De kunst van de fysieke vernieuwing

door **Anne Luijten**

Nederland verrommelt, het Groene Hart gaat eraan of bestaat allang niet meer, en over hoe we het allemaal moeten managen lopen de meningen ook uiteen. Terug naar een stevige rijksinmenging of bewijst de praktijk dat beleidsconcepten als 'gebundelde deconcentratie' en 'compacte stad' toch niets uithalen? Nederland moet weer mooi worden, vindt ook minister Cramer. Maar wat is mooi? Hoe ervaren we eigenlijk het landschap, de stad, de snelweg? Mobiliteit is daarbij onlosmakelijk verbonden met ons leven en onze ervaring van de ruimte. We zijn allemaal onderweg, elke dag weer, van huis naar werk of op weg naar ontspanning. Building Business-redacteur Anne Luijten rijdt mee met een aantal smaakmakers van het maatschappelijke debat en tekent op wat er onderweg te zien en te beleven is, en welke zaken dringend op de agenda van de ruimtelijke ordening zouden moeten staan.

Friso de Zeeuw

Hij zou het eigenlijk vaker moeten doen want het is leerzaam en leuk, het bezoeken van projecten in het land en het praten met de ontwikkelingsmanagers. Vandaag is Friso de Zeeuw op werkbezoek, met als thema: stedelijke vernieuwing. Hij wil laten zien waarom een marktpartij als Bouwfonds stevig investeert in herstructureringswijken en waarom hij dat belangrijk vindt. Hij spuwt zijn gal over een zojuist gepubliceerd rapport van het Nicis, waarin met de fysieke vernieuwing de vloer wordt aangeveegd. Het zou slechts leiden tot het rondpompen van mensen, veel geld kosten en de werkelijke problemen niet adresseren. De projecten die we vandaag bezoeken in Zaanstad, IJmuiden en de Amsterdamse Tuinsteden hebben echter een ander verhaal te vertellen. De Zeeuw: "Enerzijds heb je de monomaan-socialen die alle kaarten op sociale maatregelen zetten en anderzijds de integralen die de sociale aanpak essentieel vinden, maar in combinatie met fysieke aanpak. Monomaan fysieken kom ik eigenlijk niet meer tegen. Stel dat je deze wijken nou niet fysiek zou aanpakken en monomaansocialen hun zin zou geven, dan heb je pas echt de 'wet van behoud van gribus'."

Crisis

De Kleurenbuurt in Zaanstad heeft een slechte naam. Vier jarenzestighoogbouwflats worden gesloopt en vervangen door een gevarieerder en up-to-date aanbod van nieuwbouwwoningen. Er worden naast een *mixed use*-programma 1200 woningen teruggebouwd, dat zijn er 500 meer dan in de huidige situatie. De Zaanse corporatie ZVH, Kristal en Bouwfonds hebben zich verenigd onder de naam De Zaanse Kracht. Projectdirecteur Ben Vos van Bouwfonds vertelt over het opmerkelijke feit dat hier de bewoners unaniem vóór sloop zijn. En dat daarom ook de SP-wethouder achter de sloopplannen kon staan. Cruciaal is een intensief proces met bewoners (onder meer via een Turkse vereniging) en een goed sociaal plan. De flats zijn relatief duur, zo'n 500 euro per maand. Vos: "In Saendelft heb je een eengezinswoning voor die prijs. Iedereen die hier uitgeplaatst wordt wint de hoofdprijs, komt in

De nieuwbouw in de Zeewijk in IJmuiden

een betere buurt terecht en maakt kans op een eengezinswoning."
De ervaring leert dan ook dat ondanks de terugkeergarantie slechts 25 procent van de oorspronkelijke bewoners daadwerkelijk terugkeert naar stadsvernieuwingsgebieden. Nieuwe bewoners komen voornamelijk uit Zaanstad zelf. Vos: "Het is een illusie om te denken dat je Amsterdammers kunt trekken, dat zijn gescheiden werelden. Ze gaan wél naar Purmerend, vijftig procent van de kopers in Purmerend komt uit Amsterdam. Het verschil wordt gemaakt door de mobiliteit: Purmerend heeft een super snelbussysteem." Daarmee is het gesprek aanbeland bij de regionale woningmarkt: die stevent op een crisis af, is de stellige overtuiging van De Zeeuw.

