis- en Nigerdreef. Maar hierover zijn nu twijfels ontstaan omdat gekeken wordt naar de mogelijkheden om de flat aan de Sint Maartendreef op te nemen in de stroomversnelling. De geïnterviewde adviseur geeft aan dit jammer te vinden omdat hierdoor vertragingen ontstaan en ook omdat de bewonersgroep van de Sint Maartendreef dezelfde groep is als van de Ankaradreef en deze bewoners hun verwachtingen hebben en op een soortgelijke renovatie rekenen. Ook is er veel geleerd van het project aan de Ankaradreef wat toegepast kan worden op de andere complexen.

Eind April 2014 is gestart met de werkzaamheden, omdat de financiering alleen geldt voor 2014 moeten de werkzaamheden dit jaar afgerond worden. Of dat gehaald gaat worden is niet duidelijk aangezien er momenteel nog vragen zijn bij de bodemgesteldheid (interview adviseur wijkontwikkeling). De werkzaamheden zijn in mei een week stilgelegd om te kijken of het project beter kan (Intranet Portaal, 5 mei 2014).

Organisatorische dilemma's die ontstaan zijn bijvoorbeeld hoe om te gaan met de schoolvakantie. Indien besloten wordt om het werk voor de zomervakantie stil te leggen ontstaat het risico dat aannemers andere medewerkers op de projecten zetten en dit ten koste gaat van de efficiëntie. Maar aan de andere kant is het lastig renoveren in woningen waar de kinderen de hele dag thuis zijn omdat ze vakantie hebben. Uiteindelijk is besloten om tijdens de zomervakantie wel door te gaan met de renovatiewerkzaamheden en er wordt geprobeerd om via buurtvaders of organisaties in de buurt (zoals 'de bakkerij') activiteiten voor de kinderen te organiseren zodat zij niet de hele dag aanwezig zijn in de woning.

Betrokken actoren

De gemeente heeft de bewoners de mogelijkheid gegeven om betrokken te zijn bij planvorming voor de inrichting van de openbare ruimte en besloten is om deze ruimte in te richten voor gezinnen. De vraag is of de woningen in het complex wel geschikt zijn voor gezinnen, Portaal heeft daarom een onderzoeksbureau ingezet om te onderzoeken hoe de toekomstige doelgroep wil wonen. Uit deze analyses volgt of er woontechnische aanpassingen moeten komen om de doelgroepen te kunnen huisvesten (van de Kamp & van Haselen, 2012). Besloten is om de balkons van de woningen dieper te maken zodat kinderen die niet buiten kunnen of mogen spelen de mogelijkheid hebben om toch buiten te zijn op de balkons. Ook zijn de grotere balkons beter geschikt voor de grotere huishoudens in het complex (interview adviseur wijkontwikkeling). De bewoners zijn ook een belangrijke actor omdat de haalbaarheid van de

renovatie van hen afhangt. De vereiste 70% draagvlak was relatief snel en ruim behaald (interview adviseur wijkontwikkeling). Een project als dit valt of staat met de personen die hierbij betrokken zijn binnen Portaal. Van belang is om op projecten waarbij verandering van beheer het uitgangspunt is, het noodzakelijk is om ook medewerkers op het project te hebben die deze drive hebben en te erkennen dat renovatie echt een vak apart is. Hierbij zouden geen beheerders of gebiedsadviseurs bij betrokken zouden moeten zijn die risicovermijdend zijn (interview adviseur wijkontwikkeling). Het project aan de Ankaradreef is gestart met het team van beheerders en gebiedsontwikkelaars dat op dat moment bij het complex betrokken was. Hierbij ontstonden wrijvingen en daarom is er binnen Portaal gekozen voor een capaciteitswisseling.

Een belangrijke partij in de keuze voor de beheerstrategie is de gemeente aangezien de eerste plannen uitgingen van sloop-nieuwbouw maar de gemeente hier uiteindelijk niet mee akkoord is gegaan. Een andere reden waarom de gemeente een belangrijke actor is omdat zij nog uit willen zoeken wie schuldig is aan de vervuilde grond en wie daarom voor de kosten op zal draaien. In een eerder stadium hebben zij hierover aangegeven dat kosten gedeeld worden omdat het geen zin heeft om de schuldige hiervan aan te wijzen, maar hierop zijn zij teruggekomen en er wordt (nog) geen goedkeuring voor het saneringsproces gegeven. Hierdoor kunnen de buitenwerkzaamheden nog niet starten.

Ook de samenwerking met Mitros is van belang omdat Portaal en Mitros samenwerkten in de planvorming. Hiervoor is gezamenlijk een partij ingehuurd om het proces over de openbare ruimte en de bewonerscommissie te faciliteren (interview adviseur wijkontwikkeling; van de Kamp & van Haselen, 2012). Bij de uitvoering is gebleken dat Mitros toch andere keuzes heeft gemaakt dan Portaal vanwege financiële overwegingen.

Doelstellingen portaal en BBSH

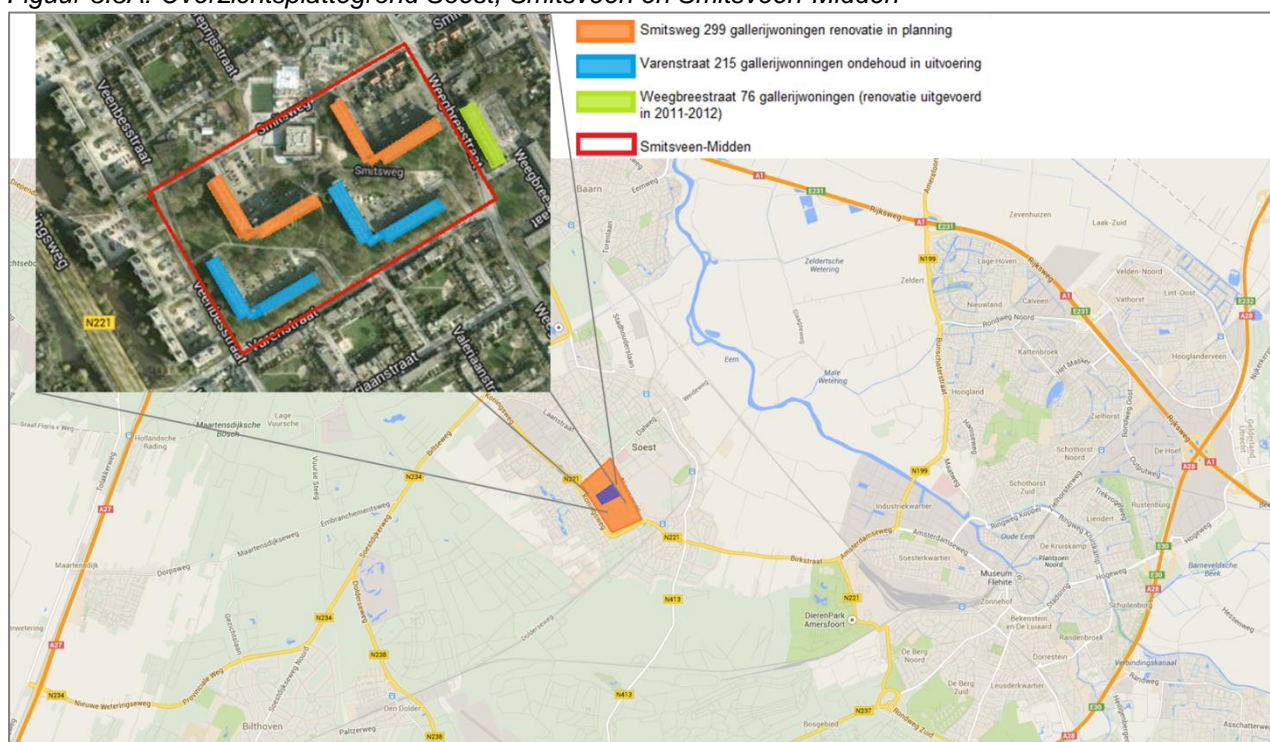
Het complex levert een bijdrage aan de invulling van het doel van Portaal om huisvesting te bieden aan de lage inkomens aangezien de gemiddelde huurprijs op € 435 ligt en de streefhuur op circa € 455 gemiddeld per woning. Ook de lage middeninkomens worden bediend met deze woningen aangezien de oppervlaktes van de woningen sterk verschillen. Er zijn woningen van 52 tot 100 m² binnen het complex en de grotere woningen zullen een hogere streefhuur hebben. Door het complex te renoveren in plaats van sloop-nieuwbouw te plegen, blijft het complex toegankelijk voor deze doelgroepen. De doelgroep met een bijzondere woonvraag kan momenteel niet gehuisvest worden in het complex aangezien de lift niet vanaf de begane grond toegankelijk is. Indien de lift aangepast wordt en wel vanaf de begane grond start, is het complex technisch meer geschikt voor mindervaliden. De vraag is echter of een complex van deze schaalgrootte wenselijk is voor deze doelgroep. Op dit moment voldoet het complex niet aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Portaal, aangezien in het complex een gemiddeld energielabel D van toepassing is. Door de renovatie wordt de energetische waarde van de woning verbeterd. Voor de woningcomplexen die gepland zijn na renovatie van de Ankaradreef wordt onderzocht of deze opgenomen kunnen worden in de stroomversnelling. Dit zou bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstelling van Portaal. De doelstellingen van Portaal die de klanttevredenheid betreffen scoren wisselend. Het draagvlak voor de renovatie van de woningen is hoog, 84% en of dit uiteindelijk zal resulteren in een hogere tevredenheid met de woning kan pas achteraf worden gezien. De tevredenheid met de woonomgeving is laag, daarop voldoet Portaal niet aan haar doelstelling.

3.3. Smitsveen (Soest)

Wijkschets

Smitsveen is een naoorlogse woonwijk in het zuidwesten van Soest. De wijk wordt aan de linkerkant begrensd door de N221. Deze provinciale weg is ook de verbinding met Amersfoort. Andere steden in de omgeving van Soest zijn Baarn en Hilversum. Qua openbaar vervoer is Soest goed bereikbaar met een treinstation en een busverbinding met Amersfoort. Smitsveen is een naoorlogse wijk met afwisselende hoogbouw (7 hoog om 3 hoog). De meerderheid van de appartementen is 3 hoog. Deze casus maakt een verdieping in Smitsveen en gaat in op Smitsveen-midden (een gebied waar 4 flats staan van 7 hoog) (Köbben, 2013). Smitsveen beschikt over een eigen buurtcentrum met voldoende voorzieningen om in de eerste levensbehoeften te voorzien. Op het Smitsplein (dat ligt tussen de flats aan de Smitsweg, ligt een scholendriehoek met een speelplein dat de onderwijsvoorzieningen in de wijk regelt (Smitsveen.nl, 2014). De wijk is opgebouwd volgens de CIAM gedachte (paragraaf 3.4.1). Kenmerkend voor Smitsveen-midden is de ruime opzet en de groene omgeving rondom de flats.

Figuur 3.3A: Overzichtsplattegrond Soest, Smitsveen en Smitsveen-Midden



Bron: bewerking van Köbben (2013; p. 5)

Woningen

De woningen in Smitsveen-midden bestaan uit een viertal galerijflats met een bouwjaar van 1970. De appartementen hebben een gemiddelde huurprijs van €370 en een gemiddeld oppervlakte van 76m². Daarmee zijn het relatief grote woningen voor Soest, zeker wanneer dit in verhouding tot de huurprijs wordt gezien (Köbben, 2013). Op de woningmarkt van Soest is schaarste en er is veel vraag naar betaalbare huurwoningen (interview adviseur marktontwikkeling). Smitsveen als wijk heeft in Soest het grootste aanbod van goedkope huurwoningen, dat geldt ook voor Smitsveen-midden. Hoewel de flat aan de weegbreestraat (zie figuur 3.3A) onlangs gerenoveerd zijn heeft dit niet geleid tot minder reacties op woningen in de andere flats. Dat komt ook omdat het verschil in huurprijzen wordt gecompenseerd door lagere woonlasten, aangezien door de renovatie de energielasten gedaald zijn. De flats in Soest kennen gemiddeld een hogere doorstroom dan andere woningtypen in Soest. Dat heeft volgens de adviseur marktontwikkeling te maken met het woningtype, de wijk en het imago dat de wijk heeft.

Enkele jaren geleden is in Smitsveen meegedaan aan het experiment met verschillende huurprijzen, dure woningen werden bewust goedkoop gehouden en goedkopere woningen wat

duurder. Hierdoor kon die instroom in flats geregeld worden. Ook merkten bewoners dat er daardoor andere doelgroepen in een woningen terecht kwamen. Ook zijn de marges in de huurwoningen kleiner geworden. Eerst lagen deze tussen de € 300,- tot € 700,- nu ligt dit tussen de € 575,- tot € 700,-. Het aflopen van het experiment heeft ertoe geleid dat de keuzes voor mensen met een laag inkomen nog meer beperkt zijn omdat de goedkope woningen zijn verdwenen (interview adviseur marktontwikkeling).

Figuur 3.3B: Aanzicht flats langs de Smitsweg in Soest



Bron: vastgoed informatiemodel Portaal & Köbben (2013)

Huidige situatie 'Smitsveen-Midden'

Deze paragraaf beschrijft de huidige situatie in Smitsveen-midden. De nadruk van deze paragraaf ligt op de twee flats langs de Smitsweg. Eerst wordt ingegaan op de stedenbouwkundige opzet van de buurt en het gebouw, daarna op de fysieke kenmerken van de flats en eindigt met de sociale kenmerken.

Stedenbouwkundige opzet buurt en gebouw

De zevenhoog flats worden omringd door de driehoog flats. De flats beschikken over een ruim parkeerterrein met voldoende parkeergelegenheid. Langs de Smitsweg bevinden zich de parkeerplekken die door de kale vlakke een gevoel van massaliteit benadrukken. Aan de andere zijde kijken de flats uit op een groene openbare ruimte. Deze ruimte was voorheen een grasveld met hoge bomen maar is onlangs opnieuw ingericht. Er is een extra dimensie aan de woonomgeving toegevoegd door het aanbrengen van hoogteverschillen (zie figuur 3.3C). Het hout van de gekapte bomen is gebruikt voor het maken van speeltoestellen en bankjes. Door het aanpakken van de woonomgeving is het uitzicht vanaf de balkons verbeterd (interview adviseur marktontwikkeling; Buitenplaats Smitsveen, 2014).

Het imago dat Smitsveen in Soest heeft is slecht (interview adviseur marktontwikkeling). Het beeld dat het een 'wijk is waar alleen maar buitenlanders' wonen wordt bevestigd door het aanzicht van de flats in Smitsveen-midden. Aan de straatkant heeft de meerderheid van de woningen een schotel op het balkon. Verder is er qua woningaanbod in de wijk weinig differentiatie, zowel in de galerijflat zelf als in de omgeving (projectbijeenkomst twee).

Figuur 3.3C: Nieuwe inrichting woonomgeving Smitsveen-Midden



Bron: Buitenplaats Smitsveen (2014)

Fysiek

De woningen in de flats zijn ruim en qua woning plattegrond voldoen ze nog aan de huidige woonwensen. In de jaren '80 zijn de flats in Smitsveen aan de buitenkant gerenoveerd. Ook de binnenzijde van de woningen zijn opgeknapt bij mutatie. De entrees en algemene ruimten van de flats zijn echter nog niet opgeknapt. Dit is alleen bij de flats die driehoog zijn gebeurd, omdat Portaal het destijds te risicovol vond om dit voor alle woningen te doen. Op dit moment zijn de algemene ruimten, de gangen en trappenhuizen verouderd en vertonen ze achterstallig onderhoud. Ook in de woningen zelf is er sprake van onderhoudsgebreken door slechte (geluids)isolatie en is het interieur verouderd. Het schilderwerk en het beton heeft ook achterstallig onderhoud. Verder geeft de grootschaligheid van de woningen gevoelens van anonimiteit (Interview adviseur marktontwikkeling; projectbijeenkomst twee).

De flats hebben twee portieken op 150 woningen. Dat betekent 1 portiek per ca. 75 huishoudens. Verder geldt voor de entrees dat ze onvoldoende zichtbaar zijn en dat het de flats daardoor aan identiteit ontbreekt (Köbben, 2013).

Sociaal

In de wijk Smitsveen wonen 4.729 inwoners (gemeente Soest, 2014). De huishoudens bestaan grotendeels uit één-en twee persoonshuishoudens. 77% van de inwoners uit Smitsveen heeft een laag inkomen. Voor de toekomst wordt verwacht dat de bevolkingssamenstelling van deze wijk sterk gaat vergrijzen (Köbben, 2013). Op dit moment wonen er echter relatief weinig ouderen in Smitsveen-midden (interview adviseur marktontwikkeling). De bevolking in de flats is multicultureel, 17% van de inwoners van dit gebied is een niet-westerse allochtoon¹. Het percentage niet-westerse allochtonen in Soest is 11% (CBS in uw buurt, 2012).

In de flats is sprake van een concentratie van sociaal economisch zwakkere groepen, de bewoners zijn lager opgeleid en ook asielzoekers of urgent woningzoekenden op de woningmarkt komen vaak in Smitsveen-midden terecht. Daarom hebben de flats een hoger doorstoompercentage en een negatief imago. Door de grootschaligheid van het woningcomplex valt het meer op als er overlast of bezoek van de politie is. Als bijvoorbeeld jongeren voor de ingang staan en 75 huishoudens maken gebruik van deze ingang dan valt dit meer op dan wanneer het in een straat is. In deze flats is een hogere beleving van overlast (die te wijten is aan het ontwerp van het gebouw) dan de feitelijke overlast. Dit heeft ook consequenties voor het imago, als men drie maal politie ziet voor een flat, is de beleving van onveiligheid groter dan wanneer er politie bij drie verschillende adressen in een woonwijk met eengezinswoningen langs gaat (interview adviseur marktontwikkeling).

Hoewel er een verschil is tussen de beleving en de feitelijke overlast is in de flats aan de Smitsweg wel sprake van overlast van jongeren, vernieling en vervuiling van de portieken. Al zijn deze problemen voor Soestse begrippen erg, het is een relatief klein probleem als het wordt vergeleken met grote steden zoals Amsterdam. Een ander sociaal aspect is dat bewoners zich niet betrokken voelen bij de wijk (interview adviseur marktontwikkeling).

Besluitvorming naar de renovatie aanpak 'smitsweg'

Deze paragraaf gaat in op de geplande renovatie aanpak aan de Smitsweg, het proces voor de aanloop naar de plannen zoals die nu geformuleerd zijn. De reden voor de ingreep wordt daarom besproken in de paragraaf proces. Het proces en de gesprekken over de toekomst van de Smitsweg zijn al jaren bezig.

Zoals eerder aangegeven heeft er een renovatie plaatsgevonden in de jaren '80. In het reguliere onderhoud is later het interieur van de woningen aangepakt. Daarna is besloten om de algemene ruimten en dergelijke niet aan te pakken. De reden hiervoor was dat het destijds een te risicovolle investering werd gevonden. Het woningbezit van Portaal in Smitsveen is eenzijdig en er werd getwijfeld aan de toekomstwaarde van deze woningen. Omdat s voor de driehoog flats, waarvan het imago beter was en bewoners met een hogere sociale status woonden, besloten de ingreep uit de jaren '80 uit te voeren. Voor de zevenhoog is een andere strategie

¹ De cijfers hebben betrekking op wijk Soesterveen 1, dit is een groter gebied dan Smitsveen, met in de omgeving ook eengezinswoningen wat kan zijn dat het daadwerkelijke percentage in Smitsveen-Midden hoger ligt. Het CBS maakt echter geen afsplitsing op dit schaalniveau (CBS in uw buurt, 2012).

gehanteerd. Aan een zestal architecten is een gevraagd een plan voor de flats te schrijven. Dit resulteerde in twee plannen voor instandhouding, twee plannen voor sloop- nieuwbouw en twee plannen voor gedeelde sloop en nieuwbouw (interview adviseur marktontwikkeling).

Tijdens de afweging van de plannen speelde er een discussie of er voor elke woning hetzelfde moest gebeuren of dat er voor een goedkopere woning ook een lagere huur gehanteerd mocht worden. Door te variëren in de intensiteit van ingrepen en levensduur verlengen kan een gedifferentieerd bezit ontstaan. Wanneer een flat voor 35 jaar gerenoveerd wordt en een andere voor 10 jaar en voor één sloop-nieuwbouw, zouden er verschillende huurprijzen ontstaan die verschillende doelgroepen zou aantrekken. Voor de uitvoering van deze strategie gold echter wel dat er een stedenbouwkundig ontwerp ten grondslag moest liggen om zo voor eenheid te zorgen. Dit is zeker zo wanneer er in verschillende tijdframes sloop van woningen plaatsvindt. De sloop van de flats wordt op deze manier over 35 jaar gepland. Achteraf gezien is de adviseur marktontwikkeling van mening dat deze strategie niet handig was. Een strategie werkt immers alleen als deze volledig wordt uitgevoerd. Omdat het een langetermijn ontwikkeling was, zag je dat het plan er wel lag maar mensen dachten, waarom zou je 20 jaar wachten met sloop als het ook nu kan? En naar mate de tijd verstrijkt weet men ook de overwegingen van het plan niet meer. Als er dan afgeweken wordt, verdwijnt de logica van het plan en ook de doeltreffendheid. Dit is wat er gebeurde in Smitsveen (interview adviseur marktontwikkeling).

Vervolgens zijn er voor de Smitsweg vier jaar geleden plannen voor sloop-nieuwbouw gemaakt. De flats zouden worden gesloopt en het plan was om eengezinswoningen terug te bouwen. Om de plannen te financieren zou minimaal de helft van de woningen koopwoningen moeten worden. In cijfers zou het neer komen op sloop van 300 huurwoningen en daarvoor in de plaats zouden dan 80 huurwoningen voor terugkomen. De plannen waren volledig uitgewerkt en ingediend. Er was nagenoeg toestemming totdat het bestuur na een extra rekensom de plannen weer terugdraaide. De kosten voor de 80 woningen waren te hoog. Volgens de adviseur marktontwikkelingen werd dit besluit net voor de economische crisis genomen en dat stond er ook los van (Soestercourant, 2012; interview adviseur marktontwikkeling).

