

project 3 dongen alsnog renoveren met diverse varianten



De aard van de lokale bevolking heeft alles te maken met de arbeidsgeschiedenis van het dorp. Rond 1900 telde Dongen zo'n 1.100 woningen en maar liefst 167 leerlooierijen. Nu staan er 10.000 woningen en nog maar vier leerlooierijen, en door de tijd heen zijn zes leerlooibedrijven omgebouwd tot appartementen. Veel leerlooiers werden later

schoenmaker of handelaar in schoeisel. Kortom, de geschiedenis van het dorp wordt beheerst door harde werkers. 'En dat karakter proef je nu nog steeds, ook in het renovatieproject in de Prinses Beatrixstraat,' vertelt Walter Hamers, directeur/bestuurder van woningcorporatie Vieya (voorheen DWV).





Dongenaren zijn snel tevreden. Het zijn volgens Hamers weinig eisende mensen die vinden dat het leven verdiend moet worden en dat je niks voor niks krijgt. Bescheidenheid, ook in ambitie, is een belangrijk kenmerk van de gemiddelde Dongenaar. 'Het gaat goed met hem, totdat het water hem echt aan de lippen staat. Maar dan breekt Leidens Verzet ook los en liggen hier de slaapzakken voor de deur. Dan weet je ook dat er echt iets aan de hand is.'

GRAND PRE DU MOLIERE Het onderwerp van dit artikel is een pilotproject van 30 woningen in de Prinses Beatrixstraat in Dongen, eigendom van Vieya. Op basis van deze pilot wil de corporatie in de nabije toekomst een veel groter renovatieproject van 220 woningen realiseren. De buurt waarin de pilot wordt uitgevoerd stamt uit ongeveer 1950 en is opgezet volgens de stedenbouwkundige uitgangspunten van Grand Pre du Moliere. Dat wil zeggen een zich herhalende tuinstad-achtige opzet met volop groen en ruimte, diverse pleintjes, klinkerbestrating en lange rechte achtertuinen. De huizen worden veelal bewoond door arbeiders: bouwvakkers, politieagenten, buschauffeurs etc. 'Echte Dongense gezinnen met diverse samenstellingen. Een kinderrijke volksbuurt in positieve zin, zeker geen voortuinkampeerders,' weet Hamers. 'De laatste jaren is de samenstelling van de buurt voorzichtig aan het verschuiven door de instroom van alloctonen en alleenstaanden. Het is duidelijk dat de bestaande en nieuwe levensvormen in deze buurt nog aan elkaar moeten wennen.'

Hamers vervolgt: 'Als je heel zakelijk naar deze woningen kijkt, moet je concluderen dat de kleine plattegronden niet toekomstbestendig zijn. Het isoleren van de woningen vergt een behoorlijke investering, en dan heb ik het nog niet over de houten vloeren en haast onbruikbare zolder. Ook zijn er nauwelijks mogelijkheden om op de verdieping een fatsoenlijke badkamer te maken. Bovendien, als je sociodemografisch naar deze buurt kijkt, wordt de lijst met knelpunten alleen maar langer. Deze woningen zijn immers ongeschikt voor de ouder wordende doelgroep die de komende decennia in deze buurt wil blijven wonen. Sloop en nieuwbouw leek dus de enige optie.'

OPEN GESPREK Toen de bewoners dat hoorden, richtten zij direct een actiegroep op. Pogingen van Vieya om haar standpunt uit te leggen, mochten niet baten. De corporatie vroeg de bewoners om aan te geven wat er volgens hen allemaal mankeert aan hun woningen. Het resultaat was een lijst met knelpunten in de woningen én knelpunten in de dienstverlening. 'De bewoners legden ons haarfijn uit dat ze geen hoge pet op hebben van ons haperende onderhoud in de afgelopen jaren,' vertelt Hamers. 'Dat hebben we ruiterlijk

PROJECTGEGEVENS

naam en plaats prinsessenbuurt, dongen
 aantal woningen en typen 30
 eengezinswoningen
 bouwjaar 1951
 eigenaar vieya
 projectmanagement regli
 bouwmanagement bv
 architect bouwhelpgroep bv
 aannemer onbekend (proefwoning: gorisse bv)
 uitvoering 2009/2010
 uitvoeringswijze projectmatig
 projectfase proefwoning in uitvoering

MAATREGELEN IN HOOFDLIJNEN SCHIL

dak isoleren
 dichte gevel repareren en isoleren
 gevelopeningen vervangen
 draaiende delen en kozijnreparatie
 balkons n.v.t.

WONING INTERN

keuken vernieuwen en vergroten
 douche vernieuwen
 toilet vernieuwen
 indelingswijziging (binnen casco) keukenindeling
 vergroting casco (uitbouw/opbouw) uitbouw van 50 kuub en eventueel extra aanbouw van 50 kuub en dakopbouw van 50 kuub, afhankelijk van ligging

INSTALLATIES

cv-/mv-units vervangen
 rest woninginstallatie vervangen/aanpassen

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

n.v.t.