Daadkracht

Met de huidige productie zal in de metropoolregio Amsterdam in 2030 slechts een aantal van 100.000 extra woningen worden behaald, in plaats van de overeengekomen 150.000, waarschuwt De Zeeuw. In relatie tot de capaciteit wordt in Zaanstad nog het meeste gebouwd. In Amsterdam stokt de productie in de uitvoeringsfase. De Zeeuw: "Het probleem van Amsterdam is dat er te veel beleid wordt gemaakt en te weinig wordt uitgevoerd. De Grote Vereenvoudiging, die procedures zou moeten bekorten, erodeert. Zaken worden in veel gevallen onnodig ingewikkeld gemaakt. Met als kanttekening dat binnenstedelijk bouwen natuurlijk ook wel een graadje ingewikkelder is dan uitbreiding." Haarlemmermeer lijdt onder een overheidskluwen van Rijk, provincie en gemeente en verbrokkelde grondposities van marktpartijen en in Almere worden momenteel alleen nog luchtkastelen gebouwd. De Zeeuw zucht. "Juist omdat het economisch zo goed gaat met de Noordvleugel willen er alsmaar meer mensen wonen. De druk op de woningmarkt blijft onverminderd groot. Er ontstaat een crisis die uiteindelijk ten koste zal gaan van de economische voorspoed."
Daadkracht en organiserend vermogen in beleid en uitvoering zijn dus hoognodig om het tij te keren. In Zaanstad lijkt dat beter te lukken dan in Amsterdam. De gemeente Zaanstad stelt zich in een faciliterende en randvoorwaardelijke rol, waarbij corporaties en marktpartijen een grote verantwoordelijkheid hebben in de uitvoering. Ben Vos: "De uitgangspunten zijn helder, dat werkt hier goed. Je moet als gemeente ook besef hebben van de beperkingen van je eigen ambtelijke apparaat." De Zeeuw: "Amsterdam kent natuurlijk een sterk sturende traditie. De huidige wethouder Maarten van Poelgeest zit hier genuanceerd in. Hij wil wel, hij is realistisch. Maar ik vind dat hij niet fanatiek genoeg is in de bestrijding van bureaucratische onzin, in het dichtregelen van plannen en in het drukken – bij de stadsdelen – op de voortgang bij de afhandeling van plannen."