Ondertussen waren intern de problemen in Smitsveen op de kaart gezet om de sloopplannen rond te krijgen. Bij het bestuur was de perceptie gekweekt dat het een slechte wijk is, dat er veel sociale problemen waren en dat er problemen waren in de trappenhuisen omdat er te veel mensen op één portiek woonden (fysiek). Om te slopen moet er een serieus probleem zijn en moet een goede onderbouwing gegeven worden voordat het bestuur akkoord gaat. Zo zijn de problemen bewust of onbewust wat aangedikt. Deze sloopplannen stonden op dat moment los van de het eerdere genoemde portefeuilleplan om differentiatie op termijn aan te brengen. Ondanks dat de sloop- nieuwbouwplannen niet doorgingen was het beeld dat er problemen zijn in Smitsveen er nog steeds. Intern bij het bestuur maar ook extern omdat sloopplannen al gecommuniceerd waren (Soestercourant, 2012; D66 Soest, 2009; De Gooi- en Eemlander, 2010). Niet alleen in kranten, maar ook het vernieuwingsplan Smitsveen (2009) spreekt nog van sloop nieuwbouwplannen (Gemeente Soest & Portaal, 2009). De sloopplannen stuitte overigens wel op verzet van bewoners en enkele politieke partijen. Kortom, de sloop-nieuwbouw gingen niet door, maar de problemen waren er wel. De noodzaak tot een actie was ook al gecreëerd dus er moest wat gebeuren. Daarom kwam hoog-niveau renovatie van de flats ter sprake. Op dat moment was bij een andere flat al een hoog niveau renovatie uitgevoerd (deze flat zou in het vernieuwingsplan voor Smitsveen blijven staan). De hoogniveau renovatie was alvast gestart, omdat gedacht werd dat de rest van de flats gesloopt zou worden. Toen de crisis begon was de sloop werd niet meer over sloop gesproken en werd intern het besluit genomen dat renovatie prioriteit zou krijgen (interview adviseur marktontwikkeling)

Er moest daarom een plan van aanpak komen voor deze minder aantrekkelijke woningen. Over verkoop is ook nog nagedacht, in combinatie met een korte levensduurverlening (alleen de hoognodige ingrepen uitvoeren). Het probleem met de verkoopplannen was dat in eerste instantie alleen woningen verkocht werden als er geld nodig was. In Smitsveen staan niet de meest courante woningen, bovendien waren ze nog niet gereed voor verkoop omdat er juridische zaken met betrekking tot appartementsrechten en VVE's geregeld moesten worden. Er was teveel onzekerheid om deze strategie door te zetten (interview adviseur marktontwikkeling).

Door alle ontwikkelingen rondom de crisis en de verhuurdersheffing was er inmiddels ook geen geld meer voor grootschalige ingrepen. Maar er moest nog steeds wat gebeuren met het gebied – er waren immers problemen. Toen is besloten een onderhoudsbeurt van de flats aan de Varenstraat uit te voeren (tegenover die Smitsweg (zie figuur 3.3A)). Eind vorig jaar kwam er budget voor de renovatie van de flats aan de Smitsweg vrij, (de beleidsprioriteit ligt immers op renovatie). Omdat het budget er is ligt er tijdsdruk op de start van de renovatie. Eind 2013 is goedkeuring voor de aanpak gegeven.

De huidige aanpak komt eigenlijk weer terug bij een eerste intentie. In de aanpak worden namelijk de portieken, algemene ruimtes, trappenhuis en portieken aangepakt. Andere maatregelen betreffen het vernieuwen van het interieur (badkamer, toilet en keuken), het moderniseren van installaties en het verbeteren van het energielabel naar label B. Een andere ingreep is het optimaliseren van de woonfunctie door het verhogen van balkons en het toevoegen van een scootmobielstalling (Köbben, 2013), waardoor de woningen geschikt worden voor senioren en de mensen die er wonen kunnen er blijven wonen als zij minder goed ter been zijn. Ook wordt er een centrale schotel geplaatst zodat bewoners zelf geen schotels op hoeven te hangen. Gemiddeld wordt zo'n € 75.000 per woning uitgegeven (projectbijkomst twee).

Hoewel het ooit het plan was om ook sociale aanpak te betrekken bij de aanpak van Smitsveen, is in deze renovatie door de tijdsdruk geen tijd om dit te integreren. De sociale aanpak die er loopt, is het reguliere wijkbeheer dat Portaal inzet. Deze trajecten lopen parallel aan elkaar en het sociale beheer is dus niet in deze renovatie betrokken. Het contact met bewoners, en tussen bewoners en de uitvoerder is één van de grootste risicofactoren in deze renovatie. Dit contact is volledig uitbesteed aan de aannemer (projectbijkomst twee).

Actoren

Portaal wordt binnen dit project vertegenwoordigd door verschillende interne afdelingen die een rol in het proces hebben. Zowel Portaal vastgoedontwikkeling door de sloop-nieuwbouw plannen, het bestuur als de medewerkers op strategie die de oorspronkelijke portfolioplannen bedachten. Het politieke spelletje en de interne verhoudingen bepalen hoe besluitvormingsprocessen verlopen worden in dit proces zichtbaar. Met name door het feit hoe op sloop-nieuwbouw werd aangestuurd en hoe de beslissende personen het advies overnamen. Tegelijkertijd komt de macht tot uiting wanneer er een besluit tegen alle liggende plannen wordt genomen. Het financiële belang woog op dat moment zwaarder dan andere belangen (zoals het imago). Toch is een besluit niet zonder consequenties want eerdere verwachtingen of problemen moeten wel waar gemaakt worden, en daardoor kwam het project in een netelige positie omdat er wel een ingreep plaats moest vinden. Bovendien is het negatieve imago dat de buurt had gevoed door sloop-nieuwbouw te presenteren.

Een andere actor in dit proces is de gemeente Soest die met het prestigieuze project Smitsveen vernieuwd mee wilde doen. Door de aanpak van de woonomgeving heeft de gemeente haar taken uitgevoerd. Maar ook in de gemeente zelf werd een politiek spelletje gespeeld wat zich uitte in weerstand tegen sloopplannen. Hierin werden politieke partijen ondersteund door bewoners. Andersom kunnen de motieven om tegen sloop te zijn voor de politieke partijen ook ontstaan zijn doordat er in nieuwe gemeenteraadsverkiezingen aan kwamen. De discussie speelde in eind 2009 en in maart 2010 waren er verkiezingen.

Naast de gemeente Soest heeft het beleid dat de Rijksoverheid voert, ook invloed op dit proces. Het wijzigende beleid (eerst doordat het experiment met gevarieerde huren stopte en later met de verhuurdersheffing) wordt de handelingsruimte van de woningcorporatie beperkt. Dit heeft invloed op keuzes die worden gemaakt. Het heeft niet alleen invloed maar is ook een argument om een andere strategie te hanteren. Zo is het uitvoeren van een reguliere onderhoudsbeurt in plaats van een hoogniveau renovatie zoals bij de flat aan de Weegbreestraat onder deze noemer te rechtvaardigen. Op hetzelfde moment speelt bij de renovatie van de Smitsweg dat tijd een belangrijk aspect is. Het budget is nu beschikbaar en daarom moet het ook nu worden besteed, anders is het niet meer beschikbaar. Dat houdt in dat er snel keuzes gemaakt worden. Daarom is er geen tijd om bijvoorbeeld bewoners in het proces te betrekken. Net als met de sloop-nieuwbouw heeft de bewoner een beperkte rol in de besluitvorming.

Doelstellingen Portaal

De kwantitatieve doelstelling om huisvesting te bieden aan de inkomensgroepen met een laag inkomen wordt met de renovatie ingreep behaald. Dit in tegenstelling tot de eerdere sloopplannen. Dat geldt ook voor de kwantitatieve doelstelling om huisvesting te bieden aan groepen met een laag midden inkomen. Toetsing aan de kwalitatieve doelstelling is lastig omdat de ingreep nog moet plaatsvinden. Op dit moment zijn bewoners ontevreden over de kwaliteit van de woning. De waardering van de woonomgeving is echter wel verbeterd (Buitenplaats Smitsveen, 2014). Met de geplande renovatie ingreep zoals deze er nu ligt wordt het energielabel van de woningen verbeterd van label E naar een B label. Dat is één label beter dan het C label dat beschreven is in de doelstellingen.

Richting de toekomst

De renovatie wordt uitgevoerd in bewoonde staat. Vanwege de snelheid waarmee de renovatie uitgevoerd moet worden is het contact met bewoners uitbesteed. Hier zit een risico in omdat Portaal de huurders niet kent of spreekt (projectbijeenkomst twee).

Verwacht wordt dat na de renovatie de woonkwaliteit in de flats een beter wordt. Door het verminderen van het aantal huishoudens op één portiek wordt ook de belasting lager en wellicht ook de overlast. De grootschaligheid van het woningcomplex blijft echter bestaan. Ook de huidige bewoners blijven in het complex wonen. De wijk Smitsveen verandert niet door deze renovatie, wellicht dat het aanzicht van de flat in combinatie met de aanpak van de openbare ruimte er toe kan leiden dat het imago verbetert. Het blijven echter relatief goedkope woningen, en daardoor trekken ze een bepaald publiek aan. De concentratie van sociaal zwakkeren blijft er en een goed wijk- en gebouwbeheer is nodig om de fysieke kwaliteit te behouden.

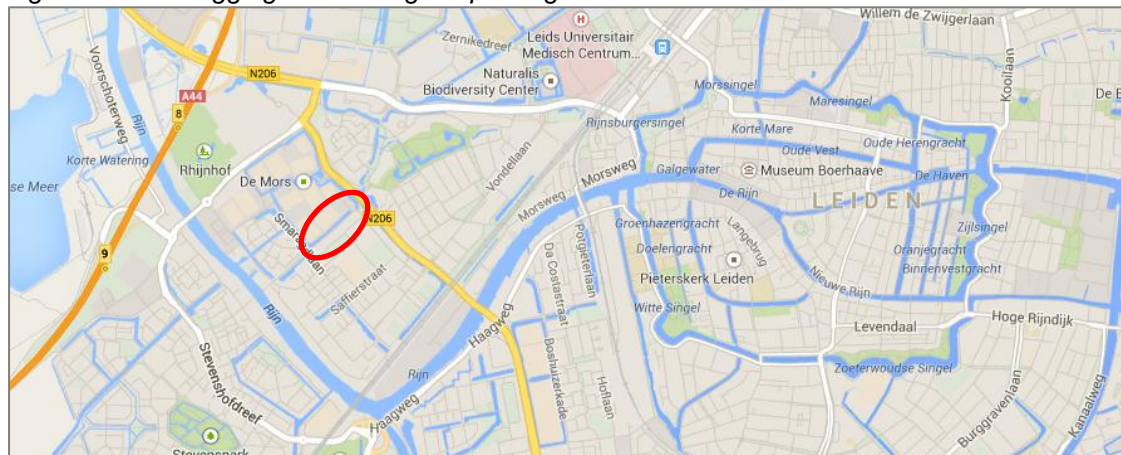
3.4. Agaatlaan (Leiden)

De casestudy Agaatlaan betreft een vooruitkijk case. Er vinden al gesprekken plaats met de bewonerscommissie om te inventariseren welke maatregelen zij wenselijk vinden in het complex. Daarnaast is al een inventarisatie gemaakt naar de technische problemen waarmee het woningcomplex kampt.

Wijkschets

Het woningcomplex Agaatlaan is gelegen in de Leidse wijk Hoge Mors in stadsdeel Leiden-West. De Hoge Mors kent een rommelige stedenbouwkundige structuur en er zijn verbetervoorstellen voor de wijk ontwikkeld (gericht op het tot stand laten komen van verbindingen, zichtlijnen en meer samenhang) (De Bruijckere, 2012). Het woningcomplex is gebouwd in 1970. Het totale woningcomplex aan de Agaatlaan bestaat uit 230 woningen, waarvan de begane grond bestond uit garageboxen die in 1988 tot 14 woningen zijn omgebouwd. De Agaatlaan kan omschreven worden als een grootschalig woningcomplex. Enkele jaren geleden is het woningcomplex Trisor opgeleverd, waar woningen in de vrije sector worden verhuurd. Dit complex is gelegen op circa 500 meter afstand van de Agaatlaan. Door dit complex is er sprake van upgradering van de buurt, maar ontstaat er tegelijkertijd ook een tweedeling in de buurt (het rijkere deel rond de Trisor en het armere deel rond de Agaatlaan) (De Bruijckere, 2012). De buurt De Hoge Mors en met name het gebied rondom de Agaatlaan staan in Leiden bekend als een buurt met veel sociale problemen (interview adviseur strategie & vastgoed).

Figuur 3.4A: De ligging van woningcomplex Agaatlaan in Leiden



Bron: Googlemaps.nl

Huidige situatie en knelpunten

In 2010 is een wijkanalyse gemaakt voor De Hoge Mors, waarbij ook de complexen globaal zijn bekeken. Hieruit bleek dat een ingreep in het complex aan de Agaatlaan, dat voor 2017 gepland stond, eerder noodzakelijk was gezien de problemen die speelden in het complex. De problemen spelen op fysiek vlak, maar er is ook sprake van sociale problematiek in de complexen en in de omgeving.

Stedenbouwkundige ontwerp van buurt en gebouw

Zoals eerder aangegeven kent De Hoge Mors een rommelige stedenbouwkundige structuur, daarnaast wordt de massaliteit van het complex gezien als een bedreiging dat het complex onbeheersbaar zal worden in de toekomst (interview adviseur strategie & vastgoed). De ruime en groene omgeving wordt als een sterk punt gezien en de mogelijkheid om het complex meer te verbinden met de wijk als een kans voor de toekomst (De Bruijckere, 2012).

Figuur 3.4B: De flat Agaatlaan te Leiden



Bron: Portaal (2012)

De woningen

Van de totaal 230 woningen zijn verreweg de meesten vierkamer etagewoningen met een oppervlakte van 83m². In het complex zijn verder een aantal kleinere tweekamer woningen (van 62m²) en een aantal ruime vierkamerwoningen (van 102m²). Op de begane grond zijn in 1988 de garages omgebouwd tot woningen. De huurprijzen variëren van gemiddeld € 342,- voor de tweekamerwoningen tot € 505,- voor de begane grond woningen. In onderstaand overzicht zijn de verschillende woningtypen met bijbehorende aantallen, oppervlaktes en gemiddelde huurprijzen weergegeven. De woningen hebben momenteel energielabels C, D of E. (De Bruijckere, 2012).

Tabel 3.4a: De verschillende woningtypen met bijbehorende aantallen, oppervlaktes en gemiddelde huurprijzen

Type woning	Aantal m2	Aantal woningen	Gemiddelde huurprijzen
4 kamer etage woning	83	192	€ 406,-
2 kamer etage woning	62	12	€ 342,-
Grote 4 kamer etage woning	101	12	€ 462,-
4 kamer begane grond woning	83	14	€ 505,-

Bron: De Bruijckere (2012)

Leiden heeft tot 2020 een woningtekort van 4800 woningen blijkt uit de woningbehoefteraming cijfers van de provincie. Er is sprake van een krappe woningmarkt. Daarnaast zijn er altijd studenten die dringend woonruimte zoeken, dus ondanks de slechte naam die de Agaatlaan heeft, is er geen sprake van leegstand (interview adviseur strategie & vastgoed). De wachtlijsten voor woningen aan de Agaatlaan zijn kleiner dan die voor eengezinswoningen in Leiden, mede doordat het type woningen aan de Agaatlaan niet bij iedereen populair is (interview adviseur strategie & vastgoed).

Fysieke condities

In 1988/1989 zijn in het complex een aantal ingrepen gedaan: de flat is in compartimenten opgedeeld, vier liften zijn aangebouwd in glazen schachten die de uitstraling moeten verbeteren,

bestaande garages zijn omgebouwd tot woningen met tuinen en de ontsluiting is naar de andere zijde verlegd. Daarnaast is stadsverwarming met tussenmeters aangelegd. Hierdoor kunnen de servicekosten per huishouden worden afgerekend worden. Ook is een woning op de begane grond verbouwd tot beheerdersruimte (De Bruijckere, 2012).

De fysieke problemen die spelen in het complex zijn onder te verdelen in problemen aan de binnenzijde van de woningen, de installaties, het casco en de algemene ruimten. De gemiddelde kosten voor reparatie en mutatieonderhoud zitten beduidend boven het gemiddelde in Leiden. Hieronder worden een aantal belangrijke technische problemen die in het complex spelen genoemd (De Bruijckere, 2012).

- *Interieur:* De badkamers zijn in slechte staat en onhandig ingedeeld. Ook zijn keukens, binnendeuren en kozijnen verouderd. Via leidingschachten is geluidsoverlast tussen de woningen.
- *Installaties:* Er zijn problemen met de standleidingen waardoor er overlast door rioollucht is. Tevens dient de ventilatie verbeterd te worden. Daarnaast is de stadsverwarming een punt van aandacht vanwege het aflopende contract tussen NUON en Portaal, de enorme hoeveelheid leidingen op het dak en de resonantie van de pompen. De aangebouwde liften en de verlichting in de algemene ruimten verbruiken veel meer energie dan nodig is vanwege verouderde apparatuur. Ook voldoet de verlichting niet volledig aan de gestelde eisen en er zijn liftonderdelen die dringend vervangen moeten worden.
- *Casco:* De kleuren en de uitstraling van de flat doen verouderd aan en veel van de glazen bouwstenen van de aangebouwde liftschachten zijn kapot waardoor deze zich met water vullen. Daarnaast ontstaan er koudebruggen en is er sprake van optrekkend vocht bij de begane grond woningen. De privacy schermen op de balkons zijn in slechte staat en de tochtafdichting van de gevelpanelen zijn niet in orde.
- *Algemene ruimten:* De centrale entreehallen worden intensief en onverantwoordelijk gebruikt door bewoners, waardoor er kapotte sloten, ruiten en sponningen zijn en een vervelose aanblik. Er wordt regelmatig geürineerd in de liften, het camerasysteem werkt niet goed, het terugkijken van de beelden is erg arbeidsintensief en wordt nauwelijks gedaan. Het voorportaal is overdag open om de brievenbussen bereikbaar te houden. De galerijen worden vaak gebruikt voor opslag van winkelwagens en fietsen. De bergingen zijn gecompartmenteerd, en per 5 huishoudens is er één toegangsdeur. Maar deze toegangsdeur heeft geen kijkglas en draait naar binnen, wat vandalismegevoelig is. Het aantal oplaadpunten voor scootmobiel is weinig voor de grootte van het complex. Er is mosaanslag op de galerijen en door hoge bomen zijn de woningen en galerijen donker.

Bewoners

De huishoudsamenstelling van de Agaatlaan is heel divers: er wonen ouderen en jongeren, gezinnen en alleenstaanden met zowel een korte als een lange woonduur (De Bruijckere, 2012). Het aandeel ouderen in het complex is echter niet groot. Het is wel een multicultureel complex en de gezinnen zijn meer dan gemiddeld vertegenwoordigd, maar niet zo zeer alleen hele grote gezinnen. Er is een mix van kleine en wat grotere gezinnen. (interview adviseur strategie & vastgoed). Opvallend is dat de uit de analyse van de instroom van de nieuwe bewoners van het complex in 2011 en 2012 blijkt dat 63% van de huishoudens eenoudergezinnen zijn (De Bruijckere, 2012). Het was erg lastig om bewoners in het complex geïnteresseerd te krijgen voor een bewonerscommissie. Ook spraken de bewoners elkaar niet aan op het feit dat de algemene ruimten schoongehouden moesten worden. Daarom is er door Portaal een brief aan de bewoners gestuurd waarin aangegeven werd dat er door Portaal zorggedragen kon worden voor het schoonhouden van de ruimten, maar dat daar een servicekostenverhoging tegenover stond. Hierop is een groep bewoners opgestaan die een bewonerscommissie gevormd hebben en ook echt actief zijn met het aanspreken van bewoners. Hiermee is voorkomen dat extra servicekosten in rekening gebracht moesten worden bij bewoners. (interview adviseur strategie & vastgoed). De hoge onderhoudskosten (eerder genoemd in deze casestudy) hebben naast het feit dat er achterstallig onderhoud is, ook te maken met het gedrag van de bewoners van het complex. Vervuiling, vernieling en onjuist gebruik door bewoners van het complex leidt tot extra kosten (interview adviseur strategie & vastgoed).

Sociale condities

De Agaatlaan staat bekend als een buurt met veel sociale problematiek. Er is een concentratie van kansarme bewoners en daarnaast is de indruk ook dat er veel overlast is. Uit de wijkanalyse in 2010 kwam dit ook naar voren en is er extra ingezet op leefbaarheid en incassobeleid). Onder andere door het verhuizen van enkele jongeren en een strakkere aanpak van overlastgevers is de afgelopen jaren de overlast sterk verminderd (De Bruijckere, 2012). Als belangrijk negatief en zorgelijke punten van dit complex worden genoemd: het gevoel van onveiligheid, de mate van overlast en de eenzaamheid onder ouderen (De Bruijckere, 2012). Andere zwakke punten zijn het overschot aan kansarmen in het complex, het isolement van de sociaal zwakkeren en de vele eenoudergezinnen die er wonen. Ook de geringe binding van de bewoners met het complex, de grote mate van overlast en de onveiligheid in het complex zijn zwakke punten. Het gegeven dat er veel incassoproblemen zijn en een groot aandeel bewoners met een laag inkomen wordt gezien als probleem. Daarnaast zijn het grote aantal kinderen in het complex en de vele nationaliteiten een zwak punt (De Bruijckere, 2012).

