



Interview

“Huurwoningen vernieuw je niet 1, 2, 3...!”

Waarom neemt de vernieuwing van huurwoningen zo veel tijd in beslag en kan het nou echt niet wat sneller? Deze vragen worden vaak gesteld door huurders. Floor Oskam, manager projectontwikkeling en Ben Roostenburg, manager woondiensten, geven u graag uitleg. “Het is een misvatting dat er alleen een plaatje getekend moet worden, aldus Floor Oskam. Er komt echt heel wat meer bij kijken. Huurwoningen vernieuw je niet 1, 2, 3...! Om maar een paar voorbeelden te noemen: we moeten sloopvoorbereidende onderzoeken verrichten en maken een stedenbouwkundig plan en woonprogramma. We kiezen een architect en overleggen met de gemeente, Hoogheemraadschap, Vrouwen Advies Commissie, Platform Gehandicaptenraad en Huurdersvereniging / bewonerscommissie. Er komen vele stappen bij een nieuwbouwproject kijken*. Daarnaast zijn we ook afhankelijk van (de snelheid van reageren van) eerder genoemde partijen.”



▲ Torentje van nieuwbouw De Masemude in Monster.

Stap 1. Controleren technische staat woningen

“Het is onze taak om ons bezit actueel te houden, aldus Floor Oskam. Daarom controleren we per wijk hoe de technische staat van onze woningen is. We kijken dan of er ingrepen nodig zijn. Dat kunnen grote ingrepen zijn, zoals renovatie of sloop en vervangende nieuwbouw, zoals in het geval van Ter Heijde, de Bloemenbuurt in Poeldijk en de Oostzijde in 's-Gravenzande, of relatief kleine ingrepen als het vervangen van een dak of cv-installatie. Ook kijken we of het ‘aanbod’ overeenkomt met de huidige

en toekomstige vraag. Er zijn namelijk in het Westland veel eengezinswoningen en die zijn minder geschikt voor jongeren en ouderen.”

Stap 2. Sloopbeslissing en onttrekkingsvergunning

Ben Roostenburg: “Als sloop en vervangende nieuwbouw de enige optie is, neemt Arcade een sloopbeslissing. De gemeente moet hiermee akkoord gaan, want de woningen worden uit de sociale woningvoorraad onttrokken. We vragen vervolgens bij de gemeente een onttrekkingsvergun-

ning aan. De gemeente informeert de bewoners als de onttrekkingsvergunning is verleend, waarna wij namens de gemeente urgentieverklaringen kunnen verstrekken. De bewoners schrijven zich als woningzoekende in en worden stadsvernieuwingskandidaat. Dit betekent dat ze voorrang krijgen op andere woningzoekenden. De woonduur telt ook mee.”

De bewoners worden vanaf het begin erbij betrokken. “Onze woonconsulenten leggen huisbezoeken af, er vinden informatieavonden plaats, de bewoners worden schriftelijk van het verloop van het nieuwbouwproject op de hoogte gesteld en ze hebben de mogelijkheid om deel uit te maken van een bewonerscommissie, aldus Ben Roostenburg. We inventariseren de wensen en bieden waar mogelijk inspraak. Zo willen we graag weten welke huurders terug willen keren naar de nieuwbouw, waar hun voorkeur naar uitgaat: een appartement of eengezinswoning etc.”

De gemeente krijgt een startnotitie. “In deze notitie onderbouwen wij waarom wij ons bezit willen slopen en nieuwbouw willen plegen.”

Stap 3. Stedenbouwkundig plan en woonprogramma

“Vervolgens maken we, in samenwerking met de afdeling stedenbouw van de gemeente, een stedenbouwkundig plan,

* De negen stappen hoeven niet perse in deze volgorde genomen te worden. Soms vindt de ene stap net iets eerder of later plaats dan hierboven beschreven. Voor uw gemak hebben wij echter een rangschikking aangebracht.



▲ Schetsontwerp van jongerencomplex Zandhorstlocatie in 's-Gravenzande.

aldus Floor Oskam. Dat plan beschrijft waar nieuwe woningen worden gebouwd en welk type woningen: eengezinswoningen of appartementen. Ook staat in het plan hoe de inrichting eruit komt te zien, zoals waar de straten en stoepen zijn, waar de tuinen komen en hoe er geparkeerd wordt.

Daarna wordt het woonprogramma ontwikkeld. Hierin staat wat er precies terugkomt: eengezinswoningen, (zorg) appartementen, sociale huurwoningen, koop en/of vrije sector woningen.