Stadsvernieuwingsnomaden

Terug naar de Kleurenbuurt. De Zeeuw wil weten hoe het in de praktijk zit met het rondpompen van mensen, zoals het Nicis-rapport signaleert. Vos constateert dat er een groep is, de zogenoemde stadsvernieuwingsnomaden, die het beeld vertekent. Stadsvernieuwingsnomaden zijn mensen die welbewust van de ene vernieuwingsbuurt naar de andere trekken, en daarbij telkens een verhuispremie incasseren. Ben Vos: "Het gaat om een groep van tien procent van de mensen in stadvernieuwingsbuurten. Het is een levensstijl. Men pakt bij sloop de spullen op en vertrekt weer naar de volgende buurt." Voor De Zeeuw relativeert dit het waterbedeffect van het Nicis-rapport, waarbij mensen uit de Vogelaarwijken in aangrenzende wijken terechtkomen waarna die wijken er vervolgens zelf op achteruitgaan. "Per saldo gaan mensen die weg moeten uit een wijk erop vooruit: ze krijgen een betere woning in een betere buurt. Ik maak me er kwaad over dat door een paar lastpakken en wietkwekers de hele fysieke vernieuwing wordt afgeserveerd. En natuurlijk is er altijd een beperkt waterbedeffect. Maar dat kan toch geen reden zijn om de hele vernieuwingsaanpak dan maar te af te serveren?"
Vos laat vanuit het projectbureau dat gevestigd is in een van de flats, het programma zien. Samen met de bewoners is wonen in het groen als kernwaarde gekozen. Verdichting én meer groene dooradering van het gebied. Waarom is gekozen voor sloopnieuwbouw en niet veel meer voor renovatie? Vos legt uit waarom renovatie bij dergelijke flats niet aan de orde is. "Dat kost zeker 100.000 euro per woning. En dan zit je nog met zaken als geluidsoverlast, waar je niets aan kunt veranderen omdat je vast zit aan het casco. Drempelloosheid voor rolstoelen kun je niet realiseren. En de afgesloten plinten op de begane grond sluiten de flats af van het openbaar gebied. Er is een groot asbestprobleem met dergelijke flats. Bovendien komen bij renovatie vaak verborgen gebreken naar boven die van tevoren door een aannemer moeilijk zijn in te schatten. Al met al wordt het allemaal echt heel duur, en heb je niet de kwaliteit die je met nieuwbouw wél kunt realiseren. Het skelet blijft slecht. Het energieverbruik van een nieuw appartementengebouw is een factor vijf lager dan bij gerenoveerde flats. De prijs-kwaliteitverhouding voor renovatie is kortom veel ongunstiger dan voor nieuwbouw. En je zit bij renovatie met dezelfde problemen zoals uithuisplaatsing van de bewoners. Je ziet dan ook juist dat veel corporaties terugkomen van renovatie en kiezen voor sloop-nieuwbouw."
Bij sloop-nieuwbouw start je bovendien weer een nieuwe exploitatie op voor >>

In het ontwerp van de woningen is rekening gehouden met de hoogteverschillen

vijftig jaar waarin de onrendabele toppen kunnen worden afgeschreven. Bij renovatie zijn de onrendabele toppen nooit helemaal weg te werken. Vos: "Een nieuwe flat is ook voor 100.000 euro te realiseren. Het enige wat er bij komt zijn de sloopkosten. Maar dan heb je kwaliteit gerealiseerd, terwijl ingrepen bij renovatie altijd lapmiddeltjes blijven. Die liftschacht is namelijk nog steeds te klein."

Totaalconcept

Op de achterbank van zijn rijdende kantoor op weg naar een winderige Zeewijk in IJmuiden legt De Zeeuw uit waarom een marktpartij als Bouwfonds in dit soort ingewikkelde stedelijkevernieuwingstrajecten stapt. "Het accent in de woningbouwopgave verschuift heel geleidelijk aan naar de bestaande stad. Om hier ervaring mee op te doen hebben wij tien jaar geleden voor een behoorlijk aantal herstructureringsprojecten de samenwerking gezocht met corporaties. Zij kennen de wijk, de bewoners en weten alles over de bouw en exploitatie van huurwoningen. Onze toegevoegde waarde ligt in onze expertise in projectontwikkeling. En in het neer kunnen zetten en vermarkten van een totaalconcept voor een gebied. Het gaat om meer dan woningen, het gaat om een woonomgeving en voorzieningen. Veel van deze gebieden hebben een imagoprobleem, het kost veel moeite en expertise om de naam te verbeteren."

De bereidwilligheid van Bouwfonds om in te stappen is overigens wel aan een aantal criteria gebonden. Ten eerste is dat de mogelijkheid tot waardecreatie van het gehele gebied. "Het hele gebied moet mee de lift in." Het is daarnaast cruciaal om van het begin af aan invloed te kunnen uitoefenen op de planvorming, zegt De Zeeuw. En er moet verdiencapaciteit zijn bij een opgave. "Wordt ook gegund dat jij verdient? Dat vraagt om heldere afspraken. Wij koersen bij dit type projecten op een marge van acht à tien procent AK en winst/risico. Dat perspectief moet er wezen." Ook moet het klikken tussen de sleutelfiguren binnen de corporatie. En, niet bepaald onbelangrijk is ten slotte de afweging van de arbeidsintensiteit van dit soort projecten. "Je moet je beste mensen hier op zetten. Dat vraagt een optimale aanwending van je schaarse capaciteit. Het gaat om langdurige processen en een forse personele inspanning, waar geen wereldmarges tegenover staan."