Besluitvormingsproces

De Agaatlaan betreft een van de casestudies van 'vooruitkijken', het besluitvormingsproces is nog niet afgerond, wel zijn er al richtingen van beheer van het complex voorgesteld. Momenteel wordt onderzocht of het complex mee kan doen met het project de stroomversnelling, waarbij het energieverbruik in de woning naar nul gebracht wordt (zie hoofdstuk 2.5). Of het woningcomplex daadwerkelijk meegenomen kan worden in de stroomversnelling is nog niet duidelijk aangezien voor dit type woningcomplex (grootschalige naoorlogse hoogbouw) nog niet voldoende onderzoek gedaan is naar de mogelijkheden voor een energiekostenvrije woning. Daarnaast moet er draagvlak voor zijn bij de bewoners. Wettelijk is dat al noodzakelijk, maar ook wil Portaal dit soort dure maatregelen niet toepassen als de bewoners daar niet op zitten te wachten (interview adviseur strategie & vastgoed). Het complex aan de Agaatlaan is niet opgenomen op de verkooplijst. Dit advies is gegeven om een basisbestand te houden van betaalbare sociale huurwoningen (interview adviseur strategie & vastgoed)

Betrokken actoren

De bewoners worden erg betrokken bij het geven van identiteit aan hun eigen portiek, hun wordt gevraagd om zelf met ideeën te komen, want een kant-en-klaar plan zal er door Portaal niet neergelegd worden (interview adviseur strategie & vastgoed). De ideeën van bewoners worden geïnventariseerd in de komende gesprekken met de bewonerscommissie. Hierbij wordt ook gekeken of de bewoners zich kunnen vinden in hetgeen dat naar voren komt uit de klanttevredenheidsonderzoeken of dat er mogelijk andere problemen spelen en belangrijk gevonden worden door de bewoners (interview adviseur strategie & vastgoed). De bewonerscommissie geeft zelf aan dat haar voornaamste doel is het strijden voor een rechtvaardige verdeling van de servicekosten, daarnaast willen zij een grote rol spelen bij de renovatie en als derde doel stellen zij dat zij de sociale samenhang willen bevorderen (huurdersbelangenvereniging Leiden, 2014).

Doelstellingen van Portaal

De woningen in het complex aan Agaatlaan worden goed verhuurd ondanks een aantal negatieve aspecten. De verklaring hiervoor is dat mensen weinig te kiezen hebben op de krappe Leidse woningmarkt. (De Bruijckere, 2012). Maar daarnaast is een reden dat de woningen relatief goedkoop zijn en een gemiddelde tot grote oppervlakte hebben. Met dit type woningen wordt het doel van Portaal om de vraag van huishoudens met een laag inkomen te bedienen ingevuld. Een ander doel van Portaal is de vraag van huishoudens met een laag middeninkomen te vervullen, maar het complex lijkt volgens Portaal niet aantrekkelijk genoeg voor hogere huurprijzen (De Bruijckere, 2012). Aangezien het complex erg massaal is lijkt het minder geschikt voor huishoudens met een bijzondere woonvraag en ouderen. Portaal vindt de klanttevredenheid een erg belangrijk onderdeel van haar taken, daarbij maakt zij onderscheid tussen de tevredenheid over de woning, de woonomgeving en de dienstverlening. Maar het complex scoort op alle drie deze punten fors beneden de minimale standaarden die Portaal heeft ingesteld.

3.5. Heseveld (Nijmegen)

De casestudie Heseveld kijkt terug op het renovatie traject van de woningen in de wijk het Heseveld in Nijmegen. Na een beschrijving van de huidige situatie wordt het proces en de ingreep van de renovatie beschreven.

Wijkschets

Heseveld maakt samen met de wijken Hees en Neerbosch onderdeel uit van het stadsdeel Nieuw-West in Nijmegen. Heseveld ligt aan de zuidgrens van het stadsdeel en wordt begrensd door de N326 die doorloopt naar het stadscentrum. Dit zorgt ervoor dat het centrum goed te bereiken is, zowel per auto als met openbaar vervoer (bus). Deze case gaat over woningen die liggen in de Afrika- en Bouwmeesterbuurt (een onderdeel van de wijk Heseveld). De Afrika en Bouwmeesterbuurt ligt in de noordwestelijke hoek van Heseveld. De Afrikabuurt ligt ten zuiden van de Paul Krugerstraat en de Bouwmeesterbuurt ten noorden van deze straat (zie figuur 3.5B). Wanneer er wordt verwezen naar Heseveld wordt dit gedeelte in de Afrika en Bouwmeesterbuurt bedoeld, in werkelijkheid behelst Heseveld een groter gebied.

De Afrika en Bouwmeesterbuurt is gebouwd volgens de stroming van de Bossche school² (zie figuur 3.5A), en valt met het bouwjaar van rond 1950 te classificeren als vroeg naoorlogse woningbouw. Daarmee is dit ook een bijzonder stuk binnen de wijk Heseveld. De woningen in de verschillende woningcomplexen zijn anders qua type (laag- of hoogbouw) maar hebben éénzelfde architectuur. Ook de woonomgeving is bijpassend en ontworpen door de architecten Evers en Salemijn (Verweijen & Weijs, 2012; Leistra, 2009). Vanwege de cultuurhistorische waarde van de buurt heeft de gemeente Nijmegen deze buurt in oktober 2008 geclassificeerd als beschermd stadsgezicht (interview portfoliomanager; gemeente Nijmegen, 2014).

Woningen

In Nijmegen (in 2010) is de meerderheid (58%) van de woningen een huurwoning. Van de woningvoorraad in Heseveld is in 2011 55% een huurwoning. De woningen in Heseveld zijn relatief goedkoper dan het stadsgemiddelde. De gemiddelde WOZ-waarde in Nijmegen bedraagt 222.000 ten opzichte van 189.000 in Heseveld (CBS, 2011).

Figuur 3.5A: Illustraties woningen Heseveld Nijmegen



Bron: Funda: Pieterpostplein 13, (2014)

Portaal bezat in 2008 820 huurwoningen in de Afrika en Bouwmeesterbuurt, 40% hiervan is een eengezinswoning. In het renovatietraject zijn 180 portiek-etagewoningen aangewezen voor de verkoop³. In 2012 zijn er al 41 woningen verkocht. De woningen komen in de vrije verkoop bij mutatie en worden voornamelijk gekocht door starters op de woningmarkt. De huurwoningen die Portaal nog in bezit heeft, hebben een lage huur met een maximum van circa € 400, -, met uitzondering van woningcomplex 1123, dit hier zijn de huurprijzen iets hoger, maar vallen nog steeds onder de huurgrens van € 500, -. De lage huurprijzen in Heseveld komt onder andere door de oppervlakte van de woningen. Het zijn kleine woningen, de portiek-etagewoningen

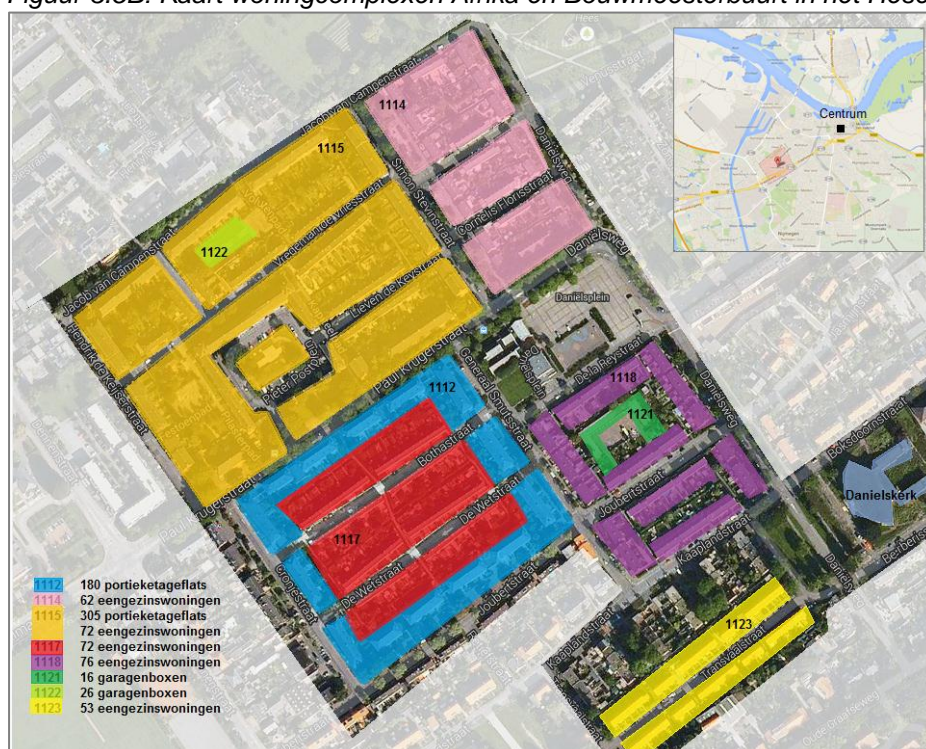
² Kenmerkend aan de architectuur van de Bossche school is soberheid van gebouwen gemaakt, met materiaalgebruik dat bestaat uit baksteen, beton en hout. Het gebouw maar ook het stedenbouwkundige plan is gebouwd volgens het zogenoemde 'plastische getal' waarin wiskunde een rol speelt in het bepalen van de onderlinge verhoudingen tussen de ontwerponderdelen. Gebouwen hebben een duidelijke maatvoering en overbodige elementen die ontbreken. In het metselpatroon in de gebouwen van 1945 nog wel detail zichtbaar, na kritiek in 1950 is dat deel meer en meer wegegefallen is zijn gebouwen steeds functioneler gebouwd. Rond 1970 is het gedachtengoed zo goed als verdwenen in de actieve stadsplanning (Architectenweb.nl, 2014).

³ De voor verkoop aangewezen portiek etage woningen behoren tot woningcomplex 1112 en 1115.

hebben een gemiddelde oppervlakte van 42m² ten noorden van de Paul Krugerlaan en gemiddeld 52m² ten zuiden van de Paul Krugerlaan. De eengezinswoningen hebben een gemiddelde oppervlakte van 62m². De kleine woningen en het ontbreken van een lift en tuin is de meest genoemde reden voor verhuizen. De lage huur en de ligging ten opzichte van het stadscentrum zijn redenen om in de Afrika- en bouwmeester buurt te gaan wonen (Verweijen & Weijs, 2012).

De mutatiegraad over een periode van 2006-2010 ligt voor de portiek-etage woningen hoger (12%) dan bij dan het gemiddelde voor Heseveld (8%). De mutatiegraad voor eengezinswoningen ligt lager dan het gemiddelde van 8%. De reden voor de hogere mutatiegraad in portiek-etagewoningen is dat tijdens de renovatie bewoners de optie kregen door te stromen naar een grotere portiekwoning. Bewoners hebben bovendien de wens om in de wijk door te stromen naar een eengezinswoning of een seniorenwoning. Van de laatste zijn er echter maar zes beschikbaar. Ook de benedenwoningen zijn gewild (Verweijen & Weijs, 2012; Leistra, 2009)

Figuur 3.5B: Kaart woningcomplexen Afrika en Bouwmeesterbuurt in het Heseveld Nijmegen



Bron: Bewerking van afbeelding 4 en tabel 1 uit de wijkvisie (Verweijen & Weijs, 2012)

Huidige situatie

De huidige situatie beschrijving gaat over de situatie na renovatie. De beschrijving begint met het stedenbouwkundig ontwerp van buurt en gebouw, dan de fysieke condities en als laatste de sociale condities.

Stedenbouwkundig ontwerp van buurt en gebouw

De wijk is opgebouwd volgens een gridstructuur. Belangrijke elementen van het stedenbouwkundige ontwerp van de wijk is dat het opgebouwd is volgens de gedachte dat gezinnen de volledige levenscyclus in de wijk door kunnen brengen, als starter, gezin en ook als oudere (Leistra, 2009). Hoewel het ontwerp is gebaseerd op doorstromen in de buurt, blijven ouderen vaak in hun eengezinswoning wonen, (60% van de bewoners van de eengezinswoningen is 50+). Starters en gezinnen zouden graag willen doorstromen naar een eengezinswoning in Heseveld, maar omdat er geen aanbod is, trekken de jonge bewoners naar andere buurten. Voor ouderen zijn er binnen het Heseveld weinig alternatieven, de portiek-etagewoningen hebben geen lift en er is slechts een beperkt aanbod aan seniorenwoningen (Verweijen & Weijs, 2012).

De doorstroom-en ontmoetingsgedachte is ook zichtbaar in de opbouw van de verschillende woningtypen. De portiek-etagewoningen zijn als een scherm rondom de eengezinswoningen gebouwd. Zo ontstaat er een besloten ruimte die potentie voor ontmoeting moet bieden (Leistra, 2009). Op de pleinen bij de garageboxen en de achtergangen met anonieme ruimten is in het verleden overlast ervaren door hangjongeren. Hoewel in het basisontwerp elementen zijn aangebracht die de ontmoeting in de wijk tot een geheel moesten brengen (denk aan; de gemeenschappelijke tuin en dergelijke) zijn gedurende jaren sommige elementen verdwenen en vervangen voor ander gebruik. Zo is een gemeenschappelijke tuin veranderd in een parkeerplaats en zijn tuinen van de benedenwoningen vergroot ten koste van de openbare ruimte. Doordat de wijk nu als beschermd stadsgezicht is aangemerkt heeft de gemeente als doel dit weer in oorspronkelijke staat terug te brengen. Tijdens de renovatie in 2008 zijn elementen teruggebracht zoals de kruisen in de ramen en de hagenstructuur die diende als erfafscheidingen bij de voortuinen. Portaal heeft in de visie van 2012 opgenomen dat cultuurhistorische elementen teruggebracht worden bij vervanging, mits dit financieel haalbaar is (Verweijen & Weijs, 2012).

Apart wordt het Danielsplein genoemd, een nu nog betegelde ruimte waar het wijkcentrum en de huisartsenpraktijk zitten (op figuur 3.5B tussen woningcomplex 1112, 1114 en 1118). De ruimte wordt ervaren als een gebied zonder identiteit hetgeen uitnodigt tot ongewenst gedrag. Richting de toekomst zijn er plannen voor herinrichting en het bouwen van seniorenwoningen.

Fysieke condities

In de periode 2008-2010 zijn de portieketage woningen gerenoveerd, zodat ze nog 25 jaar mee konden. De technische staat van de woningen voldoet aan de huidige eisen. De woningen zijn niet uitgebreid, ook voor huidige standaarden blijven het kleine woningen. Bij de eengezinswoningen is regulier planmatig onderhoud uitgevoerd om de woningen op standaardkwaliteit te behouden (interview portfoliomanager).

Sociale condities

In Heseveld wonen ten opzichte van de rest van Nijmegen relatief veel eenoudergezinnen, alleenstaanden en niet-westerse allochtonen. In de Afrika- en Bouwmeesterbuurt is in 2009 5,8% van de inwoners afhankelijk van een uitkering, ten opzichte van 4,1% in de stad Nijmegen (Verweijen & Weijs). In 2008⁴ was 29% van allochtone afkomst, dit ligt boven het percentage voor de stad Nijmegen, dat op 14% ligt (Portaal Nijmegen, 2008b). Deze autochtone- en allochtone groepen hebben onderling weinig contact en er zijn ook spanningen maar die lopen niet uit de hand. Binnen de eigen kringen is er wel een grote samenhang (Verweijen & Weijs, 2012). Dit uitte zich in de manier waarop de bewoners weerstand tegen de oorspronkelijk sloopplannen wisten te bieden. De bewonerscommissie organiseert activiteiten en heeft een grote betrokkenheid bij de buurt, dit is een kleine actieve groep met bewoners die allang in de wijk wonen (weliswaar met een groot netwerk in de buurt) waardoor ze mensen mee kunnen krijgen (Portaal Nijmegen, 2008b).

Om de contacten tussen alle bewoners in de buurt te verbeteren, is een sociale wijkaanpak gestart, als onderdeel van de nieuwe visie op de wijk (dit is één van de werkgroepen zie paragraaf besluitvorming). Dit is uitgegroeid tot een platformoverleg waarin de gemeente, bewoners, welzijnsorganisaties en Portaal zitten. Eén van de grote belemmeringen bij het organiseren van activiteiten is dat bewoners moeite hebben met plannen en dat dan persoonlijke problemen aan het licht komen (de zogenoemde 'problemen achter de voordeur', bijvoorbeeld verslavingen of echtscheidingen). Maar ook overlast van andere bewoners of onveiligheidsgevoelens werken beperkend voor de succes van activiteiten, omdat mensen niet met elkaar willen samen werken als er spanningen zijn (Derks, 2012).

Andere sociale problemen die worden genoemd zijn vervuilde portieken en straten. Onveiligheidsgevoelens en problemen met intimidatie zijn aan de orde. Dit laatste is sinds 2009 wel verminderd omdat er probleemgezinnen uit de buurt zijn vertrokken. Ook de instroom in de buurt door de verkoop van woningen heeft geleid tot instroom van nieuwe groepen die de sfeer in de buurt veranderen en verbeteren (interview portfoliomanager; projectbijeenkomst één).

⁴ Er zijn helaas geen recente cijfers over de Afrika en Bouwmeesterbuurt specifiek. De cijfers over 2013 op de stads- en wijkmonitor gaan over de gehele wijk Heseveld, dat is dus een groter gebied dan alleen de Afrika en Bouwmeesterbuurt. Vanwege de ongelijkmatige vergelijking zijn deze weggelaten.

Besluitvormingsproces 'Heseveld'

Deze paragraaf beschrijft het proces van de ingrepen in het Heseveld. Toen de portfoliomanager zes jaar geleden bij het project betrokken werd, was dit project al jaren bezig. Deze proces beschrijving begint bij het moment dat de portfolio manager betrokken raakte. Op dat moment was bij de bewoners het vertrouwen in Portaal helemaal weg (interview portfoliomanager).

Redenen voor het project

Zoals al eerder omschreven zijn de woningen in het Heseveld klein en vóór de renovatie voldeden ze niet meer aan de eisen van deze tijd. De badkamer was klein en de keuken en installaties waren gedateerd. Er waren klachten over ventilatie en tocht en niet alle woningen hadden isolatieglas en centrale verwarming. De eerste plattegrond in figuur 3.5C, laat de afmetingen van een de oorspronkelijke douche zien. In de volksmond wordt dit ook wel een douchekast genoemd. Vanwege de jarenlange discussie over de toekomst van het project was er al die tijd ook geen onderhoud uitgevoerd. Er was dus sprake van achterstallig onderhoud. Ook de woonomgeving was verloederd en vervuild. Veel bewoners hadden voelden zich onveilig in de anonieme hoeken (interview portfoliomanager; Portaal Nijmegen, 2008a).

In het portfoliobeleid is besloten dat dit type woningen niet meer voldeed en uit de portefeuille gehaald moest worden. Portaal wilde de woningen slopen en er nieuwbouw voor terug plaatsen. Een overweging die hierin een rol speelde was dat binnen het complex 17 verschillende woningtypen waren hetgeen de renovatie erg ingewikkeld maakte. Bovendien lost een renovatie de problemen met woninggrootte niet op (interview portfoliomanager).

Dit was de uitgangspositie die de portfoliomanager Nijmegen en een collega van Portaal Vastgoedontwikkeling had, toen zij dit project startten.

Figuur 3.5C: Woningen (type C) voor ingreep en na ingreep plattegrondwijziging



Bron: Leistra, (2009)

Proces

De sloopplannen van Portaal hebben bij de bewoners in van het Heseveld veel weerstand gegeven. De bewonerscommissie was al vijf jaar bezig met actief actievoeren tegen de plannen en overal op ruiten in de wijk hingen plakaten met 'geen sloop'. Weerstand tegen de plannen was er ook vanuit de gemeente Nijmegen. In de ogen van de gemeente hebben de woningen in de stijl van de Bossche school een cultuurhistorische waarde wat bewaard zou moeten blijven. Tijdens het proces was de Afrika- en Bouwmeesters buurt nog geen beschermd stadsgezicht, maar de sloopplannen hebben er aan bijgedragen dat deze beschermde status er versneld gekomen is (interview portfoliomanager).

Om het vertrouwen terug te winnen is door Portaal een extern bureau ingehuurd om het proces te begeleiden en vergaderingen voor te zitten. Er ontstond een structuur van een drie partijen overleg met daarin Portaal vertegenwoordigd door de portfoliomanager en medewerker Portaal vastgoed ontwikkeling [PVO]. Ook de gemeente Nijmegen had hierin een positie en de bewoners werden vertegenwoordigd. De bewoners noemden zich: Bewonersoverleg Heseveld Projectgroep Portaal [BHPP]. Het doel van het overleg was om gezamenlijk tot een visie voor Heseveld te komen, waarin posities en rollen in het overleg gelijkwaardig waren. In de

gesprekken zijn meerdere scenario's onderzocht, van sloop-nieuwbouw tot renovatie (en verschillende mogelijkheden hierin), tot verkoop. Bij aanvang van de overleggen was sloop nog steeds een serieus scenario. Maar de andere partijen in het overleg (de gemeente en bewoners) konden zich hierin niet vinden. De gemeente wilde de buurt behouden vanwege het beschermde stadsbeeld en ook de bewoners wilden niet slopen. Daarom is in de regelmatige terugkoppelingsmomenten met het management team [MT] Portaal Nijmegen, in een vroeg stadium al besloten het scenario van sloop uit de overweging te halen (interview portfoliomanager). De regelmatige terugkoppelingsmomenten met MT zijn ingebracht zodat het draagvlak voor besluiten die genomen werden in het drie partijenoverleg, ook intern binnen Portaal gedragen werd.

