

# project 3 koedijk nieuw- bouw wanneer de tijd rijp is



Vroeg of laat staat elke woningcorporatie voor het dilemma: wat te doen met onze oudere en vaak krappe woningen die er nog goed bij staan, maar eigenlijk niet meer van deze tijd zijn. Het complex voldoet nog wel, het onderhoud is altijd keurig gedaan maar de woningen zijn klein en slecht geïsoleerd. Gaan we grondig

renoveren en uitbouwen, of wordt het toch maar slopen en opnieuw beginnen? Woningcorporatie Goed Wonen Koedijk Sint Pancras zit in hetzelfde schuitje, maar kiest voor 'nieuwbouw in de tijd'. Directeur Hans de Visser: 'Elke woning blijft staan, tot er iemand vrijwillig vertrekt.'

tekst **sjoerd meuleman**  
beeld **bouwhulpgroep**





De dertig twee-onder-een-kapwoningen waarover het gaat, staan in een charmant volkswijkje in het Noord-Hollandse Koedijk, vlak onder de rook van Alkmaar. Zo op het oog is er weinig mee aan de hand. De nog redelijk nieuwe kozijnen zitten goed in de verf, en zijn op de begane grond voorzien van dubbel glas. Ook de ambachtelijke dakkapelletjes springen direct in het oog. Eigenlijk prima woningen, gebouwd aan het begin van de vorige eeuw, en daarom nog met een authentiek uiterlijk. Alleen, ze zijn erg klein.

En daar zit hem de crux. De huidige bewoners weten niet beter, zijn gewend aan hun huis en hebben er altijd zeer plezierig gewoond. Maar voor één of twee generaties jonger zijn de woningen te krap. De Visser: 'Eigenlijk kun je alleen met de begane grond wat doen, want op de verdieping is weinig mogelijk. Door overal schuine dakvlakken ontbreekt domweg de ruimte voor behoorlijke slaapvertrekken. Niet meer van deze tijd.'

### COHESIE

Er moest dus iets met de woningen gebeuren, daar was iedereen het wel over eens. Maar wat was de oplossing? De Visser over de eerste stappen: 'In 2006 hebben we de bouwkundige staat van de huizen eens goed in kaart laten brengen. Die deugt in principe, we hebben de boel altijd netjes onderhouden en hadden dus ook geen redenen om daaraan te twijfelen. Maar je kunt wel grootscheeps renoveren en allerlei isolatievoorzieningen gaan toepassen. Alleen, daar worden de woningen niet groter van.' Renoveren in samenhang met uitbouwen bleek geen optie. Volgens De Visser was dat financieel onhaalbaar. De enige mogelijkheid die normaal gesproken dan nog overblijft, is slopen en nieuwbouw. Of toch niet? De Visser schetst de achtergrond van het wijkje. 'De sociale cohesie is hier groot. Dat bleek al toen wij met de huurders gingen praten over onze mogelijke plannen. De meeste bewoners zijn al wat ouder, wonen hier vijftwintig jaar of langer, en voelen zich verknocht met de wijk.



### PROJECTGEGEVENS (BESTAANDE SITUATIE)

naam en plaats **complex 1 te koedijk**  
 aantal woningen en typen **30 eengezinswoningen, bestaande uit 24 twee-onder-één-kapwoningen en 2 blokjes met 3 woningen, 7 typen**  
 bouwjaar **1920**  
 eigenaar **woningstichting goed wonen koedijk**  
 architect **bouwhulpgroep te eindhoven**  
 aannemer **henselmans bouwbedrijf bv te noord-scharwoude**  
 uitvoering **vervangende nieuwbouw per tweekapper in de tijd**  
 uitvoeringswijze **traditioneel**  
 projectfase **ontwerpfase**



schaal 1:200



schaal 1:200

Wanneer je alles in één keer neerhaalt en er iets nieuws voor terugzet, maak je die cohesie stuk. De bewoners vertrekken, en veel keren er vervolgens niet meer terug. Daar zijn genoeg voorbeelden van.' Bovendien zou het De Visser pijn doen de woningen in één keer rücksichtslos met de grond gelijk te maken. Daarvoor ligt het complex hem te veel aan het hart. 'Noem het nostalgie maar Complex 1 waarover we nu spreken, is het oudste complex dat Goed Wonen KSP in haar bezit heeft. Het is ook best bijzonder want wat je meestal ziet, is dat de oudere voorraad van corporaties uit saaië rijtjesblokken bestaat. Daarom ook willen we er behoedzaam mee omgaan.'

