

Verduurzaming van naoorlogse wijken

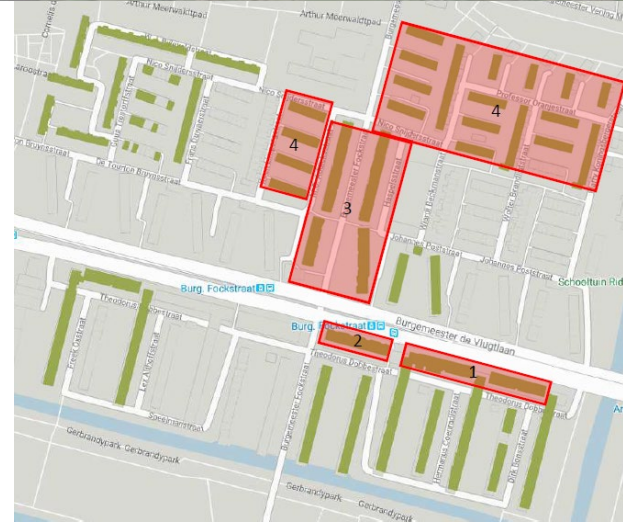
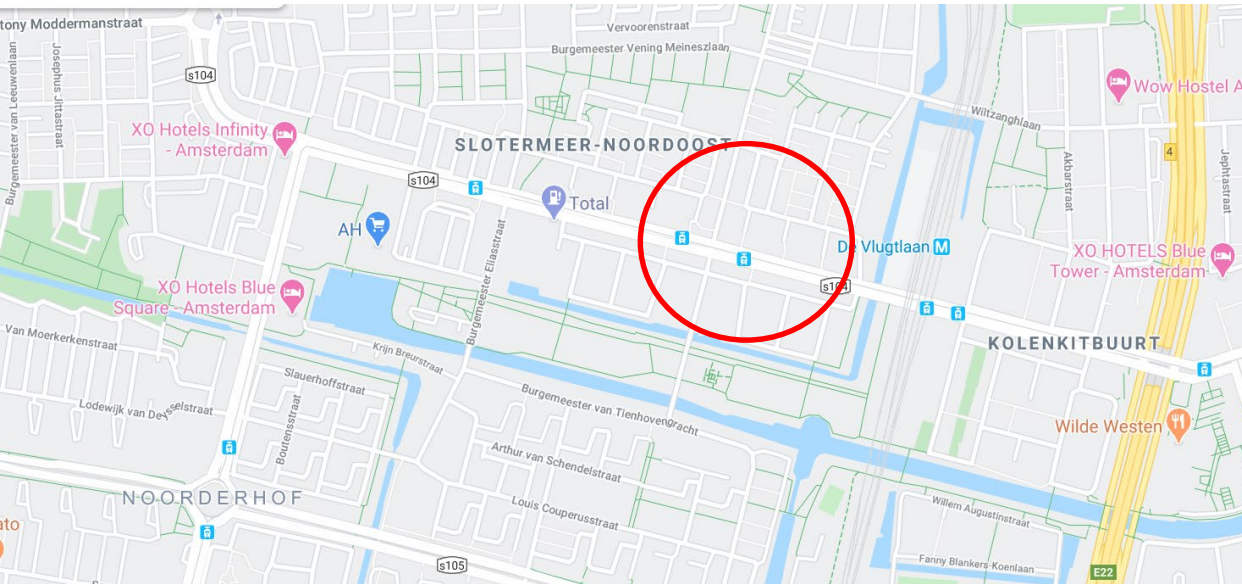
De opgave voor woningcorporaties



Even voorstellen

- Marijke de Vries, gebiedsontwikkelaar
- Verantwoordelijk voor gebiedsplannen
- Afstemming aanpak, planning en prioriteiten van projecten op wijkniveau of stedelijk niveau
- Werkzaam in Amsterdam Nieuw West, West en Noord
- Casus: Dobbebuurt, totaal bijna 700 woningen
- Vraagstuk: waar staan we voor als corporatie en wat zijn de afwegingen?

