



BOUW VAN JOU

Hoe een corporatie woningen verduurzaamt zonder dat het geld kost en tegelijk mooie kansen creëert voor starters



10 Jaar geleden stond voor de wijk Landsherenkwartier een omvangrijk vernieuwingsplan in de startblokken. Het stedenbouwkundig plan was helemaal rond, waarin een groot deel van de wijk op de schop ging en zou plaatsmaken voor nieuwbouw. Door de omvang van het plan werd gekozen voor een gefaseerde aanpak. Maar naarmate de tijd verstreek, veranderde het economische en het politieke klimaat. Dan sta je als corporatie ineens voor een belangrijke beslissing: gaan we door, stoppen we of veranderen we van koers? Woonbedrijf ieder₁ uit Deventer koos voor dat laatste. Het programma kon grotendeels doorgaan, maar voor een deel van de wijk werd het plan gewijzigd. Daarmee werden 34 woningen van de sloop gered. Afgeschreven woningen die door de corporatie aan de buitenzijde volledig gerenoveerd en geïsoleerd werden, en vervolgens voor nog geen ton op de markt werden aangeboden. Ze gingen als zoete broodjes over de toonbank.

'De oogst van de crisis'

Zo noemt programmaleider Carin Hemeltjen van Woonbedrijf ieder₁ het succes van Bouw van Jou. "We werden min of meer gedwongen om een list te verzinnen. Het oorspronkelijke plan voorzag in sloop van 42 woningen, waarvoor dure tweekappers terug gebouwd zouden worden. Een product dat gezien de prijs steeds minder populair werd en bovendien concurrerend met andere nieuwbouwprojecten in diezelfde gebiedsvernieuwing. We wilden geen risico nemen. Dus we zijn gaan rekenen en buiten de kaders gaan denken. De gemeente Deventer bood

in het bestemmingsplan de nodige ruimte. De basis uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan bleven zo veel mogelijk intact. Zo ontstond Bouw van Jou, een uniek concept dat aan alle kanten winst oplevert: verduurzaming van bestaande woningen, kansen voor starters om te kopen, diversiteit in de wijk. En de uitstraling van de woningen doet eer aan het omgevingsplan. Het oog wil immers ook wat. Deze combinatie bleek een gouden greep. Woonbedrijf ieder₁ kon zo op een anders-dan-anders manier bijdragen aan betaalbaar wonen."



Gered van de sloop, maar dan?

Er ging natuurlijk een heel traject aan vooraf. Want de ingeslagen weg was al grotendeels geplaveid: er was een sloopbesluit, de huurders van de 42 woningen waren al vertrokken met behulp van een sociaal plan, de woningen werden tijdelijk bewoond. Op dat moment nog van koers veranderen vereist niet alleen lef, maar ook een goed verhaal. “We hebben samen met opZoom Architecten verschillende scenario’s onderzocht. De eerste beslissing die we hebben genomen was het herroepen van het sloopbesluit. Behoud van dit type en formaat woningen was en is maatschappelijk zeer goed te verdedigen. Dan is de vraag: wat gaan we met de woningen doen, als ze niet gesloopt worden?” Woonbedrijf ieder1 koos voor verkoop. “Het huuraandeel in de wijk was enorm groot. Daardoor zag je een behoorlijk eenzijdige bevolkingssamenstelling. Het vernieuwingsprogramma voor de wijk was gericht op het doorbreken van die eenzijdigheid door de toevoeging van koopwoningen. Voor deze locatie had daarom het realiseren van koopwoningen de voorkeur. Toen restte de vraag: hoe gaan we dat aanpakken?”

Renoveren

“Verkopen zonder verdere inspanning was geen optie. Dat zou niet alleen een slechte marketing zijn voor deze woningen, maar ook voor de rest van de wijk. De woningen stonden niet voor niets op de nominatie voor sloop,

renoveren was noodzakelijk. Tegelijk dachten we na over de doelgroep. Woonbedrijf ieder1 is er voor mensen met een laag inkomen. De woningen zijn bij uitstek geschikt voor een doelgroep die in het Landsherenkwartier nog ontbrak: starters op de koopmarkt, met een beperkt budget. De woningen moesten dus betaalbaar blijven.”

Architect Johan Blokland ging aan de slag met een mooie uitdaging. “Het maximale uit de woningen halen, maar ook uit het gebied, passend bij de nieuwbouw in de wijk, maar ook bij de bestaande woningen. Je hebt niet iedere dag 34 woningen beschikbaar om mooie plannen mee te maken. Omdat de woningen in feite al afgeschreven waren en ook nog eens vrij van een huurcontract, was er financiële ruimte. Maar niet onbeperkt. We zochten het maximaal haalbare in betaalbaarheid aan de ene kant, en kwaliteit en duurzaamheid aan de andere kant. Een vraagstuk waar bijna iedere corporatie mee worstelt. In het Landsherenkwartier bedachten we een constructie waar beide belangen samenkomen: de corporatie ontfermt zich over de buitenkant van de woning, de koper over de binnenkant.” Het resultaat? Afgeschreven woningen die van grote waarde blijken te zijn! Die een nieuwbouwuitstraling hebben en passen in de omgeving, bereikbaar zijn voor kopers met een beperkt budget, bijdragen aan duurzaam en energiezuinig wonen, diversiteit in de wijk brengen en aan de binnenkant volledig naar eigen smaak en budget kunnen worden opgeknapt.”