**GEFASEERD**

Geen ingrijpende renovatie, maar ook geen volledige sloop dus. Na enkele uitvoerige bijeenkomsten met de Stichting Huurdersbelangen en de bewonerscommissie, kwam er een ander plan op tafel. Dat van gefaseerde sloop en nieuwbouw. Dat plan ziet er als volgt uit. De corporatie blijft de woningen onderhouden, maar zal ze niet meer verbeteren. De bewoners mogen blijven zitten waar ze zitten, niemand wordt verplicht om te verhuizen. Maar vertrekt er iemand, dan komt er geen permanente bewoner meer in. De nieuwe bewoner krijgt een tijdelijk huurcontract tot de andere helft van het huis leegkomt. Dat moment vormt het startschot voor slopen en nieuwbouw.



schaal 1:200





De Visser merkt op dat juist bij twee-onder-een-kapwoningen, deze methode goed kan uitpakken. Corporaties dienen zich immers te houden aan de regel dat meer dan zeventig procent van de bewoners van een complex, akkoord moet gaan met nieuwbouwplannen. In geval van rijtjesblokken met meerdere woningen, wordt dat al snel een moeilijke zaak.

Hoewel het plan zich nu nog in een pril stadium bevindt, staan de eerste schetsen op papier. Te zien zijn ongeveer dezelfde type huizen, alleen een flink stuk groter. De nokhoogten blijven gelijk, en in samenhang met de te gebruiken materialen zal het straatbeeld niet veranderen. Op dit moment wordt hard gewerkt aan de exploitatiebegroting van het plan. Pas wanneer die rond is en het plan haalbaar blijkt, vindt de stap naar de gemeente plaats. Zij zal zich er dan verder over buigen.

#### POSITIEF

De Visser gelooft dat deze weg de juiste is. Hij ziet het als zijn taak om verder te kijken dan alleen maar uitbreiden van de woningvoorraad of streven naar hoge winstcijfers. 'Er is ons veel aan gelegen om de sociale structuur, zoals die hier in Koedijk bestaat, in stand te houden. De reacties van de bewoners hebben ons daarin gesterkt. Bijna iedereen was positief.' Heimelijk

rekent de directeur wel een beetje op het aloude 'zien doet geloven principe'. Hij hoopt dat bewoners na het zien van de eerste nieuwe huizen vanzelf gaan denken: 'maar dat wil ik ook wel'. Maar het uitgangspunt zal altijd blijven dat een huis eerst op vrijwillige basis moet leegkomen, voordat vervanging plaatsvindt.

De Visser benadrukt dat de nieuwe woningen blijven behoren tot de kernvoorraad. Hiermee wordt bedoeld dat de maandelijkse huur niet boven 496 euro zal uitkomen. En hoewel dat toch een forse hap meer is dan de huidige maandlasten (circa 350 euro), nuanceert De Visser dit verschil. 'Op alle woningen die behoren tot de kernvoorraad, is huurtoeslag mogelijk. Het hangt natuurlijk af van het inkomen, maar vaak wordt huurverhoging bijna één op één aangevuld door subsidie. Dus per saldo zal er in veel gevallen weinig veranderen.'

Fijntjes wijst hij op nog een ander aspect. Dat van het energieverbruik. 'De huidige woningen zijn halfsteens gebouwd en hebben dus geen spouwisolatie. Zeker nu de energiekosten steeds harder doorstijgen, kan een laag verbruik gunstig uitpakken.'