Het drie partijen overleg heeft eraan bijgedragen dat er gezamenlijke doelstellingen en toetsingscriteria rondom de toekomst van Heseveld zijn geformuleerd. Omdat iedere partij uiteindelijk een gelijke positie had, was er veel draagvlak voor de uiteindelijke visie en plannen. In het algemeen wilden partijen het cultuurhistorische karakter behouden, veilige duurzame kwalitatief goede woningen en woonomgeving en dat de buurt uit overwegend goedkope (huur)woningen bleef bestaan (Portaal Nijmegen, 2008a). Deze visie is vertaald in plannen met vier verschillende elementen die samen de aanpak vormden. De renovatie aanpak was als volgt:

A. Bestaande woningen

De portiekflats zijn gerenoveerd in bewoonde staat zodat ze nog minimaal 25 jaar mee kunnen. Ook worden een aantal portiekflats in het woningcomplex 1112 en 1115 aangewezen voor verkoop aan zittende huurders of bij mutatie. Er is gekozen voor verkoop van woningen in twee verschillende woningcomplexen aan beide zijde van de Paul Krugerstraat om scheiding in de wijk te voorkomen. Zo ontstond er een mix tussen de huur en de koop (interview portfoliomanager). Van deze woningen is alleen de schil opgeknapt (daken en gevels) en waar nodig is centrale verwarming en dubbel glas geplaatst (dit gold voor zowel de huur als koopwoningen).

De woningen die gerenoveerd zijn en in de vastgoedportefeuille bleven, werden grondiger aangepakt. Zo veel mogelijk zijn originele elementen hersteld, is de isolatie verbeterd, zijn nieuwe keukens geplaatst en zijn de badkamers vernieuwd en vergroot. Ook zijn opties voor een plattegrond wijziging aangeboden. Een keuze tot plattegrond wijziging zou wel leiden tot huurverhoging, de rest van de ingreep was zonder huurverhoging. Een extra optie is dat bewoners van kleine portieketagewoningen (die ten noorden van de Paul Krugerlaan) door konden stromen naar een grotere portieketagewoning. Aan de eengezinswoningen wordt regulier planmatig onderhoud uitgevoerd (Portaal Nijmegen, 2008a; interview portfoliomanager; Leistra, 2009).

B. Inbreidingsniewbouw op het Daniëlsplein, Festoenpad en Volutenpad

Het doel van inbreiding is om meer seniorenwoningen en grotere eengezinswoningen in de wijk te krijgen. Vereisten zijn dat de woningen qua huur onder de huurtoeslaggrens komen te liggen en de kwaliteit aansluit op de huidige wensen.

C. Woonomgeving

De aanpak voor de woonomgeving had betrekking op de achterpaden en tuinen. In een gemeenschappelijk kader (driepartijen) zijn afspraken over erfafscheidingen, parkeren en verkeer gemaakt. De oorspronkelijke situatie is het uitgangspunt van de totale aanpak in de woonomgeving.

D. Sociale wijkaanpak

Omdat alleen fysieke aanpak niet voldoende is om een leefbare wijk te creëren is ook een sociaal programma onderdeel van de aanpak. Met als doel dat mensen elkaar leerden kennen en dat er buurtactiviteiten georganiseerd zouden worden (interview portfoliomanager). Ingezet wordt op 'zoet, zorg en zuur'. Dit slaat op de contacten die bewoners hebben versterken en vergroten 'zoet'. Aandacht voor de problemen die er zijn en dan met name de problemen achter de voordeur, 'zorg'. En zuur heeft betrekking op een hardere aanpak van de overlast gevende gezinnen.

Om deze plannen goed uit te voeren zijn vanuit het driepartijen overleg vier werkgroepen opgesteld. In elke werkgroep zat een vertegenwoordiger van de driepartijen. Afgesproken is dat Portaal verantwoordelijk was voor de renovatie en nieuwbouwplannen en de gemeente voor de woonomgeving en sociale plannen. De BHPP werden in beide groepen betrokken en verantwoordelijk voor de samenhang tussen plannen. Voornamelijk in het betrokken houden van de achterban, om zo het draagvlak te behouden (Portaal Nijmegen, 2008a; interview portfoliomanager).

Onder deze condities is de renovatie en verkoop in het najaar van 2008 gestart. De uiteindelijke afronding van de renovatie was in 2010 (Portaal Nijmegen, 2008a). Vanwege de eerdere spanningen in de verhouding tussen Portaal en de bewoners, de uitvoering in bewoonde staat en de technische complexiteit van de renovatie is gekozen voor een aannemer met ervaring in renovatieprojecten. Ook in de materiaalkeuze en werkwijze is hiermee rekening gehouden (Leistra, 2009).

Hoewel het voortraject richting de renovatie goed voorbereid was, zijn er nog belemmeringen in de uitvoering naar voren gekomen. Allereerst in de communicatie met de huurders, in eerste instantie werden brieven en informatieboekjes gestuurd. Het bleek dat niemand dit las, daarom is overgestapt op een aanpak met huisbezoeken (interview portfoliomanager). Ook bleek dat de boodschap van de communicatie helder moest zijn. Bewoners hadden bijvoorbeeld moeite met het inschatten tussen het verschil tussen acht werkdagen en acht dagen (Leistra, 2009). Ook ging het bij de eerste complexen in de uitvoering wel eens mis met materialen en werkwijzen, er waren bijvoorbeeld kozijnen die niet pasten waardoor bewoners extra overlast hadden omdat de woning langer in de steigers stond. Tijdens het project leerde men gaandeweg, waardoor het bij andere woningcomplexen beter ging (interview portfoliomanager).

Ondanks dat Portaal de originele plannen moest bijstellen en het traject enkele jaren geduurd heeft is de portfoliomanager tevreden over het eindresultaat. Al wordt het jammer gevonden dat niet alle woningen gerenoveerd konden worden. Maar de verhoudingen met de bewoners zijn hersteld en de aanzichten van de buurt en woonomgeving zijn beter. De kwaliteit van de woningen is verbeterd, dit uit zich ook in een hogere waardering in de klanttevredenheid (Verweijen & Weijs, 2012). In fysiek opzicht is de buurt verbeterd en de sociale overlast is minder dan voorheen, maar het blijven goedkope huurwoningen die een bepaald publiek aantrekken, aandacht op sociaal gebied blijft nodig.

In de sociale wijk aanpak die de laatste jaren uitgevoerd is, zijn diverse activiteiten uitgevoerd, met name gericht op kinderen vanuit de gedachte dat ouders mee komen en dat zo de ontmoeting plaats kan vinden. In 2011 zijn enkele actieve vrijwilligers gestopt en daardoor zijn ook activiteiten stil gevallen. Daarom wordt de organisatie van activiteiten sindsdien meer vanuit Portaal en de welzijnsorganisaties opgepakt (Derks, 2012).

Vanwege de economische crisis, de veranderde regelgeving door de verhuurdersheffing (en dus het ontbreken van geld), zijn de inbreidingsplannen uitgesteld. Ook wilde de gemeente Nijmegen het wijkcentrum dat er stond niet slopen, omdat er in de stad wijkcentra waren waar urgentere problemen speelden. Ook de huisartsenpraktijk, die in de plint van het seniorencomplex zou komen heeft inmiddels zijn gebouw uitgebreid, dus op dat aspect zijn ook plannen gewijzigd. Voor de toekomst is het dus onzeker wat er uitgevoerd gaat worden (interview portfoliomanager).

Actoren

Portaal wordt in dit proces vertegenwoordigd door de portfoliomanager en medewerk PVO die in het driepartijen overleg zaten. Tegelijkertijd heeft Portaal vertegenwoordigers in elke werkgroep (dit zijn medewerkers van andere afdelingen). Afdeling klant-en-gebied was bijvoorbeeld betrokken bij de sociale aanpak. Op een hoger hiërarchisch niveau had het MT invloed op door de beslissingsbevoegdheid. Door de gekozen aanpak, was de invloed die het MT heeft op het besluit minder groot dan gebruikelijk. Door de gelijke rol die bewoners toegekend kregen hadden ze zeggenschap en konden ze ook meedenken en beslissingen nemen over de plannen en was hun invloed groot. Dit geldt ook voor de rol van de gemeente. Doordat die ook betrokken was in het proces werden de voorwaarden van de gemeente direct meegenomen. Omdat het Heseveld beschermd stadgezicht is geworden (in 2008) kon de gemeente onderhandelen over

het herstellen van de cultuurhistorische waarde. Aan de andere kant heeft de betrokkenheid van de gemeente er ook voor gezorgd dat er na afronding van de visie overeenstemming was en dat daarna de plannen sneller uitgevoerd konden worden.

Dat laatste was ook een voordeel omdat de bewoners in de planvorming betrokken zijn, het draagvlak in de wijk kon ondanks dat maar enkele bewoners in de BHPP zaten, snel behaald worden. De portfoliomanager is van mening dat de bewoners op deze manier wel het maximale eruit gehaald hebben. De verwachtingen dat Portaal zegt wat er moet gebeuren en door deze opzet, is juist aan de wensen en behoeften van bewoners tegemoet gekomen. Dit kon alleen gebeuren omdat de houding van Portaal veranderde.

Doelen Portaal

Wat betreft de doelstellingen van Portaal wordt aan de kwantiteitsdoelstelling rondom betaalbare huur voldaan. De huurprijzen na renovatie zijn gemiddeld gezien grotendeels onder de € 400 euro gebleven en daarmee vallen ze in de categorie goedkope huur. Aan de kwantiteitsdoelstelling voor bijzondere doelgroepen is niet voldaan, met name rondom de vraag voor seniorenwoningen omdat de uitbreidingsplannen niet zijn uitgevoerd. In de klanttevredenheidsmeting van 2011 zijn de tevredenheidscijfers van de bewoners in kaart gebracht. Door een vergelijking van deze cijfers met die van 2009 kan worden getoetst of met de ingreep ook aan deze doelen is voldaan. Na de ingreep is met name de tevredenheid (zie tabel 3.5a) over de woningen gegroeid. In de renovatie zijn de portiek-etagewoningen van een label E en F naar een D-label gegaan. Door de dakisolatie hebben de woningen op de bovenste etage een C-label. Hiermee is aan de doelstelling om geen woningen met energielabels F en G te verhuren gehaald. De doelstelling om gemiddeld een C label te behalen is echter niet behaald. Dat dit niet het geval is kan ook komen doordat deze beleidsdoelstelling recenter is dan deze ingreep.

Tabel 3.5a: Klanttevredenheidscijfers

	2011	2009
Cijfer Portaal	7,5	7,1
Cijfer woning	7,2	6,6
Cijfer leefomgeving	6,6	6,6

Bron: Verweijen en Weijs (2012)

Richting de toekomst

Deze aanpak heeft goed gewerkt, en richting de toekomst denkt de portfoliomanager dat het bij complexe situatie rondom beheer of ontwikkelen een middel is om partijen aan het praten te krijgen en tot een oplossing te komen. Zeker in volksbuurten met een sterke sociale cohesie of woningcomplexen waar de planvorming al jaren loopt. Dit traject met een extern bureau wordt op dit moment ook in een ander project in Nijmegen toegepast. Mede omdat daar de verhoudingen met de bewoners ook niet goed lagen.

Richting de toekomst voorziet de portfoliomanager dat het tekort aan senioren woningen in de wijk een probleem kan opleveren, zeker omdat het er nu nog niet naar uitziet dat de uitbreidingsplannen doorgaan. De wijk is sociaal enigszins verbeterd en ook de sociale aanpak is door het ontstaan van een platform naar een hoger schaalniveau getild. Toch blijft door de kleine goedkope woningen, de bevolking een concentratie van kwetsbare groepen. Daarom is het belangrijk om aandacht te blijven houden voor de sociale situatie. Het wijkbeheer zal constant scherp moeten zijn op overlast maar ook op bestrijden van afval op straat en het herstellen van gebreken in de openbare ruimte.

Verder heeft Portaal het beleid om voor 2021 alle woningen naar standaardkwaliteit te wijzigen. Dat houdt in dat voor de eengezinswoningen die nu nog geen isolatieglas hebben dit nog geplaatst moet worden (Verweijen en Weijs, 2012).

3.6. Lunetten (Utrecht)

De casestudie Lunetten kijkt terug op één ingreep namelijk het veranderen van het aanzicht van portiek-etageflats. Deze ingreep is begeleid vanuit de adviseur leefomgeving binnen Portaal en dit heeft invloed op het besluitvormingsproces. Een adviseur leefomgeving bij Portaal is verantwoordelijk voor de leefomgeving en hoe dit kan bijdragen aan het 'thuisgevoel' dat bewoners in een wijk hebben. Buiten deze ingreep is de wijk Lunetten ook onderdeel een vooruitkijk case, daarom is een algemene beschrijving van de wijk toegevoegd.

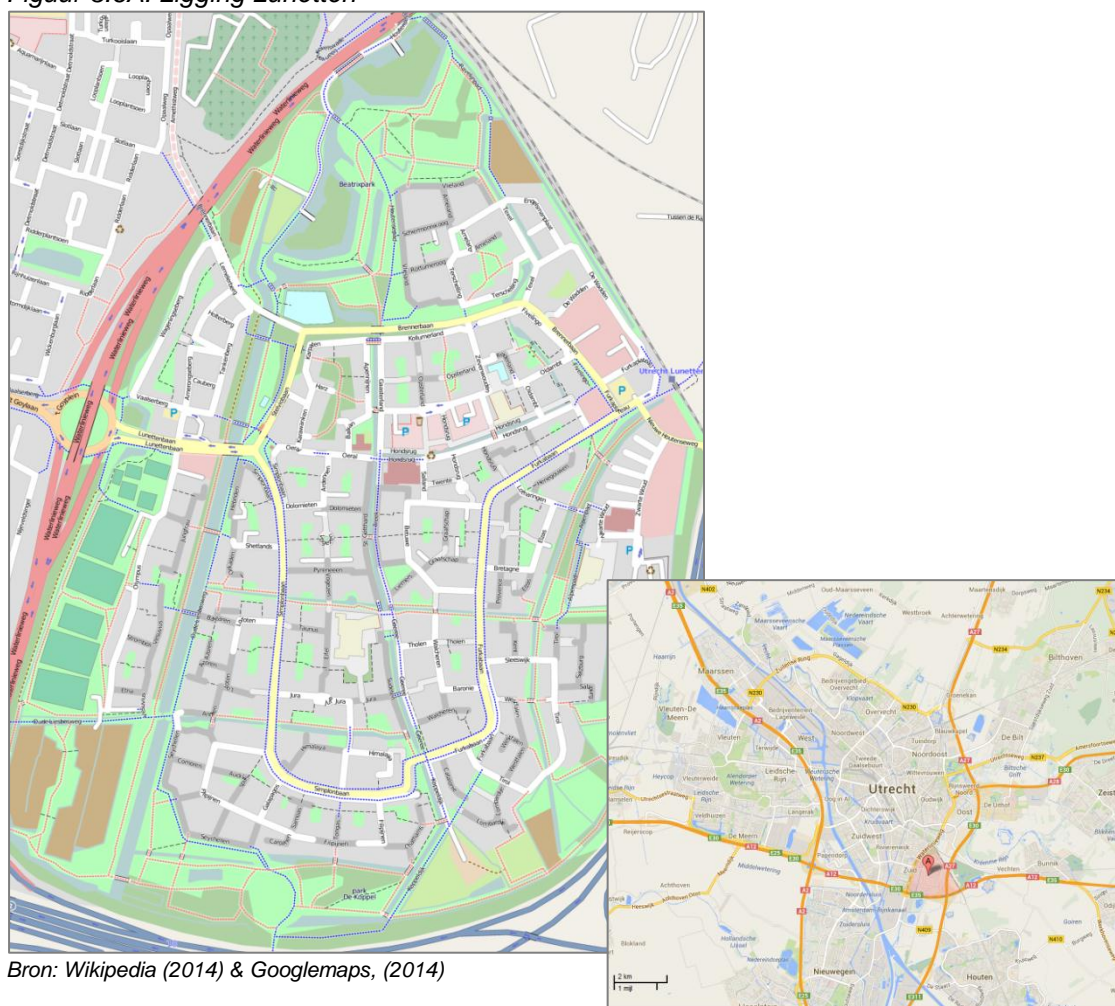
Wijkschets

De wijk Lunetten ligt in het stadsdeel zuid van Utrecht, in de hoek waar de A12 en de A27 elkaar kruisen. Aan de noordoostelijke zijde wordt de wijk begrensd door een spoorlijn. Ook is er een treinstation dat Lunetten verbindt met Utrecht centraal. Een wijk- en cultureel centrum voorziet Lunetten van buurtvoorzieningen.

Lunetten is een typische woonerfwijk, die grotendeels is gebouwd in de jaren '70 – '80. Halverwege de jaren '80 is er een rustperiode in de bouw en zijn de bouwplannen van Lunetten net als in andere wijken in Nederland versoberd. In die periode is in Lunetten in hogere dichtheden gebouwd en is er bezuinigd op de buitenruimten. Ook bevatten die delen van Lunetten meer sociale huurwoningen (Nio et al., 2011; gemeente Utrecht, 2013).

De wijk is gebouwd volgens een systeem van inspraak, dat zich lange tijd heeft vertaald in betrokken wijkorganisaties op elementen rondom groen en collectieve ruimte. De collectieve ruimten zijn belangrijke elementen in het ontwerp van Lunetten, omdat ze een sociale doelstelling vertegenwoordigen van ontmoeting en ontplooiing (Nio et al., 2011; gemeente Utrecht, 2013).

Figuur 3.6A: Ligging Lunetten



Bron: Wikipedia (2014) & Googlemaps, (2014)

Woningen

De woningvoorraad in Lunetten is heterogeen, met een mix van laagbouw en hoogbouw, eengezinswoningen, meergezinswoningen en zogenoemde HAT-eenheden (zie paragraaf 3.4.2). Ook wordt een groot gedeelte van de woningen verhuurd aan studenten. Wat typisch is voor de wooneerwijken is de terugkeer naar de menselijke maat. Dit is ook zichtbaar in Lunetten, omdat de bouwhoogte van de woningen maximaal 3 à 4 hoog is en voorzien van een kap, dat een huiselijke uitstraling geeft. Portaal heeft in Lunetten ca. 1.330⁵ woningen in bezit, de meerderheid van deze woningen zijn meergezinswoningen, waaronder ook een aantal met experimentele bouw (HAT woningen). In 2013 bestond 63,7% van de totale woningvoorraad in Lunetten uit sociale huurwoningen, in gemeente Utrecht als geheel is dit 38,6%. Het percentage koopwoningen in Lunetten is 34,1% ten opzichte van 48,3% in de gemeente Utrecht (WistUdata Utrecht, 2014). Utrecht wordt gekenmerkt door krapte op de woningmarkt, ook in de wijk Lunetten heeft Portaal geen moeite met de verhuur van woningen. Wel zijn de eengezinswoningen populairder dan de HAT eenheden en meergezinswoningen, dit uit zich door het aantal reacties op een vrijgekomen woning (interview adviseur leefomgeving (1)). In het portfoliebeleid van Portaal is opgenomen dat de eengezinswoningen in Lunetten in aanmerking komen voor verkoop.

Huidige situatie

De huidige situatie in de wijk Lunetten wordt beschreven aan de hand van de het stedenbouwkundige ontwerp van buurt en gebouw, de fysieke condities en sociale condities. Voor de sociale elementen wordt gekeken naar het woningbezit van Portaal en niet meer naar Lunetten in zijn geheel.

Stedenbouwkundig ontwerp van de buurt en het gebouw

Lunetten is de groenste wijk van Utrecht, met veel collectieve openbare ruimte (Nio et al., 2011). In het ontwerp van Lunetten, is uitgegaan van sociale contacten die ontstaan in de collectieve ruimte en de aanname dat bewoners gezamenlijk de verantwoordelijkheid nemen voor het onderhoud. Het gevolg hiervan is dat het bij de publieke ruimte moeilijk is om te bepalen wie echt verantwoordelijk is voor het onderhoud wat resulteert in verloedering omdat niemand zich verantwoordelijk voelt. Ook zijn er onduidelijke erfafscheidingen en informele afspraken tussen bewoners, bij mutatie leidt dit tot extra onduidelijkheden over het onderhoud en gebruik van deze stukken grond (interview adviseur leefomgeving (1)). Ook maakt de structuur, met woonerven die verbonden zijn met de Simplonbaan als centrale as, dat oriëntatie in de wijk moeilijk is (projectbijeenkomst één).

De binnenterreinen op de woonerven lenen zich als hangplek voor hangjongeren omdat ze anoniem zijn. Verder trekken de woningtypen bepaalde bevolkingsgroepen (zoals studenten en sociaal zwakkeren) aan wat leidt tot concentraties van deze groepen (interview adviseur leefomgeving (1)).

Fysieke condities

De woningen, maar ook de openbare ruimte in Lunetten zijn meer dan 40 jaar oud en daardoor wat verouderd, met onder andere technische slijtage als gevolg. Het groen in de openbare ruimte is volgroeid en deels verwilderd. Andere fysieke elementen zijn dat in de appartementencomplexen sprake is van vervuilde portieken, in het bijzonder de portieken waar een concentratie van studenten of zorgcliënten is (interview adviseur leefomgeving (1); projectbijeenkomst één).

Sociale condities

Uit het rapport van Nio et al. (2011) blijkt dat Lunetten een gemiddelde wijk is, met een lager dan gemiddeld aandeel allochtonen bevolking, ook qua opleidingsniveau en sociaal economische positie scoort Lunetten hoger dan het Utrechtse gemiddelde. Tegelijkertijd is in 2011, 45% verhuringen van Portaal aan huishoudens met een inkomen op bijstandsniveau (Nio et al., 2011).

Een deel van deze huishoudens met een lagere sociaaleconomische status bestaat uit studenten. Een andere groep bewoners die in Lunetten terecht komt zijn de bewoners die een

⁵ Cijfers zijn gebaseerd op het Vastgoed Informatie Model, het kan zijn dat deze niet geheel up-to-date zijn.

zorgstatus hebben. De kleinere woningen maken Lunetten geschikt voor deze groep (interview adviseur leefomgeving(1)). Een bevolkingstrend is dat er de laatste jaren een instroom van nieuwe bevolkingsgroepen is,. Deze nieuwe bewoners zouden minder binding met Lunetten hebben en het karakter van de wijk veranderen (Nio et al., 2011; projectbijeenkomst één). Deze bevolkingsverschuiving levert spanningen op tussen de nieuwe en oude bewoners. Wat een rol speelt is dat de oude bewoners die bij de opbouw bij de wijk betrokken zijn geweest nu de wijk zien veranderen, van een wijk met een hechte dorpsgemeenschap in een wijk waar mensen geen binding met de buurt meer hebben.