WOONOMGEVING

erfafscheidingen/buitenbergingen e.d. vernieuwen
 inrichting woonomgeving/achterpaden e.d. herinrichten, vervangen riolering

KOSTEN PER WONING (PEIL 2008)

aanneemsom inclusief btw totaal per woning 50.000 tot 90.000 euro

PRIJS/KWALITEIT (2008)

kale huurprijs voor renovatie 362 euro
 kale huurprijs na renovatie van 397 tot 545 euro
 aantal wws-punten voor renovatie 138
 aantal wws-punten na renovatie van 150 tot 203



toegegeven en vervolgens ontstond een open gesprek waarin beide partijen hun argumenten, bedenkingen en gevoelens konden uiten. Met als resultaat dat we samen met de bewoners een bouwkundig bureau en een goede architect gingen zoeken om een goede vergelijking te maken tussen enerzijds sloop en nieuwbouw en anderzijds diverse renovatie-alternatieven.'

Daar rolden vier mogelijke renovatieplannen uit, variërend van 50.000 tot 110.000 euro per woning. Een maximale investering van zo'n gemiddeld 90.000 euro per woning bood uiteindelijk toch redelijke mogelijkheden voor een hogere en kostendekkende huurprijs met huurgewinning. Deze woningen kunnen nu weer minstens 25 jaar mee. Wat er dan gaat gebeuren? 'Dan staan we weer voor dezelfde afweging: slopen of renoveren,' aldus Hamers

Binnen het spectrum van 50.000 tot maximaal 90.000 euro per woning hanteert Vieya vier of vijf renovatievarianten. Onder andere een variant met een uitbouw aan de achterzijde, een optop-variant en een speciale variant voor senioren met een verruimde plattegrond op de begane grond. De optoppers worden verkocht om de financiering van dit project rond te krijgen.

PROEFWONING

Voordat de renovatie daadwerkelijk van start gaat, worden alle maatregelen tot in detail uitgevoerd in één proefwoning. Zo wil Vieya onverwachte 'kinderziektes' in de uitvoering blootleggen. Aanvankelijk kost dit extra tijd, de bewoners houden dit dan ook nauwlettend in de gaten. Maar de vlottere uitvoering van

het totale project zal die achterstand weer goed maken. De proefwoning is rond de jaarwisseling gereed. In de eerste helft van 2009 gaan de bewoners definitief kiezen voor een variant, dan kan Vieya met een beetje geluk in de zomer de uitvoering starten. 'Een jaar later is dit pilotproject gereed en gaan we onze ervaringen vertalen naar de renovatie van de overige 220 woningen. En ook dan staan we onvermijdelijk weer voor de vraag: is renoveren een reële optie?' aldus Hamers.

Het sociaal plan bij dit pilotproject bevat onder andere een verhuisvergoeding van 5.500 euro. Dat is 300 euro boven het verplichte minimum bedrag, en deze vergoeding geldt ook voor verhuizers die niet terugkeren. 'Huishoudens die toch al met de gedachte speelden om naar een andere buurt te verhuizen, proberen we zo te stimuleren. Op deze manier creëren we extra ruimte om te schuiven en te wisselen tijdens de uitvoering van het renovatiewerk.'

De gemeente speelt in dit project een belangrijke rol door 'werk met werk' te maken. Bestrating en riolering zijn aan verbetering toe en worden tegelijk met de woningrenovatie aangepakt. Ook zorgt de gemeente voor een mooiere en betere groeninrichting die veel minder uitnodigt om de auto voor de deur te parkeren. Parkeren op de binnenterreinen achter de woningen zal door de nieuwe inrichting veel logischer worden.

SYMPATHIE

Heel Dongen volgt dit project. Dat had Hamers niet verwacht. 'Iedereen bekijkt het enthousiast en hoopt dat het lukt. Het levert Vieya veel sympathie en goodwill op en dat is een onverwachte meevaller voor het draagvlak binnen en buiten deze buurt. Toch beseffen we heel goed dat we ook van dit project weer kunnen leren, bijvoorbeeld over het managen van verwachtingen die we, bedoeld of onbedoeld, bij onze doelgroep opwekken. Dit project maakt ons duidelijk dat het niet handig is om te snel data en bedragen te noemen, als die nog niet vastliggen. Daarvoor is de woning een te cruciaal onderdeel in het bestaan van onze doelgroep. Daarnaast maakt dit project nogmaals duidelijk dat het renoveren van corporatiewoningen geen kwestie is van alleen de technische ingreep. Het gaat zeker ook over leefbaarheid, samen dingen voor elkaar krijgen, elkaar leren kennen en samen resultaten boeken.'



schaal 1:100