Ook zetten we alle kosten en (toekomstige) inkomsten op een rij. Hierbij kunt u denken aan de kosten die wij maken bij de aankoop van particuliere woningen, de afschrijving van sloopwoningen en de bouwkosten van de nieuwe woningen. Daartegenover staan weer de inkomsten van koopwoningen en huur die we verkrijgen uit de huurwoningen. Met de gemeente maken we afspraken wie wat betaalt. De gemeente betaalt bijvoorbeeld de aanleg van het nieuwe riool of de speeltuinen. Als alle kosten op een rij staan, wordt er voor het aantrekken van een lening toestemming gevraagd aan het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Na goedkeuring van het fonds worden er aan diverse banken offertes voor een lening gevraagd. Het

geleende bedrag moet in 50 jaar terugverdiend zijn. Bijvoorbeeld met een deel van de huurinkomsten, door koopwoningen in het woonprogramma op te nemen en leegkomende huurwoningen na verloop van tijd te verkopen.”

Stap 4. Het ontwerp

“We kiezen een architect, vertelt Floor Oskam. Hij maakt het ontwerp van de woningen. Dat is een weergave van de binnen- en buitenkant van de nieuwe woningen. De architect begint met een schets. Als we het eens zijn over deze schets, wordt een voorlopig ontwerp gemaakt en daarna volgt een definitief ontwerp.

Ondertussen overleggen we met verschillende partijen. Met de gemeente over de gemeentelijke randvoorwaarden. Bij grotere projecten, zoals Ter Heijde, de Poeldijkse Bloemenbuurt en de 's-Gravenzandse Oostzijde, wijst de gemeente overigens een projectleider aan, die voor ons als centrale gesprekspartner fungeert namens de verschillende afdelingen van de gemeente. De afdeling welstand van de gemeente kijkt of het ontwerp van de nieuwbouw past bij de wijk en de naastgelegen woningen. Het Hoogheemraadschap Delfland bekijkt hoe het waterhuishouden is geregeld in het nieuwbouwplan. Zo kunnen zij

bijvoorbeeld eisen dat er open water, een ondergrondse waterberging of een speciaal soort dakbedekking aanwezig moet zijn, om zo het water te kunnen afvoeren. In het Westland is er namelijk sprake van een hoog grondwaterniveau, waardoor deze zaken zeker van belang zijn. De Vrouwen Advies Commissie (VAC), Platform Gehandicaptenraad en Huurdersvereniging/bewonerscommissies mogen ook meedenken: zij hebben adviesrecht. We overleggen met de constructeur, kostenskundige en andere adviseurs op het gebied van bouw fysica, installaties en dergelijke. Overigens bekijken we ook of het ontwerp voldoet aan het energielabel.

Zodra het ontwerp definitief is, wordt een programma van eisen en programma van wensen gemaakt. Het programma van eisen omvat een uitgebreide technische omschrijving ('het bestek') van het project en er worden bestektekeningen gemaakt. In het bestek staan onder andere de verschillende soorten materialen van het nieuwbouwproject opgesomd. De afdeling technisch beheer van Arcade werkt hier aan mee. Zij laten weten aan welke eisen sommige materialen moeten voldoen, zodat het project na oplevering makkelijk te onderhouden is en lang genoeg meegaat. In het programma van wensen staat de gebruikersindeling: bijv. dat de badkamer grenst aan de slaapkamer.”

Stap 5. Herhuisvesting

“De herhuisvesting kan pas plaatsvinden als de gemeente de onttrekkingsvergunning verleent en er urgentieverklaringen zijn afgegeven. Ook moet het Sociaal Plan opgesteld zijn, aldus Ben Roestenburg. Het Sociaal Plan wordt ook wel verhuisvoorwaarden genoemd. Hierin zijn onder andere verhuiskostenvergoeding, taxatie van zelf aangebrachte voorzieningen en het recht op terugkeer vastgelegd. Dit plan wordt in samenspraak met de Huurdersvereniging en een bewonerscommissie vastgesteld.

Als de herhuisvesting start, krijgen de oorspronkelijke bewoners van de sloopwoningen vervangende woonruimte



▲ Sloop schoolgebouw aan de Sportlaan in de Lier.

aangeboden. De praktijk leert dat we hier zeker 2 tot 3 jaar voor nodig hebben. Om het proces te kunnen versnellen houden we vaak vrijgekomen woningen vast voor de herhuisvesting, zodat deze als wisselwoningen kunnen fungeren. Hier hebben we echter wel toestemming van de gemeente voor nodig.”