In het interview met de adviseur leefomgeving wordt veel nadruk gelegd op de studenten in Lunetten, die niet betrokken zijn met de buurt en voornamelijk daar wonen en voor het dagelijkse leven naar de stad of de Uithof trekken. De studenten hebben bovendien een andere leefstijl die vaak botst met de levensstijl van de oude bewoners, denk aan nachtelijk thuiskomen of het laten rondslingeren van afval. De woningvoorraad in Lunetten heeft in het verleden bijgedragen aan een concentratie van mensen met een zorgstatus, dit heeft de wijk (onder Utrechtenaren) de negatieve bijnaam 'Lunatic' gegeven. Een ander element is dat veel van de 'problemen' niet direct zichtbaar zijn maar zich achter de voordeur afspelen, denk aan schulden of huiselijk geweld (Interview adviseur leefomgeving (1); projectbijeenkomst één; Nio et al., 2011).

Besluitvormingsproces 'groene gevels'

Deze paragraaf kijkt terug op het besluitvormingsproces rondom het project de 'groene gevels'. Portaal heeft in september 2012 het aanzicht van tien appartementencomplexen aan de Simplonbaan 253-639 veranderd naar groene gevels (e-mailarchief adviseur leefomgeving).

Redenen project

De appartementencomplexen waar de gevels zijn veranderd liggen aan de Simplonbaan, dit is één van de hoofdaders in de wijk en deze appartementen zijn daardoor beeldbepalend. Voordat de gevels waren aangepakt was dit kale betonnen gevel (zie figuur 3.6B). Toen zijn in een eerdere ingreep (deze was nog in uitvoering tijdens de plannen voor de groene gevel) de entrees vernieuwd, portiekenontsluitingen vernieuwd, het creëren van onderhoudsvriendelijke voortuinen en fietsenrekken opgeknapt. De reden voor deze ingreep was dat bij de voortuinen onduidelijk was wie de eigenaar/ verantwoordelijke voor het onderhoud was, met als gevolg dat deze hoeken niet onderhouden werden en een vergaarbak van onkruid en verwilderde struiken werden, resulterend in een verloederde uitstraling. Op de aanpak van de tuinen is één uitzondering, daar hebben de bewoners op eigen initiatief gevraagd of ze van het hoekje een speelplein voor de bewoners van dat appartementencomplex mochten maken. Het onderhoud van dit stukje tuin is onder de verantwoording van deze bewoners. Door deze ingrepen was het woningcomplex feitelijk opgeknapt maar door de betonnen gevel zag het er niet zo uit. Dit was ook voor bewoners een bron van ergernis. Lunetten is een groene wijk en je ziet als je de wijk in rijdt één betonnen wand. Daarom dacht de adviseur leefomgeving dat er ook wat aan de gevels moest gebeuren (interview adviseur leefomgeving (1); Interview adviseur leefomgeving (2)). In eerste instantie wilde de adviseur leefomgeving de gevels verven, maar vanwege de onderhoudslasten op geverfd beton, werd dit plan door vastgoedbeheer niet goedgekeurd. In de tijd dat dit speelde was het een hype om gevels, maar ook daken en geluidschermen te bekleden met groen. Binnen de gemeente Utrecht was hiervoor € 400.000 subsidie beschikbaar. Zodoende ontstond het plan om de gevels met groen te bekleden (interview adviseur leefomgeving (2)).

Vanwege de beeldbepalende functie werd het veranderen van de gevels ook een imagokwestie. De tien gevels werden de 'groene ring' in Lunetten. Vanuit de gemeente die betrokken raakte door subsidie werd dit project een icoon in Utrecht. Ook voor de hovenier die betrokken was bij het systeem werd dit project een icoon omdat het systeem dat al 13 jaar in ontwikkeling was nu gerealiseerd werd. Portaal heeft dit verder versterkt door de bewoners een rol te geven. De bewoners mochten een kleur voor de naam en nummers van de appartementen kiezen om de appartementencomplexen meer identiteit te geven (interview adviseur leefomgeving (1); interview adviseur leefomgeving (2)). Hoe dit project een icoon werd wordt in de volgende paragraaf beschreven.

Figuur 3.6B: Appartementen Simplonbaan voor ingreep, impressie en tijdens ingreep



Bron: Vastgoedinformatiemodel Portaal; e-mailarchief adviseur leefomgeving

Proces

Het traject start in september 2011 met een offerteaanvraag bij een hovenier voor de realisatie van tien groene gevels. Tegelijkertijd wordt er voor de groene gevels een subsidievraag (nog geen officiële aanvraag) richting de gemeente gedaan, voor tegemoetkoming in de kosten. Dit vanuit het besef dat er geld beschikbaar is voor groene initiatieven. De andere ingrepen aan de gevels zijn volledig door Portaal gefinancierd. Daarna is een onderhandelingsproces tussen gemeente en portaal, waarin Portaal het uitgangspunt neemt dat de kosten van de groene gevels volledig gedekt worden door de gemeente. Portaal neemt dit uitgangspunt in omdat de groene gevels een 'extraatje' is boven de al uitgevoerde werkzaamheden. Vervolgens wordt in het onderhandelingsproces vanuit de gemeente aangegeven dat de lasten minimaal 50/50 verdeeld moeten zijn. In januari 2012 wordt duidelijk dat de financieringslast binnen Portaal te groot is. Daarom is op directieniveau besloten dat het project niet door kon gaan, ook wanneer het project voor 50% gesubsidieerd wordt.

De hovenier doet daarop een voorstel richting de gemeente, om te investeren in het groene gevel project. Te verduidelijking, dertien jaar geleden is de hovenier al begonnen met een systeem voor groene gevels, vanwege de plannen in Lunetten zijn patenten aangevraagd en is het systeem verder geoptimaliseerd. De hovenier heeft op dat moment al veel geld geïnvesteerd in het project, dat door de tien gevels niet alleen voor de gemeente en Portaal een icoon is, maar ook voor de hovenier die hiermee officieel met zijn product kan verkopen (Interview adviseur leefomgeving (2)). Het aanbod van de hovenier richting de gemeente is een aangepaste versie van het project waar niet iedere gevel volledig verandert maar dat alleen de eerste drie meter van de gevel groen wordt. De verdeling van de kosten wordt dan 23,5% voor de hovenier, 29,4% voor Portaal en 47,7% voor de gemeente Utrecht. De aanneemsom wordt hierdoor ook lager, waardoor de financiën rond kunnen komen (e-mailarchief adviseur leefomgeving). De gemeente Utrecht vindt het een goed voorstel maar is niet gecharmeerd van een halve groene gevel, in een tegenreactie wordt voorgesteld om dan vijf gevels volledig groen te maken in plaats van tien, dit speelt allemaal in januari 2012.

In februari 2012 volgt een e-mail van de gemeente Utrecht, dat wanneer Portaal aanspraak wil maken op de subsidie van 50% van de aanneemsom ze voor maart een besluit moeten maken. Tegelijkertijd wordt genoemd dat het project tot voorheen als 'icoon' werd genoemd, door de wijziging naar vijf gevels nu te boek gaat als 'groene gevel project'. Eind februari wordt het plan door Portaal en de hovenier verder aangepast met een andere soort beplanting en de hovenier geeft korting door zelf een hogere financieringslast te dragen. De hovenier is nu ook een nieuw bedrijf gestart voor de groene gevels. Zo is het toch mogelijk om voor dezelfde prijs tien gevels te vervangen. Gevolg is dat het project een 'icoon' blijft, binnen de gemeente wordt dit positief ontvangen, op bestuurlijk niveau is de wethouder positief over de extra publiciteitsopties die dit biedt. Eind maart wordt de subsidie voor 50% van de aanneemsom officieel bevestigd.

In mei 2012 startten ook de brieven met informatie over de groene gevels en andere ingrepen richting de bewoners, de bewoners krijgen de keuze om de kleur voor de huisnummers op de gevel te kiezen (zie figuur 3.6C). Er wordt een feestelijke opening gepland, waar zowel de wethouder als de directeur van Portaal Utrecht aanwezig zijn. Er wordt ook gezorgd voor de nodige publiciteit want het is 'de grootste groene gevel' van Utrecht, het 'icoon'. Oplevering vond plaats in september 2012. Het resultaat wordt door de bewoners positief ontvangen en het project lijkt succesvol ten einde gekomen (interview adviseur leefomgeving (1)).

In juni 2013 ontvangt Portaal een email van de gemeente Utrecht dat de gevel uitval van planten vertoont en bruin wordt. Uit de reactie van de hovenier blijkt dat één soort van de planten niet goed groeit en wordt afgesproken om deze te vervangen. Dit is uitgevoerd en hersteld, twee weken na de mailwisselingen. Echter tijdens het bezoek op 6 maart 2014 viel het op dat de gevel bruin was. Tijdens de vakantie van de hovenier (directeur), heeft het personeel niets uitgevoerd met als gevolg dat de gevels geen water hebben gehad en de planten dood zijn gegaan. De gevels worden dus opnieuw bekleed met planten. Hoewel er in de contractfase afspraken zijn gemaakt over onderhoud, heeft Portaal nog geen onderhoudskosten betaald omdat de gevel nog niet functioneert, ook zijn de plannen om dit bij andere woningcomplexen in Lunetten uit te voeren uitgesteld.

Figuur 3.6C: Gevelvernieuwing Simplonbaan



Bron: e-mailarchief adviseur leefomgeving

Actoren

Portaal wordt in dit proces vertegenwoordigd door de adviseur leefomgeving, die de onderhandelingen met de gemeente en samenwerking met de hovenier doet. De gemeente wordt in dit proces vertegenwoordigd door de ecologische adviseur van de gemeente Utrecht, die regelmatig teruggekoppeld met afdelingen binnen de gemeente. De beslissende rol van de gemeente door de subsidie die wordt gegeven is groot omdat dit bepalend was voor de uitvoering van het groene gevel project. Uiteindelijk wordt de rol van de hovenier in het project nog groter omdat door de korting en subsidie die wordt gegeven het project, het plan voor tien gevels uitgevoerd kan worden. Toch is het persoonlijke belang van de hovenier nog groter omdat de hovenier persoonlijk kapitaal in het systeem geïnvesteerd heeft. Wanneer het project niet door was gegaan, liep de hovenier een iconisch startproject met bijbehorende publiciteit mis. Dit imagobelang speelt ook een rol in het kosteloos herstellen van de gevel tijdens de uitval van planten.

De bewoners kregen pas een rol in het proces toen alle plannen rond waren. De rol die ze kregen is beperkt tot de kleurkeuze van een gevelbord, over de feitelijke groene gevel was er geen inspraak. Bij de communicatie met bewoners wordt Portaal vertegenwoordigd door de wijkbeheerder (e-mailarchief adviseur leefomgeving; interview adviseur leefomgeving (1)). Toch zijn de bewoners tevreden over het eindresultaat, zelfs nu de gevel bruin is in plaats van groen, er zijn geen klachten. Blijkbaar is het in deze staat nog mooier dan voorheen (interview adviseur leefomgeving (2)).

Opmerkelijk is dat in de publiciteit de vertegenwoordiging vanuit zowel Portaal als de gemeente gebeurt door personen in hogere hiërarchische rang, namelijk door de wethouder en de directeur van Portaal Utrecht (e-mailarchief adviseur leefomgeving). Ook hieruit blijkt het prestigieuze en de imagokwesties die van belang zijn in dit project.

Doelen Portaal

De ingrepen in Lunetten lijken niets te veranderen aan de woningen nog het woningaanbod, daarmee raken ze niet aan de kwantiteitsdoelstellingen. Wel heeft de ingreep invloed op de tevredenheidsdoelstellingen, de woonomgeving wordt op dit moment positiever beoordeeld (interview adviseur leefomgeving (2)). De laatste doelstelling heeft betrekking op duurzaamheid, allereerst is er met deze ingreep een effect op de duurzaamheidsperceptie want vergroening van een gevel geeft het beeld af duurzamer te zijn dan beton. Toch blijft het succes van deze duurzaamheidsmaatregel moeilijk meetbaar omdat duurzaamheid in de doelstellingen van Portaal meetbaar gemaakt wordt door het energielabel. Een groene gevel langs het portiek verandert niets aan het energielabel. Toch draagt een groene gevel wel degelijk een bijdrage

aan de verbetering van de leefomgeving. Het is bekend dat groen in de omgeving de hoeveelheid fijn stof in de lucht reduceert en ook neemt groen CO² op (Sempergreen, 2014).

Richting de toekomst

Aandachtspunten voor de toekomst in Lunetten zijn onder andere de verandering in de bevolkingssamenstelling door een toenemende instroom van bevolkingsgroepen met een lagere sociaaleconomische status. Daarnaast maakt de veroudering van de woningvoorraad dat in de toekomst renovatie of vervanging nodig is, met name de HAT eenheden sluiten niet meer volledig aan op de huidige eisen. Ook de stedenbouwkundige opzet leent zich met anonieme plekken tot rondhangen en ander ongewenst gedrag. In sociaal opzicht heeft dit ook problemen, de bevolkingstransitie draagt bij aan het feit dat bewoners elkaar minder goed kennen en minder betrokken zijn. Hierdoor is er angst en een hoge drempel om elkaar aan te spreken op ongewenst gedrag. Over sociale initiatieven om dit in de toekomst te verbeteren is de adviseur leefomgeving helder, voor succes is het van belang dat het vanuit de bewoners komt, dit omdat er dan draagvlak en betrokkenheid is (interview adviseur leefomgeving (1)).

Een andere aspect voor de toekomst en is dat er veel beleid en politieke aandacht uitgaat naar Hoograven (onderdeel van de wijk zuid) en dat daardoor Lunetten ondergesneeuwd wordt omdat het daar relatief goed gaat. Bovendien is door de financiële druk op de budgetten alleen nog maar ruimte voor de urgente projecten wat er wellicht tot kan leiden dat inzet in Lunetten pas gebeurt wanneer het te laat is. Aandacht gaat voornamelijk naar problemen. De adviseur leefomgeving is van mening dat er middelen ingezet moeten worden om dit zo te houden (interview adviseur leefomgeving (1)).

In relatie tot het project, is de adviseur leefomgeving van mening dat aandacht moet zijn om de gevel in orde te krijgen, de bewoners klagen nog niet, maar de kan in de toekomst wel gebeuren (interview adviseur leefomgeving (2)).

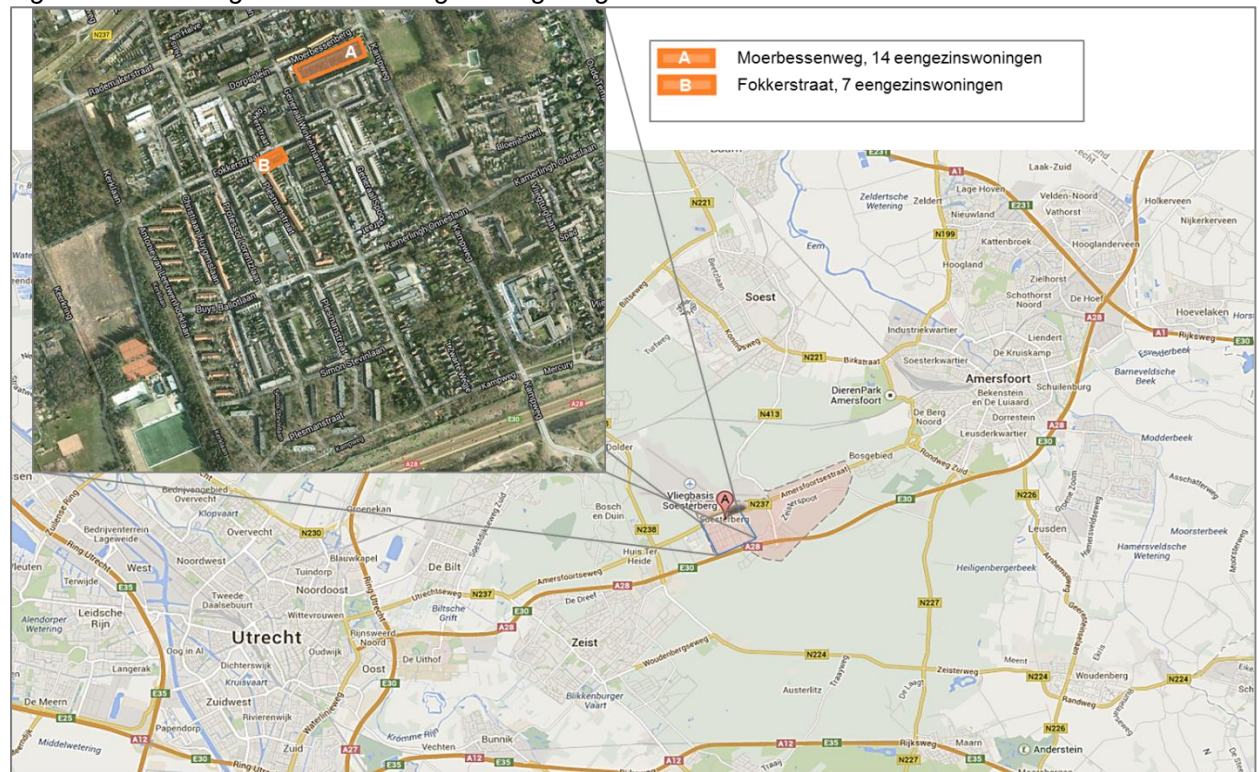
3.7. Soesterberg (Soesterberg)

Deze casestudie beschrijving heeft betrekking op een schil- en dakrenovatie van 21 eengezinswoningen in Soesterberg. Tegelijkertijd kijkt deze case vooruit richting de toekomst en de positie die het woningbezit van Portaal heeft in Soesterberg.

Dorpsschets

Soesterberg is een dorp in de omgeving van Utrecht, Amersfoort, Soest en Zeist. Alle genoemde steden liggen in een straal van 13 kilometer. De A28 en N237 zijn de voornaamste verbindingswegen die Soesterberg met deze steden verbindt (zie figuur 3.7A). Officieel hoort Soesterberg bij de gemeente Soest, maar de bewoners van Soesterberg hebben geen binding met de gemeente. Dit blijkt onder andere uit het winkelgedrag, Soesterbergers gaan vaker naar Zeist of Den Dolder. Dit wordt veroorzaakt door fysieke barrières, de afstand tot Soest is negen kilometer. Soest en Soesterberg worden gescheiden door de vliegbasis, een natuurgebied, een militair oefenterrein en een spoorlijn. Dit maakt dat Soesterberg als dorp maar ook als gemeenschap op zichzelf staat (Wasmoeht & Verduin, 2010; interview adviseur strategie). De dorpskern heeft winkels om in de eerste levensbehoeften te voorzien. Ook de basisonderwijs en zorgfaciliteiten zijn aanwezig in het dorp. Het winkelaanbod is echter wel beperkt, de sluiting van de vliegbasis in november 2008 heeft ertoe geleid dat er activiteiten en levendigheid in het dorp weg zijn gevallen, hierdoor is het voorzieningen niveau ook afgenomen. Dit uit zich ook in de uitstraling die het centrum heeft is, dat is gedateerd. Dit heeft zijn reflectie op het imago dat Soesterberg in de omgeving heeft, dit is matig tot slecht (Wasmoeht & Verduin, 2010).

Figuur 3.7A: Plattegrond Soesterberg en omgeving



Bron: eigen bewerking van de kaart op pagina 4 in Van Eeten & Paarlberg (2013)

Woningen

Van de 2.590 woningen in Soesterberg is in 2009 27% een sociale huurwoning, de koopsector heeft een aandeel van 57%. Portaal bezit in totaal 69% van het sociale woningaanbod in Soesterberg, dit zijn 484 woningen. Hiervan zijn er 220 eengezinswoningen en 264 etagewoningen. De woningen van Portaal bevinden zich allemaal rondom het dorpscentrum en zijn daardoor beeldbepalend. Het woonaanbod van Portaal in Soesterberg is eenzijdig, qua woningtype maar ook qua kwaliteit en sfeer (zie figuur 3.7B). Het gros van de woningen is vroeg naoorlogs (jaren '50), dit houdt in dat het allemaal relatief kleine woningen zijn. Hoewel sommige van de woningen wel uitgebouwd zijn (Wasmoeht & Verduin, 2010).

Uit het interview met de adviseur strategie, komt naar voren dat met name behoefte is aan goedkope woningen. De huurprijzen variëren van € 430,- tot € 730,-. Het zwaartepunt van de huurprijzen ligt rond de € 500,-⁶, dit is het middeldure segment. De adviseur strategie geeft aan dat er geen problemen zijn met de verhuurbaarheid van de woningen. Ook de doorstroom in deze woningen is niet hoog, bewoners wonen lang in dezelfde woningen. Met name van de eengezinswoningen komen er weinig op de markt (Wasmoeth & Verduin, 2010)

Figuur 3.7B: Fokkerstraat en Moerbessenberg in Soesterberg



Bron: Vastgoedinformatiemodel Portaal & google streetview

Planvorming op de woningmarkt van Soesterberg

Vanwege het marktaandeel dat Portaal in de sociale woningvoorraad van Soesterberg heeft en de grote van het dorp, kunnen activiteiten die Portaal doet niet los gezien worden van (nieuwbouw)ontwikkelingen in de woningmarkt van Soesterberg. Activiteiten die Portaal onderneemt vallen binnen deze afspraken, andersom hebben de ingrepen van Portaal ook invloed op de plannen. Bovendien zijn de plannen die er liggen ook van invloed op de beheeringreep die wordt besproken (Interview adviseur strategie). Daarom gaat deze paragraaf kort in op relevante plannen en de rol die Portaal hierin heeft. Dit zijn de volgende plannen:

- *Woonvisie 2007*: conclusie is dat de woningvoorraad is verouderd en er een grote verhuiswens is, senioren willen meer centraal wonen en starters meer aan de rand. De woonvisie geeft Portaal veel vrijheid om zelf de strategie te bepalen (Wasmoeth & Verduin, 2010).
- *Masterplan 2009*: door de sluiting van de vliegbasis en een geplande uitbreiding ontstond er voor Portaal een kans om Soesterberg te ontwikkelen. Er was echter in het plan geen aandacht voor de bestaande bebouwing, Portaal gebruikt dit masterplan om ook de bestaande voorraad een impuls te geven (Wasmoeth & Verduin, 2010; Winkels & Van Noordenne, 2011).