Emotioneel

Maar Bouwfonds heeft de ambitie om fullservice te ontwikkelen en zich in alle takken van sport te bekwamen en stapt dus ook vaker in herstructureringsprojecten. "Een breed palet van activiteiten is natuurlijk ook een vorm van risicospreiding. Maar ook het nemen van onze maatschappelijke verantwoordelijkheid speelt een belangrijke rol in de overweging." Op dit moment bestaat zes procent van de ontwikkelactiviteiten van Bouwfonds uit de 'hardcore herstructurering', met een geografisch accent in Noord-Holland. Het aandeel *hardcore* herstructurering in de portefeuille zal toenemen in de richting van tien procent. Dat moet je dus los zien van functieveranderingsprojecten in de bestaande stad."

In IJmuiden treffen we een staaltje herstructurering dat nagenoeg klaar is. Het resultaat kan zó in het *Jaarboek Architectuur*, met name de grondgebonden woningen waarbij is ingespeeld op de natuurlijke hoogteverschillen van het duingebied dat grenst aan de wijk. Hoogbouwflats zijn hier gesloopt. Ook bij dit vroege herstructureringsproject is Ben Vos betrokken. Het Woningbedrijf Velsen dat eigenaar is van de galerijflats wilde tien jaar geleden al differentiëren in het aanbod en met name koop toevoegen, in deze buurt met ook weer een slecht imago.

Het proces was bij vlagen stormachtig, tot en met een rechtszaak van bewoners tegen de toenmalige directeur van de corporatie toe. "Een zeer emotioneel proces," aldus Vos. "Mensen wilden niet weg. Ze wilden over de reling hangen en het zeezout proeven." Oorspronkelijke bewoners kregen uiteindelijk recht van eerste koop. Voor twee ton hebben ze nu een grondgebonden woning van 150 m² met terrassen en garage. "In Zandvoort doet zo'n woning een half miljoen."

Repertoire

Samen met de corporatie zit Bouwfonds in de grondexploitatie, waarbij Bouwfonds ook turn-key het openbaar gebied heeft opgeleverd. Vos: "Met alle 'extra' kosten zoals sloopkosten, uitplaatsingskosten, inrichting van het openbare gebied zijn we met dit project nog best goed uitgekomen. Omdat het zeer arbeidsintensief was is de AK wellicht niet uitgekomen. Maar in totaal is onze marge van acht procent op de koopwoningen behaald, dus ook commercieel gezien is dit een succesvol project." Ook hier weer is een groot deel van het succes te verklaren uit daadkrachtige bestuurders en projectleiders "die door de bestaande organisatie heen kunnen tamboereren".

De differentiatie in woonmilieus is cruciaal in de herstructurering, vindt De Zeeuw. "Er wordt nu nog te vaak teruggebouwd wat er al was. We moeten veel ruimhartiger grondgebonden woningen in het programma betrekken. Het repertoire moet worden uitgebreid. Ruime woningen, behoorlijke buitenruimtes, goed ingericht openbaar gebied, parkeeroplossingen, en: voorzieningen, veiligheid." Toch vindt bijna overal juist verdichting plaats. De Zeeuw: "Het is een evenwichtsbalk. Het is een fictie te denken dat appartementen gunstiger uitpakken op de grondexploitatie. Aan verdichting zitten grenzen, als je tot aantrekkelijke woonmilieus wilt komen. Bovendien blijkt de wens voor grondgebonden woningen bij de consument hardnekkig te zijn. Ik zie op dit moment geen kentering ontstaan in woonvoorkeuren."