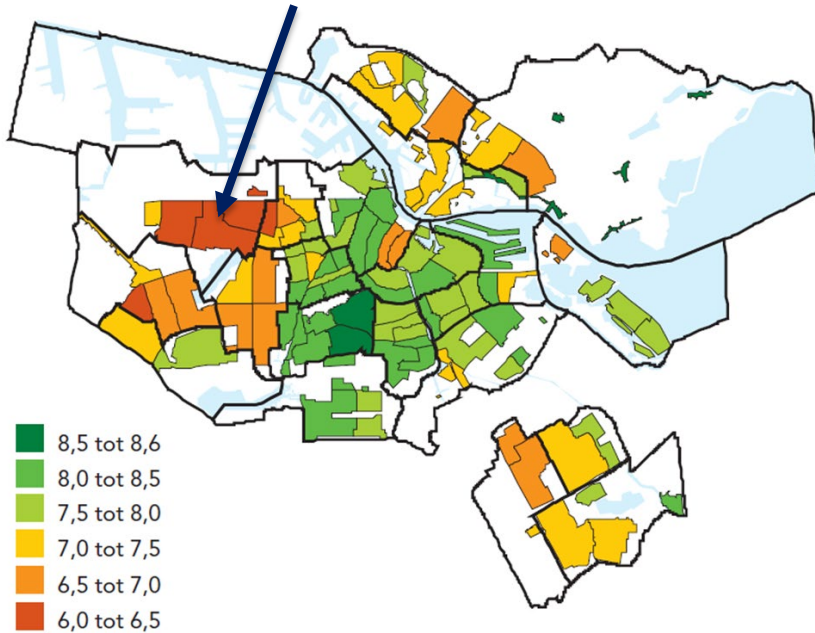
Dobbebuurt, Amsterdam Slotermeer



De uitdaging

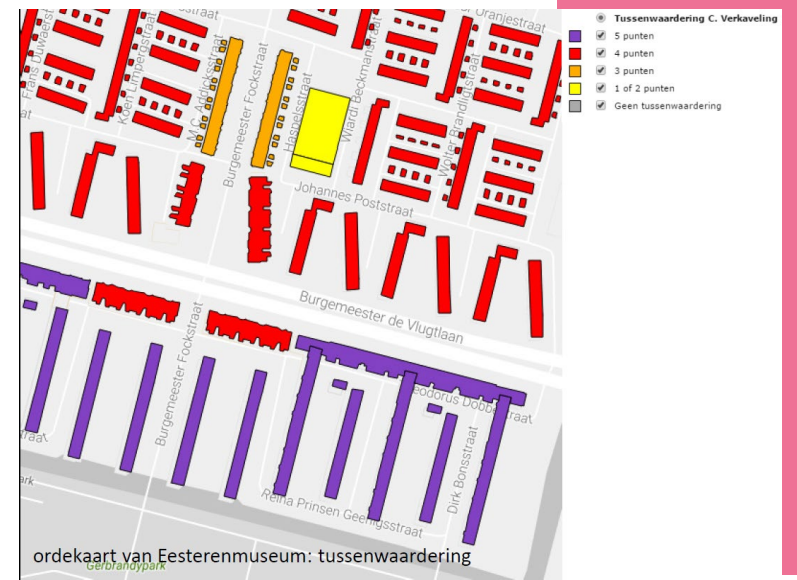
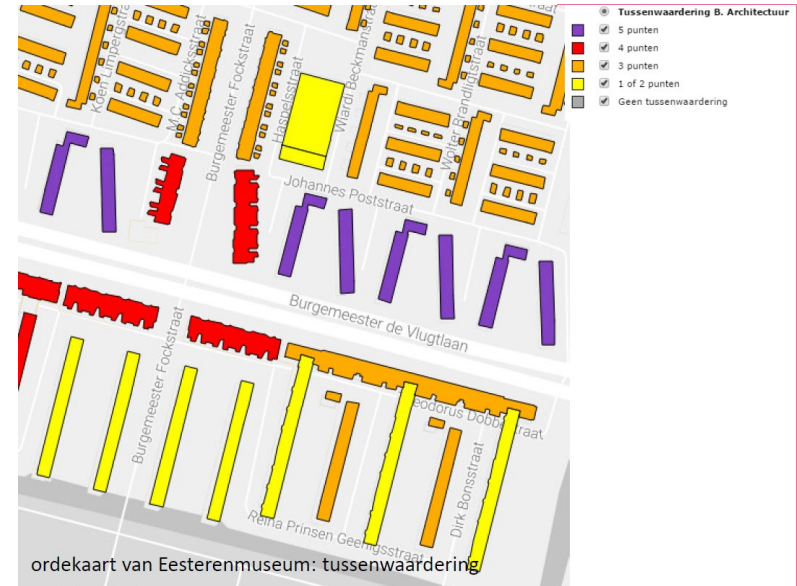
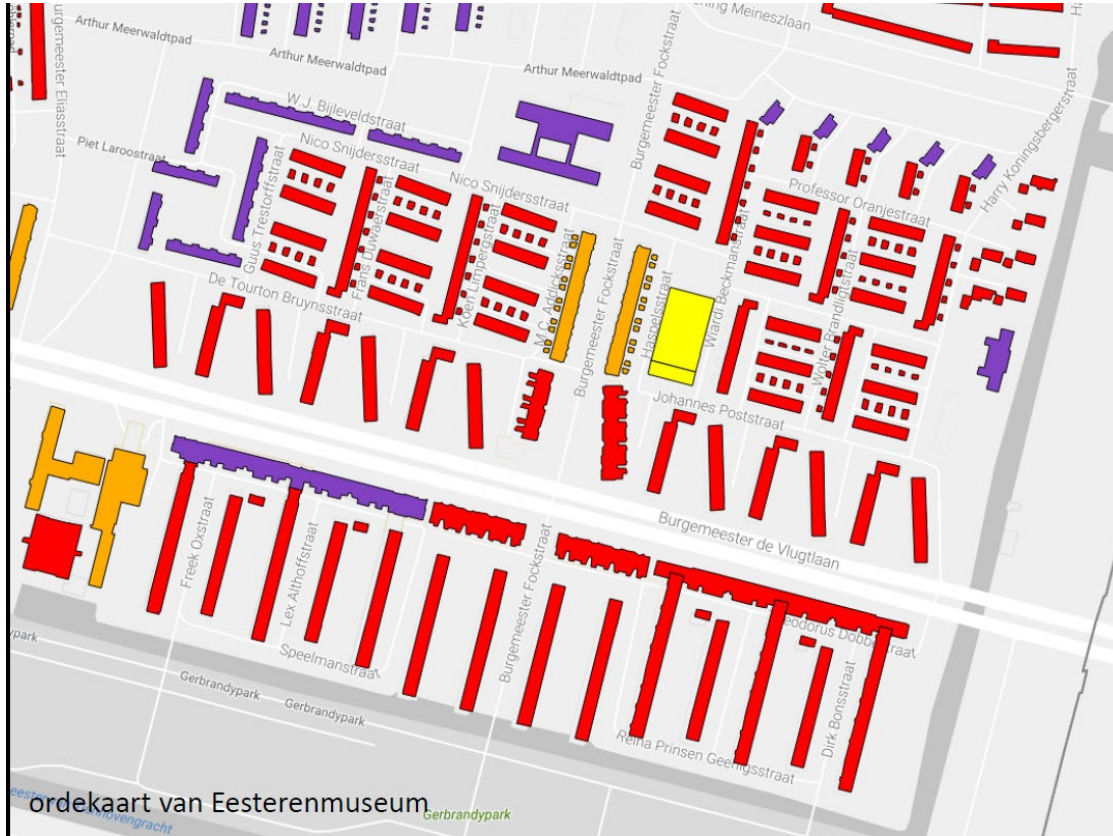
Ontwikkelbuurt Dobbe:

Buurttevredenheid, 2019



- Verduurzamen en stadswarmte
- Technische kwaliteit: gevels, binnenwerk, woningindeling, isolatie, vocht, leidingwerk, installaties en sanitair
- Leefbaarheid: aanpak sociale problemen en menging doelgroepen
- Vitaliteit winkels
- Erfgoed uit de wederopbouwperiode – Van Eesterenmuseum

Waarderingskaart AUP



Belangrijk: ensemble bepaalt de kwaliteit, meer dan de onderdelen!