In het masterplan Soesterberg staat dat er uitbreiding van het woningaanbod in Soesterberg komt op het voormalige evenemententerrein. Ook zouden er nieuwe voorzieningen worden geplaatst en Portaal wilde mee in de vernieuwing. De plannen waren om de boven benedenwoningen te slopen en vervangen door nieuwbouw. Voor eengezinswoningen gold dat ze zouden worden gerenoveerd en eventueel verkocht zouden worden (interview adviseur strategie).

Vanwege de sloopplannen is er aan de beneden-bovenwoningen minder onderhoud gepleegd en inmiddels zijn deze woningen aan de binnenzijde verouderd. Door de economische crisis en de nieuwe wet- en regelgeving is het beleid gewijzigd. Tegenwoordig ligt de prioriteit niet langer bij sloop maar bij renovatie als strategie, dat geldt ook voor de beneden-bovenwoningen. Ook is het in de huidige omstandigheden moeilijker om sloop-nieuwbouw financieel rond te krijgen. Portaal zou op de uitbreidingslocaties ook een appartementencomplex ontwikkelen, maar door de verandering van prioriteiten, is dit naar de lange baan verschoven. Intern is het moeilijker om draagvlak voor sloop te krijgen, omdat nieuwbouw lager op de prioriteitenlijst staat (interview adviseur strategie). Dit houdt in dat met betrekking tot het masterplan, alleen de vernieuwing van de bestaande woningen doorgaat.

⁶ cijfers zijn gebaseerd op de woonvisie van 2010 en kunnen door huurprijsverhoging inmiddels hoger liggen.

Huidige situatie

Deze beschrijving gaat in op de stedenbouwkundige opzet van buurt en gebouw, de fysieke en sociale elementen in Soesterberg.

Stedenbouwkundige opzet buurt en gebouw

Soesterberg is vrij eenzijdig qua woningen (type en bouwperiode) opgebouwd, maar de opzet van het dorp is ruim en de woningen hebben grote kavels. In de stedenbouwkundige opzet zijn weinig knelpunten te vinden, behalve dat de N237 die door het dorp loopt zorgt voor een tweedeling, zowel fysiek als sociaal.

Fysiek

Wat betreft de fysieke kwaliteit van de woningen geldt met name dat ze qua kwaliteit niet meer voldoen aan de huidige eisen. De woningen uit de jaren '50 zijn klein met een oppervlakte tussen de 65m² en 70m². Er is sprake van geluidsoverlast en een slechte isolatie (energielabel E). Er zijn problemen met de luchtkwaliteit, vocht en schimmel. De woningen zijn technisch verouderd (installaties en materialen), maar ook qua indeling en douches. De etagewoningen beschikken niet over een lift waardoor deze woningen ongeschikt zijn voor senioren (Wasmoeht & Verduin, 2010). In het straatbeeld zijn problemen met de erfafscheidingen van de voortuinen, voorheen plaatste Portaal erfafscheidingen maar door bezuinigingen en het herzien van de taakstelling van de corporatie valt dit niet langer onder het beleid. Het gevolg is dat afscheidingen verschillen in uiterlijk of dat er geen erfafscheiding staan of de tuin gebruikt wordt voor het parkeren van de auto (interview adviseur strategie).

Een ander element van de tuinen is dat ze slecht onderhouden worden. Hiervoor zijn verschillende redenen: geldgebrek om de tuinen te onderhouden of het gebrek aan interesse in tuinonderhoud (interview adviseur strategie). Een andere reden is dat de woningen zijn gebouwd in een tijd dat een tuin nog een andere maatschappelijke betekenis had dan tegenwoordig. Vroeger was een tuin bestemd als moestuin en het verbouwen van eigen groenten, tegenwoordig gaat men naar de supermarkt en wordt de tuin niet meer voor die reden gebruikt. De mensen accepteren de woning niet om de tuin en hebben daar soms ook geen interesse in, dat reflecteert zich ook in het straatbeeld (projectbijeenkoms twee).

Sociaal

Er wonen in totaal 5.960 inwoners in Soesterberg, wanneer het masterplan wordt uitgevoerd dan leidt dit tot een uitbreiding tot 9.000 inwoners. De bevolking is aan het vergrijzen, de verwachting is dat in 2020 64% van de bevolking 65 jaar of ouder is. Na de toekomst toe is de woningvoorraad hier niet op berekend, dus in het masterplan is ook aandacht voor seniorenwoningen. Er is een toenemende instroom van lage inkomens en etnische minderheden (Wasmoeht & Verduin, 2010; interview adviseur strategie).

Soesterberg heeft een dorpscultuur: 'ons kent ons'. Een grote groep van de bewoners woont er al langer dan 30 jaar en de gemeenschap is hecht en kenmerkt zich door een groot verenigingsleven. Deze sterke sociale cohesie en binding met Soesterberg heeft grote voordelen maar leidt ook tot isolatie. De Soesterbergers die er langer wonen zijn erg op zichzelf en hebben weinig interesse in buitenstaanders (eerder werd dit ook al aangetipt door de relatie met de gemeente Soest). Nieuwe bewoners vinden het moeilijk om contacten te maken, en de instroom van nieuwe groepen leidt ook tot spanningen. Met name de instroom van etnische groepen (interview adviseur strategie; Wasmoeht & Verduin, 2010). Spanningen ontstaan doordat nieuwe bewoners een andere leefstijl hebben dan de oorspronkelijke bewoners. Ze hebben andere opvattingen over het onderhoud van tuinen en portieken. Ook participeren ze niet of minder actief in het verenigingsleven binnen Soesterberg. Dit komt niet tot uiting in klanttevredenheidcijfers of tijdens de gesprekken met de wijkbeheerder, omdat klagen niet binnen de cultuur van de bewoners van Soesterberg past. Wanneer de adviseur strategie door het dorp loopt en als werknemer van Portaal aan wordt gesproken komt dit aan het licht (interview adviseur strategie; Wasmoeht & Verduin, 2010).

Verder zijn er in Soesterberg weinig problemen er is weinig criminaliteit, het is veilig. Wel is er soms sprake is van vervuiling van portieken. Tijdens het bezoek aan Soesterberg viel de rustige gemoedelijke sfeer in het dorp op.

Besluitvorming 'schil en dakrenovatie'

Deze paragraaf gaat in op de renovatie ingreep, maar tegelijkertijd wordt ook verder naar de toekomst gekeken omdat er ontwikkelingen binnen Portaal, maar ook in Soesterberg spelen die besluitvormingsprocessen beïnvloeden.

Redenen ingreep

De reden voor de ingreep was dat de asbest, waarvan bekend was dat dit in de woningen zat, ging brokkelen. Hoewel op het moment van de ingreep dit nog geen onveilige situatie was, werd verwacht dat zich wel zo naar de toekomst kon ontwikkelen. Daarom zijn de daken en schil geïsoleerd. De rest van de renovatie is uitgesteld naar een later stadium. De reden hiervoor is, dat het vervangen van de asbest een hoge urgentie had, maar dat op moment nog onvoldoende in kaart was gebracht welke verdere ingrepen nodig waren in de woningen. Inmiddels zijn deze inzichtelijk gemaakt en is de planvorming voor de rest van de renovatie in gang gezet. Hoewel de toekomst van het project afhangt van het traject dat Portaal neemt.

Proces

De brokkelende asbest in de woningen en het gezondheidsrisico dat daardoor kon ontstaan gaf een hoge urgentie aan de ingreep. Omdat de kwaliteitsverbeteringen van deze woningen al wel op de agenda stond, maar binnen Portaal was de voorbereiding nog niet zover dat ook echt gestart kon worden, is besloten om de renovatie in tweeën te knippen. Eerst werd renovatie van het dak en de schil van de woningen gedaan. Ondertussen werd de bouwtechnische en woontechnische staat van de woningen in kaart gebracht en alles in werking gezet om de renovatie verder voor te bereiden (interview adviseur strategie) met het doel om het later uit te voeren. Omdat de dak- en schilrenovatie in bewoonde staat werd uitgevoerd was communicatie met de bewoners van belang, daarom is er geïnvesteerd in opbouwen van contacten met de huurders. Vanwege de aanleiding van de ingreep en snelheid van handelen is geen huurverhoging in rekening gebracht (Van Eeten & Paarlberg, 2013).

Nieuwe richting Portal

Wat betreft het verloop van de rest van de renovatie is het belangrijk om te melden dat binnen Portaal een ander traject, de stroomversnelling (paragraaf 2.5) loopt dat de renovatie beïnvloed. In Soesterberg zijn eengezinswoningen die qua bouwjaar ongeveer gelijk zijn aan de 21 woningen waar de dak- en schilrenovatie heeft plaatsgevonden, aangemerkt voor de stroomversnelling. Doordat er bij de 21 eengezinswoningen al ingrepen zijn uitgevoerd, zou het kapitaalvernietiging zijn als deze woning worden meegenomen in de stroomversnelling. Er moeten dan opnieuw aanpassingen plaatsvinden aan het dak en de schil, terwijl er net geïnvesteerd is. De stroomversnelling is een ander traject, met een ander besluitvormingsproces binnen Portaal: dit wordt op directieniveau gedragen en gesteund en gaat over de bestaande portefeuilles heen. Dat betekent dat de uitvoering van de rest van de renovatie afhankelijk is van stroomversnelling en welke richting dit neemt binnen Portaal. Een groot gedeelte van het budget van Portaal gaat naar de stroomversnelling, dat houdt in dat er minder geld overblijft voor andere projecten (interview adviseur strategie; projectbijeenkomst twee).

Actoren

De belangrijkste actor in dit project is Portaal zelf. De ingreep was noodzakelijk, ongeacht welke plannen er lagen, de inspraak van bewoners was daarom minimaal. Wel is er persoonlijk contact met de bewoners geweest om draagvlak voor de renovatie te krijgen (de 70% norm). Omdat er geen huurverhoging is gevraagd was het realiseren van draagvlak makkelijk. Voor de toekomstige renovatie en het verloop, is voorafgaand aan de planvorming een woonwensenonderzoek gehouden onder de bewoners (Van Eeten & Paarlberg, 2013). Voor de uitvoeringsfase worden persoonlijke gesprekken met bewoners gepland om de reactie van bewoners te peilen.

Ook in de planvorming rondom de stroomversnelling, komt het initiatief vanuit Portaal en hebben bewoners geen inbreng gehad. Het is een traject dat vanuit directieniveau is ontstaan zonder dat er directe aanleidingen voor zijn. Toch zijn er een aantal duidelijke belangen die spelen in de stroomversnelling. De eerste is een meer algemeen belang om de bouwwereld weer opgang te brengen en het woonaanbod in Nederland meer energetisch te maken. Deze energetische woningen biedt de huurder ook kansen voor stabiele woonlasten. Door als corporatie in dit

traject mee te lopen, draagt Portaal een steentje bij. Een tweede belang is een imago kwestie omdat een duurzaam project positieve publiciteit met zich mee brengt. Dit imago is niet alleen voor Portaal maar voor de hele corporatiesector (interview adviseur strategie).

Doelen Portaal

De renovatie ingreep heeft de woningen energetisch verbeterd. Het energielabel is verhoogt en aan de duurzaamheidsdoelstelling wordt voldaan. Vanwege de hoge prioriteit rondom het asbest, is de renovatie nog niet geheel uitgevoerd. De kwaliteit van het interieur en de problemen die daar speelden zijn nog niet opgelost. Omdat de ingreep geen invloed heeft gehad op de huurprijzen en ook de doelgroep niet is veranderd heeft deze ingreep geen effect op de kwantiteitsdoelstellingen. Ook lost deze ingreep niet de problemen met de kleine woningen op. Omdat het alleen dak en schilverbetering is, merkt de bewoner minder van de verandering dan bij het plaatsen van een nieuwe keuken of badkamer. Toch krijgt de adviseur strategie positieve reacties van tevreden bewoners omdat de stookkosten lager zijn en het wooncomfort verbeterd is (interview adviseur strategie).

Richting de toekomst

Een belangrijk aspect voor de toekomst van Soesterberg zijn de effecten van de stroomversnelling voor bewoners. Met name voor de bewoners van woningcomplexen waar alleen een (gedeeltelijke) renovatie plaats heeft gevonden maar ook voor de bewoners die hadden verwacht een nieuwbouwwoning te krijgen. Zij wachten op een nieuwbouwwoning, waar nu niets gebeurt terwijl de eengezinswoningen ingrijpend veranderen. Het is nog onzeker hoe bewoners hierop reageren. Een ander aspect is het masterplan Soesterberg, omdat binnen de Portaal de prioriteiten veranderd zijn is het onzeker wat de invloed hiervan is op de bijdrage van Portaal op de uitbreidingsplannen (interview adviseur strategie).

3.8. Zeeheldenbuurt (Leiden)

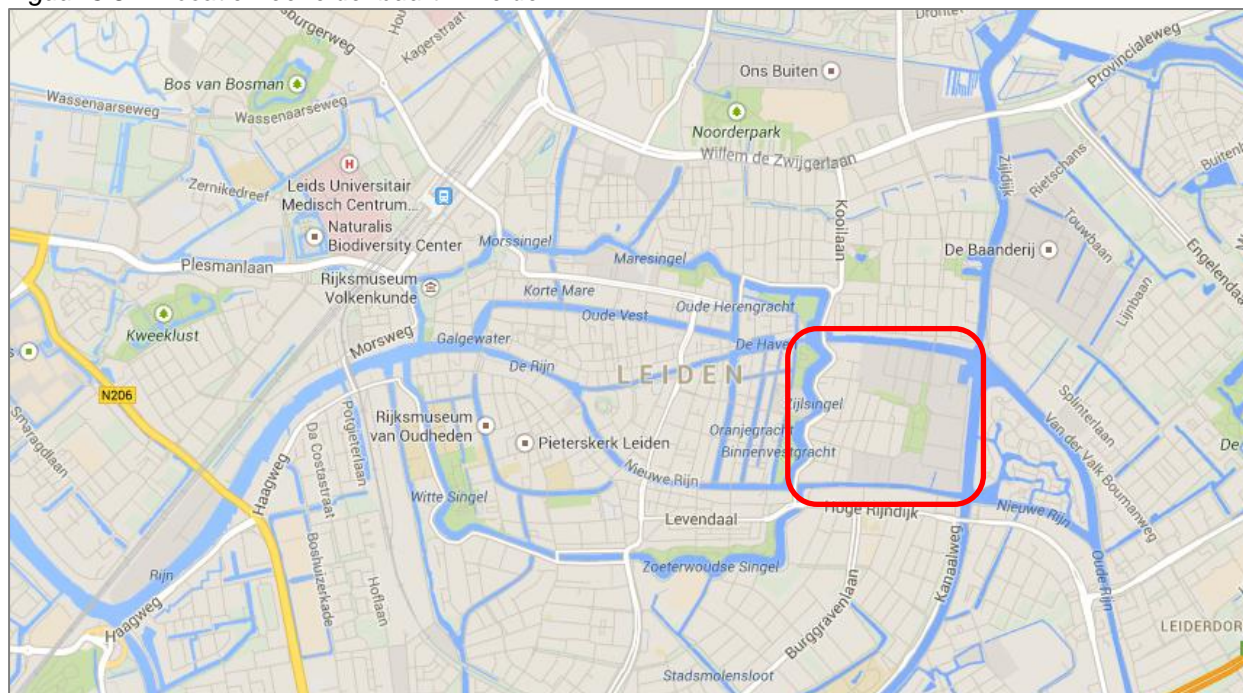
De Zeeheldenbuurt betreft een terugkijkproject aangezien er reeds een aantal plannen zijn gemaakt voor het toekomstige beheer en ontwikkelingen in de buurt. Aan de andere kant dient het ook gezien te worden als een vooruitkijk project omdat de ingrepen die gepland zijn nog niet volledig uitgekristalliseerd zijn en ook nog niet met de uitvoering is gestart.

Wijkschets

De Zeeheldenbuurt ligt direct tegen het oude centrum van Leiden aan, net buiten de centrumgracht. Het gebied wordt omsloten door de Oude Rijn, de nieuwe Rijn, het Rijn-Schiekanaal en aan de westkant wat de centrumkant is door de Zijlsingel. Daarmee vormt het gebied een eilandje binnen de stad. Op dit eilandje staan 930 woningen, waarvan 42% in bezit van Portaal zijn. De woonbuurt maakt deel uit van wijk De Waard. Op dit eilandje is tevens een verouderd bedrijventerrein gevestigd. De woonbuurt en het bedrijventerrein worden van elkaar gescheiden door een groene buffer, park Zeeheldenbuurt (zie bijgevoegd bovenaanzicht van de buurt, figuur 3.8A). De buurt kan worden getypeerd als een volksbuurt. Kenmerkend voor de Zeeheldenbuurt zijn de smalle straatjes en het weinige groen in de buurt. De parkeerdruk in de buurt is erg groot (interview senior ontwikkelaar PVO).

Het gebied kent qua bouwperiode veel diversiteit en historische gelaagdheid: de randen van het eiland zijn negentiende eeuws, de Zeeheldenbuurt is vooroorlogs en het bedrijventerrein is voor een groot deel gebouwd in de jaren zeventig (Meurs, Sennema en van Doorn, 2011). De Zeeheldenbuurt is in 4 fasen gebouwd, de eerste woningen zijn van 1918 en de laatste zijn in 1933 opgeleverd. De wijk heeft een tuinstadachtige setting qua kleinschaligheid en laagbouw, alleen het groen ontbreekt eraan. De woningmarkt in Leiden is een krappe markt, mede hierdoor en door de gunstige locatie van de Zeeheldenbuurt, zijn er geen problemen met de verhuurbaarheid in de wijk.

Figuur 3.8A: Locatie Zeeheldenbuurt in Leiden



Bron: googlemaps

Huidige situatie

Hier wordt de huidige stedenbouwkundige, fysieke en sociale situatie in de buurt beschreven en daarbij de knelpunten die er in de buurt zijn.

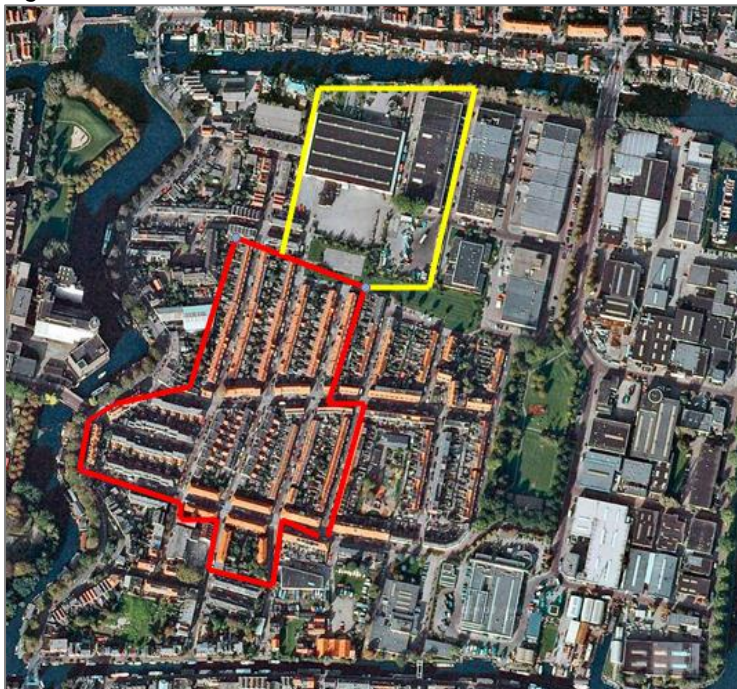
Stedenbouwkundig ontwerp van buurt en gebouw

De verstedelijking van het gebied (tijdens de eerste bouw) vond meestal straat voor straat plaats door eigenbouwers, aannemers, ondernemers en de woningcorporatie (Meurs, Sennema & van Doorn, 2011).

Vanwege de ligging van de buurt, dicht bij de binnenstad van Leiden, heeft de buurt veel potenties. Mede ook door het woningtype: eengezinswoningen, zijn de woningen voor veel verschillende doelgroepen geschikt en gewenst (de Bruijckere, 2014). Maar er bestaat een contrast tussen de niet-planmatige bebouwde randen van het gebied (de lintbebouwing en het bedrijventerrein) en het planmatige binnengebied, de Zeeheldenbuurt (Meurs, Sennema & van Doorn, 2011). Er is weinig groen aanwezig in de buurt en het groen dat er is, het Zeeheldenpark, is voor de woningen en bewoners van Portaal ongunstig gesitueerd. De afstand tot het park is relatief groot. Ook wordt het park niet optimaal gebruikt (interview senior ontwikkelaar PVO). Aangezien de straten smal zijn en de parkeerdruk hoog, is er weinig ruimte om op straat te spelen. Het voorzieningenniveau in de buurt is laag, veel kleine winkels zijn vertrokken en andere voorzieningen zoals de school en het buurthuis gaan dicht. (Veldman, Smit en Laman, 2012). De gemeente wil het verouderde bedrijventerrein in 'De Waard', dat op hetzelfde eiland als de Zeeheldenbuurt ligt, vernieuwen en een ringweg aan de Oostzijde van het bedrijventerrein aanleggen.

Een aantal panden rondom de Ruyterstraat (gelegen middenin de wijk) heeft een cultuurhistorische waarde, maar geen formele status als beeldbepalend object of monument. In figuur 3.8B is de opbouw van de buurt te zien. In rood is het deel van de woningen op het 'eiland' dat van Portaal is aangegeven. Het gele gedeelte is in eigendom van de gemeente.