Succesformule

Bouw van Jou trok meteen veel belangstelling. Projectmanager Karolien van der Sommen heeft de kopers in het hele traject begeleid en hun enthousiasme zien groeien. “Bouw van jou biedt mensen met een krap budget de kans om een eigen huis te kopen. We wisten vanuit de nieuwbouw in deze wijk dat er veel mensen waren die wel wilden kopen, maar de financiering niet rond kregen omdat de nieuwbouwwoningen te duur waren. Het is geweldig om te zien hoe blij zij zijn en met hoeveel enthousiasme ze aan de slag zijn gegaan. We hebben de prijs van de woningen bewust laag gehouden zodat de kopers voldoende investeringsruimte over hielden om te klussen. Een van de eerste dingen die we gedaan hebben was om tafel met een hypotheekadviseur, voor de prijsbepaling en om de mogelijkheid van een bouwdepot vast te stellen. Als dit de koopsom wordt, wat wordt dan het maximale bouwdepot, het hypotheekbedrag en welke maandlast hoort daarbij? Als je dat weet kun je gaan promoten. Het succes was overweldigend, uiteindelijk waren er 10 keer meer aanmeldingen dan woningen.”

Bouw van Jou feiten

- 34 woningen van bouwjaar 1966
- Volledige buitenschilrenovatie, bestaande uit nieuwe gevel, nieuwe daken, nieuwe kozijnen, ramen en deuren, nieuwe berging, volledige isolatie
- Energieprestatie: van gemiddeld label D naar gemiddeld label A
- Totale investering: 2,7 miljoen (exclusief civiel werk zoals o.a. aanleg groenzone)
- Verkoopprijs per woning: vanaf 97.500 euro k.k.
- Woonoppervlak: 95 m²
- Voorzieningen: tuin, berging, parkeerplaats (sommigen met eigen garage)
- Architect: opZoom Architecten
- Aannemer: Haafkes Veldwachter
- Marketing&Sales: Suz&Zo



Een belangrijke succesfactor was de keuze voor de aannemer. “We hebben een lokale aannemer Haafkes Veldwachter gevonden die niet alleen de buitenschil renovatie van de 34 woningen aannam, maar ook de kopers een keuzemenu kon voorschotelen voor de binnenkant, passend bij het individuele bouwdepot. Kopers konden kiezen voor verschillende pakketten en binnen elk pakket ook nog voor drie varianten afwerk niveau: volledig afgewerkt, alleen de levering van materialen, of de materialen inclusief een hulp bij het klussen. Daarnaast konden kopers gebruik maken van de klusadviseur, die de mensen op weg hielp met de keuzes en de uitvoering ervan.” Iedere vrijdagmiddag was klusadviseur Henk Hondelink van de aannemer aanwezig en beschikbaar voor advies en hulp. “Vooral in het begin hebben veel mensen gebruik gemaakt van het klusmenu. Klussen in huis was overigens niet perse noodzakelijk, de woningen waren verouderd maar functioneel. Toch koos vrijwel iedereen voor opknappen. Van een nieuwe badkamer of keuken tot volledige herindeling van de ruimtes.”

Verbindende factor

Bouw van Jou is in verschillende opzichten een verbindende factor in de wijk. De woningen vormen vanwege hun ligging een natuurlijke verbinding tussen nieuwbouw en bestaande bouw in de wijk. Door de architectuur is die verbindende functie optimaal tot z'n recht gekomen. Het ontwerp van de gevels, de daklijsten en de luifels sluiten aan bij de nieuwbouw. De entree van de woningen zijn aan de straatzijde gemaakt, waardoor het oorspronkelijk gesloten karakter van de huizenblokken verdween. De oorspronkelijk diepe achtertuinen zijn wat kleiner gemaakt om plaats te maken voor een schuur en parkeerruimte. Daarmee is meteen extra ruimte in de woningen zelf gecreeerd, op de plek waar eerst een inpandige berging zat. Door 8 van de totaal 42 woningen te slopen, is ruimte ontstaan om de groene zone die door de wijk loopt door te trekken.

In sociaal opzicht is Bouw van Jou ook een verbindende schakel. Het trekt een zeer gevarieerd gezelschap bewoners naar de wijk: jong, oud, allochtoon, autochtoon, hoog geschoold, laag geschoold. Dat biedt veel potentie voor het sociale leven in de wijk. En de gemeenschappelijke deler is de wil om iets van de eigen woning en omgeving te maken, een fijne plek om thuis te zijn.