Van Eesteren Museum

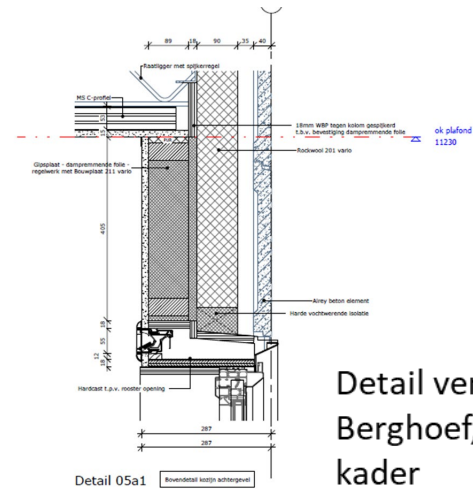
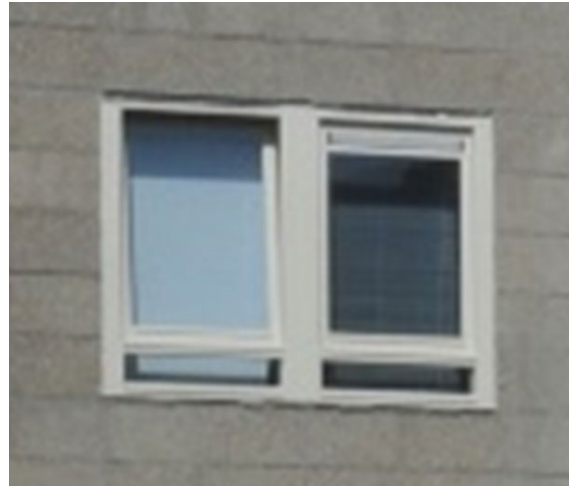


Architectuur - kozijnprofielen



Aluminium profielen Berghoef
112 woningen, € 350.000

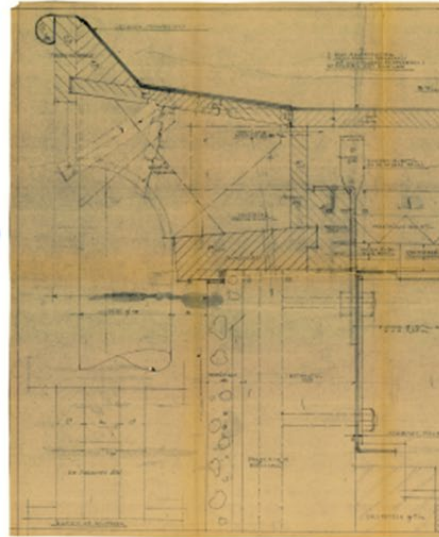
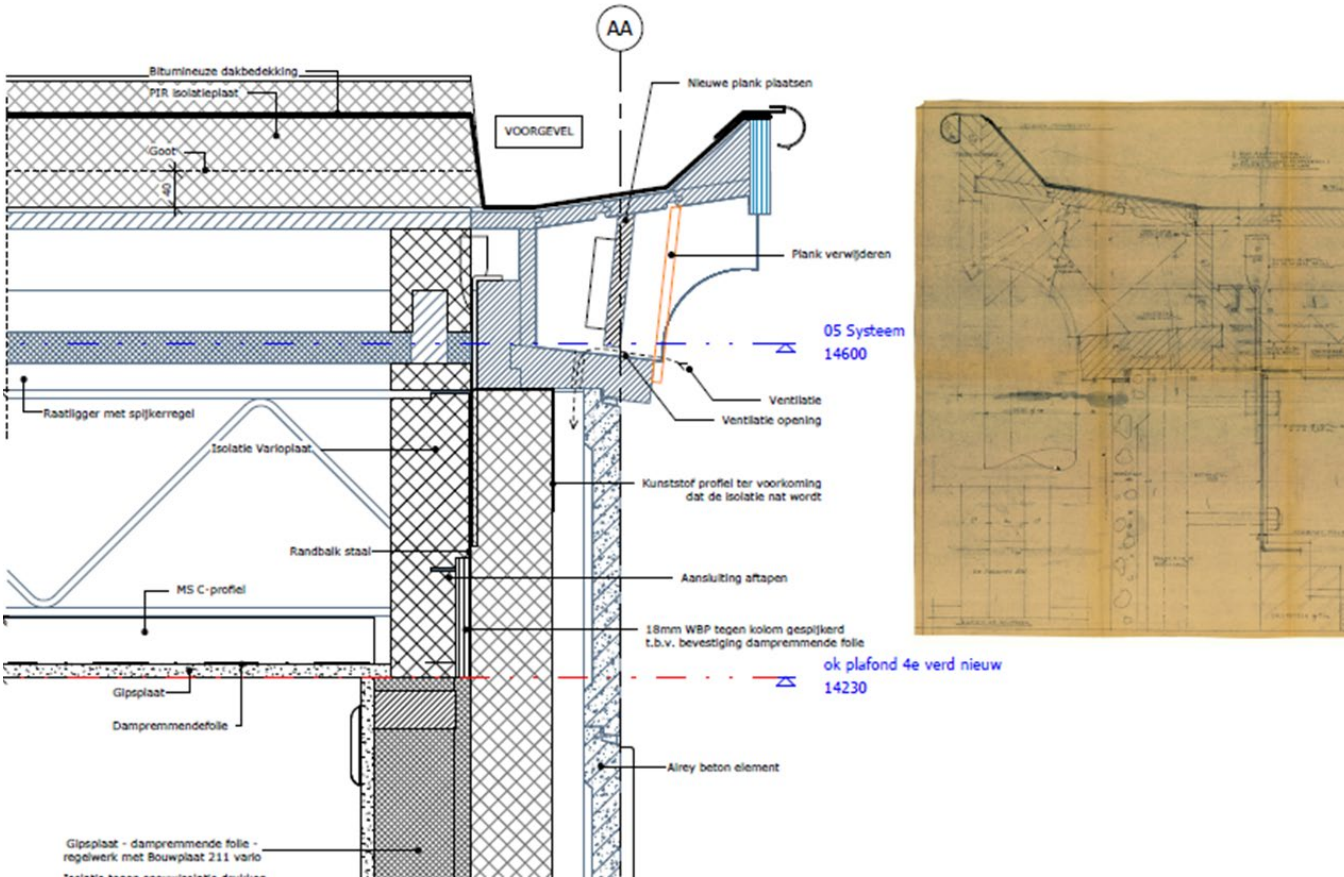
Architectuur - ventilatieroosters