Figuur 3.8B: Bovenaanzicht van de Zeeheldenbuurt



Bron: Veldman (2010) 'tussenrapportage Zeeheldenbuurt'

Figuur 3.8C: Overzicht Zeeheldenbuurt



Bron: Meurs, Sennema & Van Doorn (2011)

De woningen

Totaal heeft Portaal 364 woningen in de Zeeheldenbuurt in bezit, dit maakt Portaal eigenaar van 42% van het totale aantal woningen in het gebied. Het bezit van Portaal bestaat met name uit laagbouw; kleine eengezinswoningen van één laag met een kap met oppervlaktes van 55 tot 75 m². Deze woningen zijn gebouwd in de periode van 1918 tot 1934. Ze zijn in de jaren '80 van de vorige eeuw voor een deels gerenoveerd en bij een deel is deels groot onderhoud gepleegd. Daarnaast heeft Portaal 50 naoorlogse woningen in de wijk, dit zijn boven-beneden woningen met oppervlaktes van 40 tot 45m². Totaal zijn 566 woningen in de Zeeheldenbuurt in particulier eigendom. Deze woningen zijn relatief klein en een groot deel valt onder de categorie goedkope koopwoningen (Veldman, Smit en Laman, 2012). In figuur 3.8D is de typische woningbouw van de buurt te zien.

De huurprijzen van de woningen van Portaal verschillen sterk, dit heeft twee oorzaken. Ten eerste omdat er een grote groep huurders al lange tijd in de woningen woont en maar kleine huurstijgingen heeft meegemaakt. Aan de andere kant zijn er de laatste jaren huurders ingestroomd die een huurprijs van 100% van de maximale huur betalen. Een tweede reden voor de verschillen in huurprijzen is te verklaren omdat de woningtypen in de buurt verschillen. De laagste huren zitten op € 198,- per maand en de hoogste op € 696. De gemiddelde huurprijs in de buurt is per maand € 389,-. 83% van de huurders betaald een huurprijs die onder de 80% van de maximaal redelijke huur ligt (Veldman, Smit en Laman, 2012).

Figuur 3.8D: Woningen in de zeeheldenbuurt



Bron: Veldman (2010) 'tussenrapportage Zeeheldenbuurt'

Fysieke condities

De woningen in het gebied maken een verouderde indruk door afbladderend schilderwerk. Vanaf midden jaren 90 is geen planmatige onderhoud meer uitgevoerd is. Dit was ook de aanleiding van het starten van het maken van nieuwe plannen voor de buurt: de woningen zijn verouderd, er is veel achterstallig onderhoud en er zijn hoge mutatiekosten. Maar het woningtype, eengezinswoningen, ook al zijn ze klein is een product dat markttechnisch goed is en ook de locatie maakt het een goed product (interview senior ontwikkelaar PVO). De beneden-boven woningen zijn ook erg gehorig.

De woningen in het gebied die eigendom zijn van Portaal zien er veelal een stuk slechter onderhouden uit dan de woningen die in eigendom van zijn van particulieren. Reden hiervoor is dat een particulier zijn woning op een andere manier onderhoudt, die verft indien dat nodig is terwijl Portaal de ingrepen combineert en eens in de 20 of 25 jaar grootschalig uitvoert (interview senior ontwikkelaar PVO).

Bewoners en sociale condities

Voor het opstellen van het kaderdocument voor het gebied door Portaal is in 2009 en 2012 een gedetailleerd onderzoek gedaan naar het type bewoners dat in de Zeeheldenbuurt woont. Tevens is tijdens het interview met de betrokken senior ontwikkelaar PVO een goed beeld naar voren gekomen van de bevolkingsopbouw.

In het kaderdocument (Veldman, Smit en Laman, 2012) wordt over de bewoners van de buurt het volgende gezegd: *'De huidige bewoners zijn betrokken bij de buurt en hebben hechte sociale netwerken, vaak gebaseerd op familiebanden. In sommige gevallen wonen drie generaties in de buurt'*. Uit het interview met de senior ontwikkelaar PVO blijkt verder dat de bewoners zeer korte lijnen naar de politiek hebben en stevig van zich laten horen indien zij het niet eens zijn met voorgenomen plannen.

De Zeeheldenbuurt is een typische blanke volksbuurt en heeft qua bevolkingsopbouw ook de kenmerken hiervan. Het percentage bewoners met de Nederlandse nationaliteit is hoog, 83%. Bewoners zijn niet geneigd om te verhuizen en blijven veelal lang in de buurt wonen, de gemiddelde woonduur is 17 jaar.

De gemiddelde leeftijd van de hoofdbewoners van de Zeeheldenbuurt is 50 jaar, maar er is ook sprake van een vergrijzing van de buurt aangezien $\frac{1}{4}$ van de bewoners van de buurt senior is en de gemiddelde leeftijd van deze groep op 72,5 jaar oud ligt. Naast de senioren is er instroom van jongere bewoners met een hogere opleiding. Deze groep bestaat uit deels singles en deels gezinnen met jongere kinderen. Het verschil in cultuur tussen de nieuwe en oude bewoners is duidelijk zichtbaar en voelbaar in de buurt (Veldman, Smit en Laman, 2012; interview senior ontwikkelaar PVO). De woningen zijn aantrekkelijk voor beide groepen mensen vanwege het type woning (eengezins) en de locatie van de woningen (dicht bij het centrum).

Het kaderdocument (2012) onderscheidt 3 typen bewoners in de buurt; singles/jongeren, gezinnen en senioren. En geeft aan de verschillende groepen de volgende omschrijvingen:

Jonge singles en studenten, 20 - 30 % : Hieronder valt de groep in de leeftijdscategorie tot 35 jaar. Zij hebben nog niet veel te besteden. Deze groep is volop in beweging en hecht veel waarde aan hun vrijheid. Het zijn voornamelijk zelfstandige, sportieve alleenstaanden, tweeverdieners en studenten, wonend in de Zeeheldenbuurt nabij het centrum van Leiden. Hun interesses gaan uit naar muziek, film, uitgaan, kunst/cultuur, lezen, koken en woninginrichting.

Gezinnen, 30 - 50% : Hieronder vallen de huishoudens met een modaal inkomen of iets daaronder waarbij de kostwinnaar tussen de 35 en 54 jaar is. Deze groep woont voornamelijk in de eengezinswoningen van de Zeeheldenbuurt. De onderlinge betrokkenheid tussen bewoners in de buurt is groot. Dit leidt tot een sterke sociale cohesie in de wijk. De groep hecht veel waarde aan familie, vrienden en kennissen, waar zij graag hun vrije tijd mee doorbrengen.

Senioren, 30 - 40%: Dit zijn de buurtbewoners die in een verdere levensfase verkeren ten opzichte van de gezinnen. Het zijn de buurtbewoners vanaf 55 jaar waarvan de kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten. Van deze groep bewoners is de helft 65+.

De bewoners spelen, nog meer dan in veel andere gevallen, een hele belangrijke rol in de planvorming aangezien zij zich zeer duidelijk uiten en in verzet komen wanneer zij het niet eens zijn met gemaakte plannen. Redenen hiervoor zijn: het type bewoner in het gebied en de sterke binding die zij met de buurt hebben. In 2009 is een bewonerscommissie opgericht, die na bekendmaking van het sloopbesluit in 2010, vervangen is door een nieuwe bewonerscommissie waarmee intensief overleg is met Portaal. Deze commissie ontvangt externe ondersteuning door onafhankelijk adviesbureau BouwHulp. Deze partij heeft het vertrouwen van Portaal maar ook van de bewonerscommissie. Belangrijk voor veel bewoners is dat zij in de wijk kunnen blijven en er is een vraag naar huisvesting voor senioren. (Veldman, Smit en Laman, 2012).

Besluitvorming

Aanleiding voor het ontwikkelen van plannen voor het gebied waren de hoger onderhoudskosten en de afnemende verhuurbaarheid van de woningen (Veldman, 2014).

Proces

Voor het gebied zijn een aantal plannen de revue gepasseerd die besproken zijn met de bewoners. Hier worden kort de ontwikkelingen in de laatste 4 jaar geschetst. Begin 2010 is Portaal gestart met het onderzoeken van de 364 vooroorlogse woningen. Hiervoor zijn funderings-, constructief-, asbest- en bouwfysisch onderzoek gedaan, een plattegrondenstudie, bouwkundige opnames, stedenbouwkundig en een aantal kostencalculaties zijn gedaan. Hieruit is een voorstel gekomen eind 2010 om in fases te gaan slopen en geen grootschalige renovaties uit te voeren. De huidige woningen zouden daarmee voor maximaal 10 jaar in stand gehouden worden. Portaal heeft een bewonersavond georganiseerd om te plannen bekend te maken waarin duidelijk werd dat dit plan veel weerstand in de buurt had. Om te komen tot een plan waarin ook de bewoners zich in konden vinden is door de bewonerscommissie samen met adviesbureau BouwHulpGroep en in overleg met Portaal een nieuw plan gemaakt. Dit plan omvatte deels sloop, deels groot onderhoud met huurverhoging en deels verkoop van woningen met een verbeterplicht (Koopklus genoemd). Maar na peiling bij de buurtbewoners (waar een hoog respons van 92% op was) bleek er onvoldoende interesse te zijn voor de koopkluswoningen en groot onderhoud met huurverhoging. Voor de sloop was een redelijk draagvlak. Daarom zijn nieuwe plannen ontwikkeld waarin 74 boven-benedenwoningen en 32 eengezinswoningen worden vervangen door nieuwbouw en de overige 258 woningen de keus krijgen voorgelegd, per blok (per stedenbouwkundig geheel), of zij groot onderhoud of vervangende nieuwbouw wensen (Portaal, 2014). Ook in dit plan konden de bewoners zich niet volledig vinden, voornaamste punten waren de eis voor de bouw van een seniorencomplex, negatief over de bloksgewijze draagvlakmeting en de wens voor de start van groot onderhoud in alle woningen in 2014 (Verhoeven, 2014). Dit is de huidige stand van zaken voor het gebied.

Figuur 3.8E: Ontwikkelingsplan voor de Zeeheldenbuurt



Bron: Portaal (2012) 'Kaderdocument Zeeheldenbuurt'

Actoren

Bij de ontwikkelingen in de Zeeheldenbuurt zijn veel actoren betrokken die het proces ingewikkeld maken. In het document Aanpak Zeeheldenbuurt (Veldman, 2014) is daarom een communicatieschema opgenomen (zie figuur 3.8F). Hierin worden de betrokken actoren waarmee rekening gehouden moet worden aangegeven. Het schema staat in dit rapport ter illustratie om aan te geven dat de actoren bij dit project een belangrijke rol spelen.

Belangrijke betrokken actoren zijn uiteraard de bewoners van de Zeeheldenbuurt. Zij wonen vaak al lang in de huurwoningen van Portaal en betalen veelal lage huurprijzen (zie omschrijving huidige situatie). Zij zijn een belangrijke partij om rekening mee te houden aangezien zij de klanten van Portaal zijn en omdat er draagvlak binnen de bewoners dient te zijn; minimaal 70% van de bewoners moet instemmen met de plannen die uiteindelijk uitgevoerd worden. Kenmerkend voor de bewoners is dat zij korte lijnen naar de politiek hebben, en daarmee macht hebben (interview senior ontwikkelaar PVO). De bewoners beseffen dat er maatregelen getroffen moeten worden in de woningen aangezien de woningen in slechte staat zijn, maar de bewoners zijn niet bereid om veel huurverhoging te betalen voor verbeteringen die aangebracht worden. Door de bewoners is een bewonerscommissie ingeschakeld, zij krijgen professionele ondersteuning van het onafhankelijke adviesbureau BouwHulp, waardoor de communicatie met Portaal makkelijker kan verlopen. De bewoners maken zich niet echt druk om de beeldbepalende elementen in de Zeeheldenbuurt (Veldman, Smit en Laman, 2012).

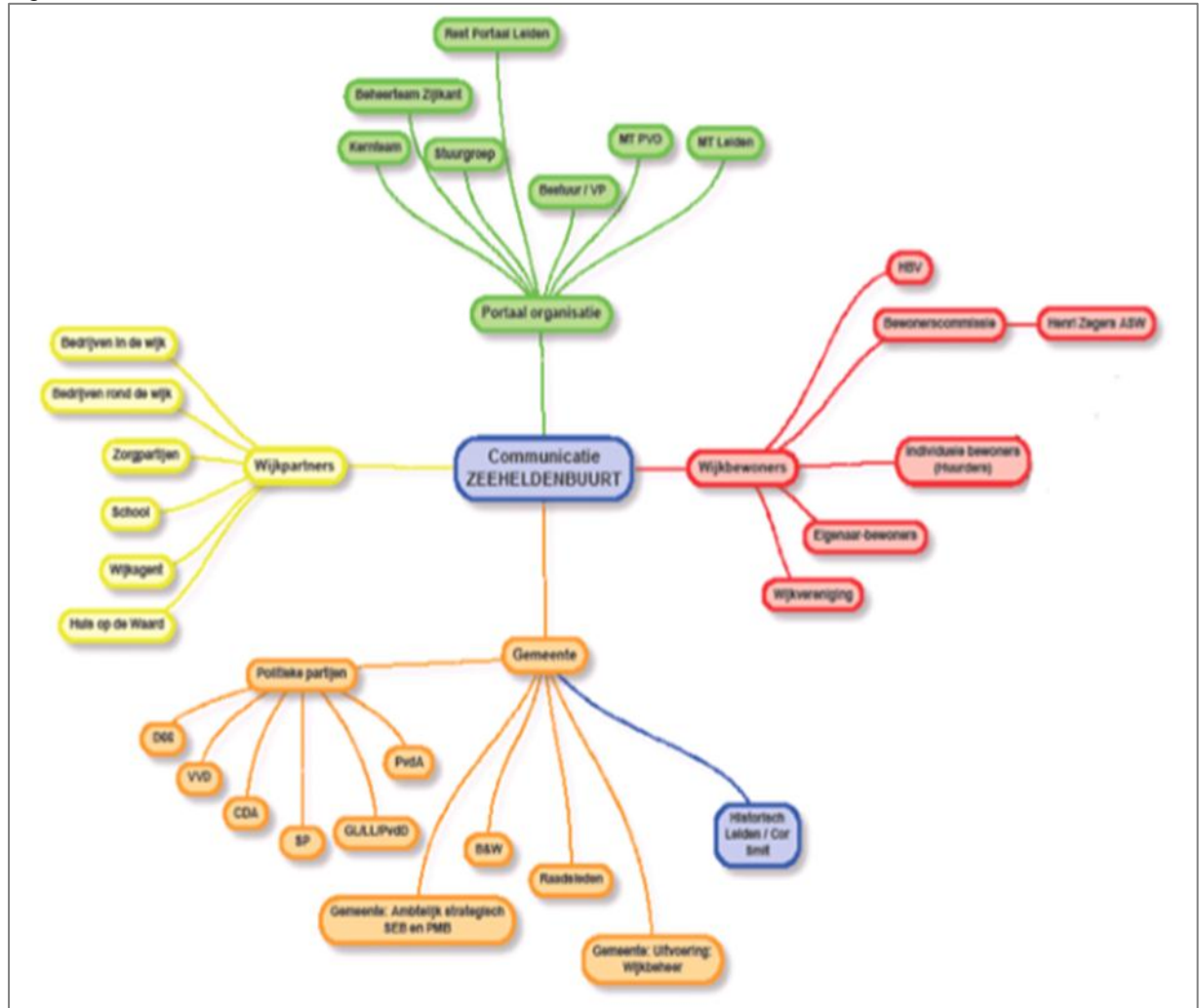
Partijen die zich wel druk maakt om de beeldbepalende elementen in de buurt en nauw betrokken zijn bij de ontwikkelingen in de Zeeheldenbuurt zijn vereniging 'Oud Leyden' en stadshistoricus Cor Smit. Zij hebben goede politieke contacten, zijn invloedrijk en strijden voor behoud van de cultuurhistorische waarden van de buurt (interview senior ontwikkelaar PVO; Veldman, Smit en Laman, 2012).

De direct omwonenden volgen de ontwikkelingen in de buurt nauw. Deze omwonenden zijn voornamelijk jonge eigenaar-bewoners die bang zijn voor negatieve prijsontwikkelingen van hun woningen en overlast van de ingreep in de woningen van Portaal (Veldman, 2014)

Gemeente

De gemeente is een belangrijke partij omdat zij goedkeuring moeten geven op de ontwikkelingen in de buurt voor zover een vergunningen nodig is. De gemeente wordt beïnvloed door de huurders, zeker in het geval van de Zeeheldenbuurt omdat de bewoners zeer korte lijnen met de politiek hebben.

Figuur 3.8F: Betrokken actoren



Bron: Veldman (2014) 'Aanpak Zeeheldenbuurt'

Doelen portaal en BBSH

Een van de doelen van Portaal is dat de klanttevredenheid over de woning. De huurders zijn het eens met Portaal dat de woningen verouderd zijn en hierin actie moet worden genomen, zij stellen zelf dat groot onderhoud nog in 2014 uitgevoerd zou moeten worden (Veldman, 2014).

Portaal gaat ver mee in de wensen van de bewoners en betreft de bewoners intensief bij de besluitvorming en planontwikkeling. Voor de communicatie met de betrokken partijen is een visie opgesteld, dit zou moeten leiden tot een positievere klanttevredenheid over dienstverlening van Portaal.

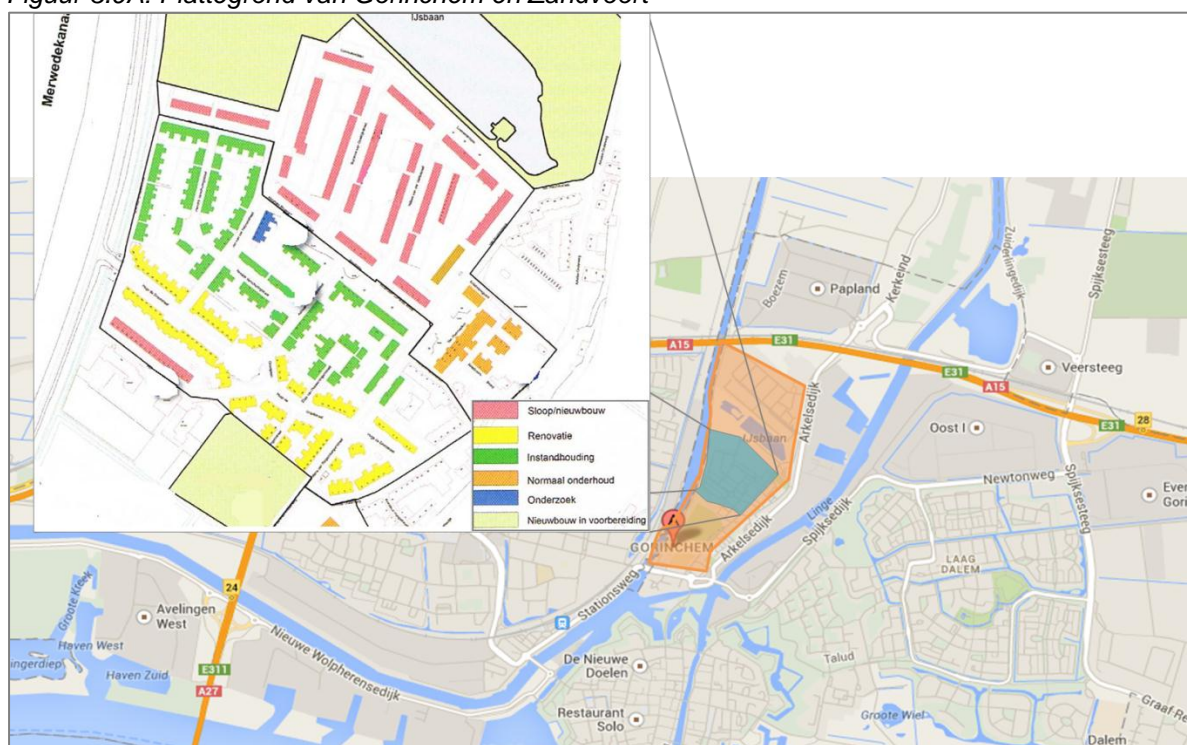
3.9. Lingewijk (Gorinchem)

Deze casestudie betreft het project Zandvoort van woningcorporatie Poort6 in de Lingewijk in Gorinchem, hiervoor heeft een interview met de manager Vastgoed van Poort6 plaatsgevonden. Om context te scheppen volgt eerst een korte omschrijving van Gorinchem als stad, daarna meer op de Lingewijk en als laatst Zandvoort, als specifiek project binnen de Lingewijk. Verder is de opbouw van deze casestudie beschrijving hetzelfde als voor de andere casestudiebeschrijvingen. Voor deze casestudie is gekozen omdat net als bij de case Soesterberg en de Zeeheldenbuurt sprake is van een wijkaanpak. Toch is deze case anders omdat er niet gekozen is om plannen te stoppen, maar verder te ontwikkelen op een andere wijze. Qua beheerstrategie is dit doorgezet. Er wordt ingezoomd op de al uitgevoerde renovatie ingreep, wat deze woningen vergelijkbaar maakt met de renovatie ingrepen die al opgenomen zijn.

Stads- en wijkschets

Gorinchem is een vestingstad in de provincie Zuid- Holland, waar de A27 en de A15 elkaar kruisen. Het Merwedekanaal en de Linge de door de stad heen lopen verdelen deze stad in aparte delen (zie figuur 3.9A). De Lingewijk ligt aan de noordoostelijk zijde van het stadscentrum. De Lingewijk ligt fysiek geïsoleerd van andere delen van Gorinchem, aan de westzijde wordt deze afgeschermd door het Merwedekanaal en aan de oostzijde door de Linge. Dit maakt dat de wijk met de auto maar ook het openbaar vervoer wat moeilijker te bereiken is. De fietsafstand naar het centrum en trein- en busstations is ongeveer 10 minuten. De Lingewijk heeft een eigen buurtcentrum dat in de eerste levensbehoeften voorziet, een supermarkt en een welzijnscentrum. Naast voorzieningen die in de eerste levensbehoefte voorzien beschikt de buurt ook over andere voorzieningen zoals een basisschool, cafetaria en soortgelijke voorzieningen. Hoewel de wijk dus geïsoleerd ligt, kan de wijk op zichzelf wel functioneren (gemeente Gorinchem, 2014b; interview manager vastgoed; Hazeu et al., 2007).

