

LEVENSDUUR-DENKEN 2012

ORAKELDOSSIER: TALMALAAN - WOERDEN

Door: Haico van Nunen en Melanie Klinkenberg, 2 juli 2012

Het Orakel heeft gesproken....

Tijdens de renovatiebeurs in Den Bosch heeft er voor de eerste keer een 'Orakel' plaatsgevonden. Nu geen mythische verhalen maar concrete projecten en mogelijke oplossingen voor de dilemma's. De dilemma's zijn zeer divers. Van monumenten waar aan de buitenzijde nagenoeg niets kan veranderen, tot aan de vraag welke ambities (reëel) haalbaar zijn. Het SEV roadshow team, dat als doel heeft om corporatie-managers te stimuleren om de woningvoorraad te verduurzamen, geeft haar visie op de dilemma's. In deze visie speelt de blik naar de toekomst vaak een grote rol. In deze serie van artikelen wordt telkens een project uit het orakel nader toegelicht. Welke dilemma's spelen er en wat is de visie die hierbij past.

Talmalanen- Woerden

Uit de analyse van het bezit voor de portefeuillestrategie bleek dat de eengezinswoningen uit de jaren zeventig een kwetsbaar deel van het bezit vormen. De woningen zijn inmiddels ongeveer 40 jaar oud en in een groot deel is nauwelijks onderhoud aan de binnenzijde geweest, waardoor in ieder geval keuken, badkamer en toilet verouderd zijn. Toch zijn het 'high potentials' met meer dan 100m² oppervlakte, voor- en achtertuin en een zolder met twee dakkapellen. Kortom, interessante woningen die zeker toekomstwaarde hebben. Jammer dat er eerder al is verkocht en een deel nog steeds een verkooplabel heeft. Dit wordt echter niet teruggedraaid. Bij de resterende huurwoningen is de insteek om meer te doen dan alleen maar groot onderhoud. Eventueel renoveren met nieuwbouwkwaliteit, maar wat is dat dan? En hoe gaan we om met het versnipperde deel dat is ontstaan door de verkoop? En hoe ga je om met de (voor een groot deel) oudere bewoners in dit complex?

Het orakel spreekt

De potentiële kwaliteit van de woningen is goed, ruim en een goede indeling. De dakkapel maakt ook de zolder tot een volwaardige leefruimte. Gegeven dat de woningen veertig jaar oud zijn en er weinig onderhoud gepleegd is, zal er nu veel meer gedaan moeten worden. Dit is dé mogelijkheid om de woningen echt een kwaliteitsimpuls te geven. Niet alleen op het gebied van woontechniek en uitrusting, maar juist ook op het energetische vlak. De ingreep die je nu doet, doe je voor de lange toekomst. Dat brengt een forse ingreep met zich mee. En je moet bewoners overtuigen van de meerwaarde die de ingreep met zich meebrengt. Als je draagvlak hebt bij de bewoners wordt de hele planontwikkeling een ander verhaal. Het plan moet ook het plan van de bewoners worden. Dit kan bijvoorbeeld gesteund worden door eerst een proefwoning te realiseren. Laat zien wat de bedoeling is van de maatregelen. Op die manier raken andere bewoners overtuigd. Aangezien het bezit verspreid is, kunnen er ook individuele woningen uit gehaald worden. De aanpak volgens de serie van één past hier uitstekend.

Groenwest geeft aan dat het advies van het Orakel was om het betrekken van bewoners vooral te bereiken door te kijken naar welke verbeteringen bewoners zelf graag zouden zien. Maak een combinatie van comfort en energetische verbeteringen. Het advies om vooral ook niet meer te

kijken naar label C maar te gaan voor energieneutraal (dat wordt volgens het orakel het streven na2018) landt binnen de organisatie nog niet. Label C wordt goed genoeg bevonden, al halen we in de praktijk vaak al B bij ingrepen. Over de voortgang van dit project is op dit moment helaas nog niets te melden.