Detail ventilatierooster
Berghoef, weggewerkt in
kader

Holtblokken: Climarad,
meerkosten ruim € 200.000

Architectuur - dakranddetail



Nadelen:

- Problemen afwatering
- Eventuele buitengevelisolatie in de toekomst is moeilijk

Dakranddetail, van archief en als uitgevoerd

Architectuur – kozijnindeling met glasvlakken



Nadeel verspringende glasvlakken: glazenwasser, op rekening van huurder

Meerkosten en nadelen

- Bepaalde ingrepen gaan ten koste van de veiligheid en/of praktische bruikbaarheid
- Veel ingrepen leveren geen extra huurinkomsten op, bijvoorbeeld via puntenwaardering of door toename in verhuurbare meters
- Bepaalde ingrepen verhogen de servicekosten van de huurder
- Bepaalde ingrepen gaan ten koste van verhuurbare meters
- Naast de kosten zijn er vragen over de meerwaarde van het terugbrengen van de situatie zoals die was in de jaren '50

Komende fase – een voorbeeld



Facts & figures

- Rochdale: 38.000 sociale huurwoningen
- Ca. 25% van het bezit is vroeg-naoorlogs (tot 1960)
- Noodzaak tot vernieuwing 2% per jaar (ca. 700)
- Amsterdamse City Deal: 2040 aardgasvrij (1.000 woningen/jaar)
- Jaarlijkse uitgaven renovatie ca. € 60 mln/jaar, incl. huurderwing en verhuiskostenvergoedingen
- Normatieve stichtingskosten renoveren/verduurzamen € 80.000 per woning
- Bepaalde buurten tot wel 2x zo duur, bijv. Dobbebuurt en Van Deyssebuurt
- We halen dus de 700 niet!

Conclusies

- Renovatie en verduurzaming drukken zwaar op de exploitatie
- Mede veroorzaakt door beperkte inkomstenstijging (beperkte huurstijgingen en verhuurdersheffing)
- Betekenis ambitieniveau: overschrijding financiële spankracht
- Begrotingshorizon beslaat ca. 10 jaar
- Na 10 jaar: nieuwe opgaven in beeld die het totale bezit beslaan

Aanbeveling

Nationaal Renovatie Platform:

- Erfgoed is van iedereen
- De rekening komt vaak bij de eigenaar!
- Kom tot een waardestelling
- Bepaal identiteitsdragers tbv prioriteitstelling
- Dit maakt concessies op andere onderdelen mogelijk
- Onderbouw keuzes als onderdeel van een integraal proces
- Vermijd kleine keuzes op kleine onderdelen