Stap 6. Sloopvergunning

Floor Oskam: “We verrichten verschillende sloopvoorbereidende onderzoeken. Zo worden de sloopwoningen op asbest- en bodemverontreinigingen gecontroleerd. Er vindt een bomeninventarisatie plaats en we verrichten een archeologisch onderzoek.

Bij het asbestonderzoek wordt elke sloopwoning gecontroleerd op de aanwezigheid van asbest, zodat het sloopbedrijf van tevoren hierover geïnstrueerd kan worden. Ook laten wij de bodem op verontreinigingen controleren en worden de bomen van het herstructureringsgebied in kaart gebracht, zodat we weten welke bomen de nieuwbouw in de weg staan.

We proberen altijd zoveel mogelijk bomen te behouden. Voor de bomen die weg moeten, en die een diameter van meer dan 10 cm hebben, vragen wij een kapvergunning aan. Er wordt ook gekeken of de bodem eventueel nog archeologische materialen bevat. Zodra deze onderzoeken afgerond zijn, vragen wij bij de gemeente een sloopvergunning aan.”

Stap 7. Sloop

Floor Oskam: “We organiseren een aanbesteding voor sloopbedrijven. Degene die de laagste offerte afgeeft, krijgt de opdracht. Voordat er gesloopt wordt, wordt de technische staat van de woningen die grenzen aan de sloopwoningen met behulp van een fotografische wijksschouw vastgelegd. Deze foto's worden bij de notaris bewaard. Mocht er sprake zijn van schade door de sloop, kan dit bij de verzekering verhaald worden.

Voordat er gesloopt mag worden, wordt een veiligheidsplan opgesteld. Dit plan moeten we bij de gemeente indienen. Hierin staat vastgelegd hoe we de veiligheid garanderen tijdens de sloop. In dit plan staat bijvoorbeeld omschreven hoe wij stofvorming zoveel mogelijk beperken en de wijze van afvoeren van materialen. Overigens wordt altijd ‘minutieus gesloopt’, wat betekent dat er met een grijp-arm stukjes van gebouwen worden geplukt. Dankzij deze vorm van slopen kunnen materialen gerecycled worden. Zo worden bijvoorbeeld dakpannen gerecycled tot gravel en koperen leidingen worden omgesmolten.

Als een rijtje woningen is leeggekomen, wordt vaak tot sloop overgegaan. Soms kiezen we echter voor sloop in één keer, dat is afhankelijk van de situatie.”

Stap 8. Bouw en oplevering

“Na stap 4, de ontwerpfase, dienen we de bouwaanvraag in en nadat deze is verkregen en de sloop is afgerond, kan het bouwen beginnen, vertelt Floor Oskam. We organiseren voor omwonenden en betrokkenen bij de bouw een feest als de eerste paal wordt geslagen en ook bij de uiteindelijke oplevering is er weer een feestelijk moment. Vaak worden er ook koopwoningen bij nieuwbouwprojecten gebouwd. Voordat de bouw begint, moet het verkooptraject al in gang gezet worden, zodat een groot gedeelte al verkocht is voordat de bouw start. Er moet bijvoorbeeld een verkoopbrochure ontwikkeld worden en advertenties geplaatst worden.”

Ben Roestenburg: “Een paar maanden voordat de nieuwbouw opgeleverd wordt, wijzen wij de nieuwe sociale huurwoningen toe volgens de reglementen van het Woonruimteverdeelsysteem. Bij het toewijzen wordt uiteraard rekening gehouden met de oorspronkelijke huurders die recht op terugkeer hebben.”

Stap 9. Onderhoud

Floor Oskam: “De ‘nazorgfase’ gaat nu van start en deze duurt ongeveer drie maanden. Opleveringspunten worden dan verholpen. Het project wordt na afloop van deze fase overgedragen aan onze afdeling technisch beheer, die het project opneemt in de onderhoudsplanning. Zij houden rekening met de levensduur van bepaalde materialen. Zo gaat een dakbedekking bijvoorbeeld circa 10 tot 15 jaar mee en een cv-ketel 15 jaar.”



▲ Oplevering jongerencomplexen aan de Mr. Schokkingstraat en Mumsenstraat in 's-Gravenzande.