Oogkleppen

De opgave voor de steden is dan ook de middenklasse vast te houden, de motor van de stedelijke economie. "Rotterdam heeft zijn oogkleppenredenering nu afgezworen en gaat meer grondgebonden bouwen. Maar ja, ze moeten ook wel." De aanname van de 'monomaan-socialen' dat 'stenen stapelen' geen kunst is, onderschat de complexe opgaven van de fysieke vernieuwing vindt De Zeeuw. "Het is wel degelijk een kunst om dat goed te doen. En dat sloopnieuwbouw duurder zou zijn dan renovatie is ook een fabeltje. Ik vind het dan ook fout om in de herstructurering de nadruk steeds meer op sociale maatregelen te leggen. Als het gaat om een betere sfeer in de buurt, dan is het de fysieke vernieuwing die daar aantoonbaar verandering in heeft gebracht, kijk maar naar de Zeewijk. De buurt had een slechte naam en de sfeer was slecht. Nu zit het hele gebied in de lift. Kijk alleen al naar de huizenprijzen."

De Westelijke Tuinsteden in Amsterdam zijn deels aangewezen als Vogelaar-wijk. Bouwfonds zit er samen met Ymere in diverse projecten, waaronder Stadstuinen en de Reimerswaalbuurt in Osdorp. Locatiemanager René Kamperman legt uit hoe de constructie in elkaar steekt. "Ymere en Bouwfonds hebben hun projecten in de Westelijke Tuinsteden ingebracht in een VOF, waar Bouwfonds en Ymere ieder voor vijftig procent risicodragend in zitten. Beide organisaties brengen mensen in de VOF. "We hebben hier het beste uit twee werelden samengebracht." De afspraak is dat de VOF volgens vast tarief ontwikkelt, het risico ligt bij de VOF. Hoe een en ander gewaardeerd wordt is een lastige puzzel. "Het zijn geen topmarges, maar er is wel verdiencapaciteit."

De Stadstuinen in Amsterdam-Osdorp

Overal worden driekamerappartementen neergezet, terwijl de markt vraagt om meer variatie in de typologie

Gebiedsontwikkeling

Inmiddels kocht Achmea al twee van de nieuwbouwflats van het project de Stadstuinen. Kamperman: "Dat zegt wel iets over het vertrouwen dat zij in de vernieuwde buurt hebben." Bouwfonds heeft overigens van tevoren goed geïnventariseerd waar behoefte aan is. "Overal worden driekamerappartementen neergezet, terwijl de markt vraagt om meer variatie in de typologie. Onze toegevoegde waarde als projectontwikkelaar is dat we hebben gekozen voor een ander programma en ontwerp en daarmee voor een verdunning van de Reimerswaalbuurt in plaats van een verdichting. Het was een pittige discussie, want er lagen allerlei afspraken, maar voor ons stond voorop dat je nú de kans hebt om kwaliteit en een goede mix te realiseren. Je bent bezig met het maken van stedelijke gebieden. Doe het dan goed en bouw waar werkelijk behoefte aan is."

De VOF doet feitelijk de gehele gebiedsontwikkeling van de Reimerswaalbuurt inclusief de inrichting van het openbare gebied. "Daar huren wij Stadsdeelwerken weer voor in; wij zijn dus de opdrachtgever aan een gemeentelijke dienst. Het is een unieke manier van samenwerken in Amsterdam. Het stadsdeel vindt het wel spannend, maar ook leuk."

Ook in de (ontwerp)oplossingen moet je creatief zijn, weet Vos. Bijvoorbeeld een halfverdiepte garage maken, waarbij de trappen naar het bovengelegen dek tevens de ventilatieroosters van de garage vormen, hierdoor blijft ondanks de parkeerbak het beeld aantrekkelijk. Of die gevelbekleding: het ziet eruit als hout, maar is een slimme toepassing van duurzaam materiaal met lage onderhoudskosten, wat de bewoners lagere servicekosten oplevert en de uitstraling van het complex als geheel voor de toekomst garandeert. Friso de Zeeuw: "Wat ik sterk vind is dat wij hier daadwerkelijk invloed hebben kunnen uitoefenen op het programma en op de ontwerpen. En daarmee de oude stadsvernieuwingsdogma's hebben kunnen doorbreken. Dat geeft zicht op een nieuw imago voor de wijk." ◂◂