Figuur 3.9A: Plattegrond van Gorinchem en Zandvoort



Bron: Google maps & Hazeu et al., (2007), p.10

Sinds de wijkvisie van 2007, wordt de woningvoorraad en de openbare ruimte van de Lingewijk verbeterd. Deze plannen verdelen de Lingewijk in drie delen, Lingewijk noord, het voormalige bedrijven terrein dat wordt herontwikkeld naar woningen (445 woningen). Dan wordt dit gedeelte afgeschermd door de ijsbaan die midden in de wijk ligt. Rondom deze ijsbaan wordt is een

seniorencomplex gebouwd (63 woningen). Ten zuiden van de ijsbaan ligt het tuindorp Zandvoort (Lingewijk zuid). Over Zandvoort gaat deze casestudie.

Zandvoort valt onder te verdelen in drie delen: noord, midden en zuid. Zandvoort midden en Zuid horen qua bouwstijl bij elkaar vallen onder het tuindorp met een bouwperiode van 1910-1935. Zandvoort Noord is later gebouwd met een bouwperiode van eind jaren'40 begin jaren'50 (Stedenbouw onderzoek en landschap, 2011).

Woningen

Het tuindorp Zandvoort is aangelegd door de toenmalige fabriekseigenaar De Vries Robbé, als huisvesting voor de fabrieksarbeiders. Dit tuindorp wordt nu Zandvoort zuid en midden genoemd. Eind jaren' 40 zijn in het midden en het noorden van Zandvoort woningen toegevoegd. Dit zijn vroeg naoorlogse eengezinswoningen. Kenmerkend zijn de Aireywoningen (Zie figuur 3.9B), met een betonnen gevel en gebouwd volgens industrieel bouwmethoden om het woningtekort op te lossen. Zandvoort bestaat uit ca. 500 woningen⁷ (Hulsofarchitecten, 2014). Waarvan het tuindorp ongeveer 250 woningen groot is (interview manager vastgoed).

De woningen in Zandvoort zijn kleine woningen, met een lage huur. Voor renovatie lag de huur rond de €300 na renovatie is dit toegenomen tot € 486⁸ (Renda, 2014). Een deel van de huurstijging wordt gecompenseerd door lagere woonlasten, door betere isolatie en verwarming. Omdat de woningen in de Lingewijk goedkoop zijn en er schaarste op de woningmarkt heerst is de verhuurbaarheid van de woningen goed. Het aanbod in Zandvoort is eenzijdig daarom wordt in de slooppnieuw bouw gedifferentieerd qua woningtypen (interview manager vastgoed).

Figuur 3.9B: Woningen voor ingreep (links: het tuindorp, rechts: aireywoningen)



Bron: Renda (2014) & Poort 6 (2012)

Huidige situatie

De beschrijving van de huidige situatie gaat in op de situatie zoals deze nu is. Beginnend met de stedenbouwkundige opzet.

Stedenbouwkundige opzet van buurt en gebouw

In het straatbeeld is de oorspronkelijke architectuur van het tuindorp teruggebracht. Het herstellen van de gevels van de woningen heeft ertoe geleid dat de aanzichten van de woningen verbeterd zijn. Ook de beeldkwaliteit van de woningen die nieuw aan de woningvoorraad worden toegevoegd sluit aan op de architectuur in de wijk. Dit in tegenstelling tot de aireywoningen die met de betonnen gevels afwijken van de bebouwing in de buurt (interview manager vastgoed; Hazeu et al., 2007). Verder zijn in de openbare ruimte nog geen ingrepen uitgevoerd. De gemeente gaat deze taken op zich nemen als alle werkzaamheden afgerond zijn. In de wijk zijn parkeerproblemen, met name rondom de pleinen. In de wijk is nog niet overal een 30 km zone geïntroduceerd, dit levert gevaarlijke verkeerssituaties op, met name op de plekken waar ook kinderen spelen. Ook ontbreekt er nu nog een goede ontsluiting met andere delen van de Lingewijk, met name de nieuwbouw locatie in Lingewijk Noord. Veel bomen in de buurt zijn volgroeit en beperken het zicht in de wijk, maar ook geven ze veel schaduw in de woningen. Straten en stoepen liggen scheef en zouden eigenlijk opnieuw bestraat moeten worden (interview manager vastgoed).

⁷ Het aantal is een ruwe schatting uit het interview met de manager vastgoed en de website Van Huls

⁸ Dit geldt voor de woningen die een 25 jaren onderhoudsbeurt ondergaan zijn.

Fysiek

Ondanks de renovatie met uitbreiding en herindeling blijven de woningen klein. De technische gebreken zijn door de 25 jarige ingreep of de hoog niveau renovatie opgelost. Door isolatie en het vervangen van verouderde installaties, maar ook het aanbrengen van centrale verwarming maakt dat de energetische kwaliteit van de woningen in Zandvoort zuid en midden verbeterd is. Door de verschillende ingrepen is er in de buurt wel een verschillend kwaliteitsniveau tussen woningen. De woningen zijn gebouwd zonder funderingen in de hoog niveau renovatie is de fundering van de woningen vervangen, in die van 25 jaar ingreep hersteld voor 25 jaar. Bij de woningen die alleen een instandhoudingsbeurt hebben gehad is er niets aan de funderingen gedaan, ook is de energetische kwaliteit minimaal veranderd. Verwacht wordt dat deze woningen over tien of vijftien jaar als nog vervangen moeten worden. Tijdens de hoog niveau renovatie zijn oorspronkelijke cultuurhistorische elementen terug gebracht of hersteld, zoals kunststof kozijnen die zijn vervangen voor houten kozijnen (interview manager vastgoed).

Figuur 3.9C: Huidige situatie Zandvoort (links: het tuindorp, rechts: impressie nieuwbouw)



Bron: Hulsof architecten (2014) & Nijhuis (2014)

De woningen in Zandvoort noord, worden van nieuwbouw kwaliteit, en zullen dus kwalitatief helemaal volgens de huidige normen zijn. Het worden ruimere woningen en daarmee ontstaat diversiteit in de wijk. Ook worden er seniorenwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd wat voor doelgroep diversificatie zorgt. Zo wordt het ook mogelijk om in de wijk door te stromen in de woningmarkt. Dit wordt gerealiseerd met de verschillende onderhoudsprogramma's. Een verschillende technische staat leidt ook tot andere huurprijzen en daarmee wordt meer inkomensdifferentiatie in de buurt gerealiseerd.

Sociaal

De Lingewijk is een typische volksbuurt met bewoners die behoren tot de lage middenstand. Het is een buurt met een eigen cultuur. Sommige inwoners wonen er al jaren lang en sommige families wonen zelfs al generaties lang in de buurt (interview projectmanager). Deze bewoners hebben een hoge binding en betrokkenheid met de buurt. Er is een grote sociale cohesie. De renovatie ingrepen en de verhuizingen in de buurt door sloop en nieuwbouw hebben deze netwerken niet verstoord. Hoewel er soms een gezin is waar een wijkagent langs moet komen, is dit op kleine schaal (interview manager vastgoed). De inwoners klagen weinig en zijn vooral geneigd om zaken zelf op te lossen, dit resulteert op het gebied van het vastgoedbezit nog eens op bij de corporatie onbekende uitbouwen, dakkapellen of een andere indeling (interview manager vastgoed; interview opzichter).

In de wijk is een actieve speeltuinvereniging die zorgt voor de speelgelegenheid in de wijk. Dit is de eerste activiteiten plek in Gorinchem die zonder de hulp van een welzijnsorganisaties draait. Dit gebeurt al op deze wijze sinds 2012. De bewoners hebben een groot zelf organiserend vermogen en dat is één van de sterke punten van de wijk. Volgens de manager vastgoed één van de elementen om de buurt leefbaar te houden (interview manager vastgoed).

De vernieuwing van de woningvoorraad heeft voor nieuwe instroom in de wijk gezorgd, hoewel 70% weer terug in de buurt is komen wonen. Hieruit blijkt ook de binding die bewoners met de Lingewijk hebben. De instroom van nieuwe groepen heeft tot nog toe niet voor spanningen gezorgd (interview manager vastgoed). Sociaal gezien heerste er over het algemeen een goede sfeer in de buurt.

Besluitvorming ‘Zandvoort’

Deze paragraaf gaat in op het proces van de ingreep in Zandvoort, de renovatie en waarom er voor drie typen is gekozen, maar ook de keuzen voor sloopnieuwbouw.

Redenen

De woonvoorraad in de Lingewijk was in 2006 ernstig verouderd. De woningen hadden problemen met de funderingen, met name de woningen in Zandvoort Midden. Er ontbraken installaties als een centrale verwarming, de woningen waren niet geïsoleerd (op dubbel glas na), de keuken en badkamers waren verouderd. Er waren niet zozeer sociale problemen, het is een volksbuurt maar er was geen hoge werkloosheid, er waren geen problemen met betalingsachterstanden of problemen achter de voordeur. Wel was het zo dat de buurt achteruit ging. Dit was met name duidelijk wanneer woningen opnieuw verhuurd werden; van zittende bewoners kwamen weinig klachten, maar nieuwe bewoners stelde andere eisen. Ook het imago van het tuindorp was ‘slecht’ voor Gorinchemse begrippen. Dit had deels met de volkscultuur in de buurt te maken maar ook met de slechte kwaliteit van de woningvoorraad en omgeving.

Proces

In 2006 is begonnen met een visie voor de gehele Lingewijk waar Zandvoort onderdeel van is. In deze visievorming waren de gemeente Gorinchem, Poort6⁹, de Rivas zorginstelling en de huurdersvereniging Gorinchem. In de totstandkoming van de visie zijn twee elementen van doorslaggevend belang. De beeldbepalende functie van de woningen en de toekomstwaarde die de woningen hebben. Voor de toekomstwaarde is dit onder andere of de kosten voor de ingreep opwegen tegen de verhuurmogelijkheden. Ook gold als eis in hoeverre het woningtype kon worden aangepast aan veranderde woonwensen of eisen. De beeldbepalende functie van de woningen had betrekking op de architectuur van de woningen. Een ander aspect dat meetelde in de planvorming waren de energetische aspecten en in hoeverre deze de woonlasten van huurders omlaag zouden brengen. De eisen rondom cultuurhistorie en beeldbepalendheid worden ondersteund door de gemeente. Op basis van deze criteria en een analyse van de kwaliteit van het woningbezit is de volgende aanpak gekozen.

Instandhoudingsbeurten (15 jaar) (ca. 80 woningen)

Bij de instandhoudingsbeurt is een normale onderhoudsbeurt in bewoonde staat gedaan. Denk aan het schilderwerk en het herstellen van gebreken (lekkende dakgoten, repareren van voegwerk, repareren van houten onderdelen). Bij mutatie worden in deze woningen extra maatregelen uitgevoerd om de woningen veilig te houden, materialen die niet meer van deze tijd zijn worden vervangen, bijvoorbeeld zachtboardplafonds die worden vervangen voor gipsplaten. In deze ingreep is niets aan de fundering gedaan.

25 jaar onderhoudsbeurt (ca. 100 woningen)

Dit is een onderhoudsbeurt in bewoonde staat waar behalve het exterieur ook het interieur wordt vervangen (keukens en toilet en badkamers). Er zijn installaties vervangen en de woningen zijn extra geïsoleerd. In totaal zijn de woningen drie energielabels vooruitgegaan. Verder is deze ingreep vergelijkbaar met de eerder genoemde instandhoudingsbeurt.

Hoogniveau renovatie (ca. 145 woningen)

In de hoogniveau renovatie is de woning op het kwaliteitsniveau van een nieuwbouwwoning gebracht. De funderingen zijn vernieuwd, de woningen is uitgebreid en opnieuw ingedeeld. Dat houdt feitelijk in dat alleen de buitenmuren zijn blijven staan. Deze ingreep kon niet in bewoonde staat worden uitgevoerd dit hield in dat bewoners tijdelijk in een andere woning moesten wonen (met terugkeer garantie) of naar een woning elders in de wijk of Gorinchem moesten vertrekken.

Sloop nieuwbouw (ca. 200 woningen)

De laatste aanpak bestaat uit sloop en vervangende nieuwbouw.

Om de aanpak te kunnen uitvoeren is het tuindorp verdeelt in drie delen. Om te bepalen welke ingreep voor welke woningen wordt toegepast is begonnen met een inventarisatie van de woningen. Eén van de uitgangspunten was: renoveren waar dat kan en vernieuwen waar nodig (Hazeu et al., 2007).

⁹ Poort6, bestond in die tijd nog niet maar bestond uit de corporaties BEVO en Palissade, die begin 2009 fuseerde naar één corporatie.

De volgende stap in het proces was het vormen van een bewonerscommissie. In de Lingewijk waren nog geen bewonerscommissies, voor de visie was de huurdersvereniging gevraagd om mee te denken. In de huurdersvereniging zaten maar twee vertegenwoordigers uit de Lingewijk. De rol van de bewonerscommissie was om op een meer inhoudelijk niveau mee te denken over de onderhoudsingrepen, het detail waarmee ze hierboven beschreven staan was destijds nog niet bekend. Dat is in overleg met de bewonerscommissies en opname van huizen besloten. Dat in dit stadium, nadat de visie dus al was vastgesteld, pas de bewonerscommissie werden gevormd had consequenties voor het proces. Allereerst omdat de bewoners niet de mening deelde dat er een ingreep nodig was. Met name de hoogniveau renovatie, waar bewoners hun woning voor moesten verlaten en de sloop stuitte op verzet. Een bijkomend punt was dat de aanbouwen een schuurtjes die bewoners in verloop van tijd hadden aangebracht, bij de beheeringrepen verwijderd. De weerstand heeft er toe geleid dat de sloopwerkzaamheden in Zandvoort noord uitgesteld werden naar de laatste fase, zodat eerst de onderhouds- en renovatiewerkzaamheden uitgevoerd worden. In overleggen met de bewonerscommissies en Poort6 is overeenstemming over de werkzaamheden gekomen, zo is draagvlak voor de gekozen aanpak gekregen. Doordat dit in een later stadium is gebeurd is de aanpak vertraagd en moest er extra geïnvesteerd worden om de relaties met de bewoners te herstellen.

Na de eerste inventarisatie, zijn woningen die in eerste instantie aangemerkt werden voor 25 jarig onderhoud toch nog aangemerkt voor sloop omdat de bouwkundige staat van de funderingen dusdanig slecht was dat verwacht werd dat ze geen 25 jaar meer mee konden. De werkzaamheden zijn begonnen met de instandhoudingsbeurten in 2009. De 25 jarige onderhoudsbeurten en daarna de hoogniveau renovatie (interview opzichter; interview manager vastgoed).

Voordat de onderhoudswerkzaamheden in de woningen startte kwam een medewerker van Poort6 langs om de ingreep met bewoners door te spreken, maar ook de optiepakketten. Met name bij de 25jaars onderhoudsbeurt was dit belangrijk omdat van geen enkele woning bekend was hoe de keukens en badkamers gesitueerd waren. Ook hadden bewoners zelf allerlei aanpassingen gedaan, die ook niet bekend waren bij Poort6. Daarom is er veel tijd in het opmeten gegaan. Ook was dit niet begroot, waardoor er in het project veel onvoorziene kosten waren. De kosten voor het tegelwerk in een keuken vielen vaak hoger uit dan gepland (interview opzichter). Ondanks de protesten van de bewoners zijn ze tevreden met het eindresultaat. Dit uit zich onder andere in de klanttevredenheidscijfers en de verwachting over hoe de buurt zich in de toekomst gaat ontwikkelen.

Met de nieuwbouwwerkzaamheden wordt in oktober van dit jaar gestart. Dit is later dan gepland. Wanneer in een interview gevraagd is wat de invloed van de economische crisis op de nieuwbouw werkzaamheden is, dat de crisis er voor gezorgd heeft dat alles langer geduurd heeft. Ook heeft de crisis een indirecte invloed gehad op de plannen. Op de uitbreidingslocatie in Lingewijk noord, kwam de verkoop van woningen stil te liggen doordat de vraag afnam. Dit zorgde er voor dat de projecten met elkaar gingen concurreren, omdat er ook woningen voor de vrije sector aangeboden werden in Zandvoort. Eén van de redenen waarom projecten naast elkaar lopen, is de grootschaligheid van de aanpak, iets waarvan de geïnterviewde zegt dat ze in de toekomst niet zo snel nogmaals zullen doen. Ook omdat er afspraken met de gemeente Gorinchem waren moesten de activiteiten in Zandvoort doorgezet worden. Er was ook al begonnen met het verhuizen van bewoners, de woningen werden tot de afwachting van sloop tijdelijk bewoond. Dit heeft geresulteerd in een wijziging in het programma van de woningen in Zandvoort noord. In plaats van een verhouding 50% koop en 50% sociale huur, is de verhouding nu 30% koop en 70% sociale huur. Een ander aspect waar de crisis indirect invloed op heeft is dat er naar alternatieve manieren van werken is gekeken, het zogenoemde nieuwe opdrachtgeverschap. Daarom worden de woningen in de Lingewijk volgens het conceptueel bouwen¹⁰ gebouwd (interview manager vastgoed).

¹⁰ Conceptueel bouwen is een bouwmethode waarin vanuit een aantal gestandaardiseerd concepten, woningen met keuze opties een product wordt samengesteld. De woningplattegronden en tekeningen liggen vast. Deze zijn uitontwikkeld waardoor de bouwfouten eruit zijn. Ook de bouwmethode is doorontwikkeld waardoor in 8 weken tijd gebouwd kan worden. De verantwoording wordt met de bouwmethode door geschoven naar de aannemer. Vaak kan naast de bouw van de woning ook het onderhoud worden doorgeschoven voor een bepaald bedrag per jaar wordt een kwaliteit voor de komende 10 jaar gegarandeerd (interview vastgoed manager).

Actoren

Actoren in dit proces zijn de gemeente Gorinchem, Poort6 en de bewoners. In de initiatieffase werden de bewoners vertegenwoordigd door de huurdersvereniging en later door de bewonerscommissies. Doordat de bewonerscommissies in een later stadium werden betrokken leidde dit tot weerstand. De rol van de bewoners is niet zo groot geweest. Omdat Zandvoort een hechte buurtgemeenschap had wisten ze zich op een georganiseerde manier te verzetten. In latere fase zijn de bewoners betrokken in het project en hadden ze ook meer invloed (interview manager vastgoed). Dit was ook nodig omdat zonder de medewerking van de bewoners de benodigde 70% niet werd behaald.

De invloed van de gemeente Gorinchem was ook groot. De gemeente had de wens de beeldbepalende woningen te behouden, dit heeft ertoe geleid dat de woningen in eerste instantie gerenoveerd moesten worden. De hoogniveau renovatie en het herstellen van cultuurhistorische elementen speelde hierin een rol.

Richting de toekomst

Voor de toekomst verwacht de manager vastgoed dat Zandvoort een zelfstandige wijk is, die voor de komende jaren een positieve ontwikkeling tegemoet zal gaan. Zeker met de bestaande sociale netwerken en zelfredzaamheid, de kwaliteit van de woningvoorraad en de verwachte aanpak van de woonomgeving.

3.10. Het Rode Dorp (Deventer)

Deze casestudy kijkt terug op een renovatie en de aanpak van sociale problematiek.

Het Rode Dorp is grenst direct aan de binnenstad van Deventer. De buurt kan omschreven worden als een levendige volksbuurt met kleine eengezinswoningen. De buurt kenmerkt zich door een autochtone bevolking en weinig diversiteit in culturen. Veel van de bewoners zijn familie van elkaar en wonen er al hun hele leven. Er wonen veel jonge gezinnen (36%), maar ook een hoog percentage (43%) van de huishoudens bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Het project bestaat uit 253 woningen die gerenoveerd zijn.

Figuur 3.10A: Het Rode Dorp, ligging en straatbeeld



Bron: Googlemaps & Rentree

De voornaamste problematiek in de buurt is de slechte staat van de woningen en daarnaast is er veel sociale onrust en overlast problematiek in de buurt. Onderlinge ruzies tussen bewoners vormen ook een probleem (interview sociaal wijkconsulent).

In het verleden is overwogen om een deel van de woningen te slopen. Met name het centrale deel in de wijk en daarvoor in de plaats senioren/gelijkvloerse woningen te realiseren. Hierop is veel verzet van de bewoners gekomen. De bewoners waren van mening dat de wijk behouden moest worden. Voor de bewoners was het wel duidelijk dat er wat moest gebeuren. Uiteindelijk is er vanwege financiën afwegingen gekozen om niet te slopen maar te renovatie in bewoonde staat. Naast de renovatie zijn er ook sociale maatregelen genomen in de buurt. Bij de toewijzing van de woningen zijn er vooraf intakegesprekken gehouden. Ook zijn er vóór en tijdens de renovatie gesprekken met de bewoners gevoerd. Tijdens de uitvoering van de renovatie zijn er buurtcoaches in de wijk ingezet die nauw betrokken zijn bij de uitvoering. Daarnaast heeft Rentree een dagelijks spreekuur georganiseerd, dat heeft ervoor gezorgd dat Rentree goed bereikbaar was en snel actie kon ondernemen bij problemen. Ook zijn er rustwoningen ingericht die bewoners tijdens de renovatie konden gebruiken. Achteraf constateert Rentree dat het aantal rustwoningen te weinig was omdat er een wachtrij ontstond. Het bleek een heel gepuzzel te zijn om de mensen die echt een plek nodig hadden, er een te geven (interview sociaal wijkconsulent).

Het proces heeft totaal circa 7 jaar in beslag genomen, dit komt mede door organisatorische veranderingen binnen woningcorporatie Rentree. De bewoners zijn actief betrokken bij de plannen. Daardoor zijn de plannen aangepast naar de behoeften van de bewoners. Dit is gedaan door middel van een uitgebreide enquête en een zeer actieve bewonerscommissie. Ook zijn er bewonersavonden georganiseerd waarbij getracht is om bewoners te betrekken bij de planvorming. Tijdens de uitvoering is een van de twee hoofdaannemers failliet gegaan.