

SOCIALE WONINGBOUW



DE SCHIJNWERPER OP SOCIALE WONINGBOUW

Dat de Amsterdamse Van der Pekbuurt de publieks-winnaar werd van de verkiezing BNA-gebouw van het jaar 2023 hoefde nauwelijks te verrassen. De buurt is geliefd en, nu met veel inzet van alle betrokkenen het herstel is ingezet, lijkt dat vanzelfsprekend. Maar zo vanzelfsprekend was dat lange tijd niet. De kwaliteit van de vooroorlogse sociale woningbouw wordt vaak niet bijtijds onderkend.

In 2021 stelde erfgoedvereniging Bond Heemschut vast dat veel woningbouwbuurten door het hele land met sloop worden bedreigd. Het leidde tot de instelling van de Werkgroep Sociale Woningbouw. De hernieuwde aandacht voor de toekomst van de oudere woning-voorraad komt vooral voort uit de noodzaak om die energetisch te verbeteren; duurzamer te maken. Dat lijkt logisch, maar geeft blijk van een eenzijdige focus en doet het begrip verduurzaming tekort: ook het zuinig omgaan met grondstoffen, circulariteit, identiteit en beleving zijn onderdeel van verduurzaming. Dit soort waarden blijven in de beoordeling van de toekomstwaarde van sociale woningbouw maar al te vaak buiten beeld.

De grootste bedreiging blijft dat de cultuurhistorische waarde van vooroorlogse sociale woningbouw – anders dan woningen met een 17^e-eeuwse trapgevel – niet door iedereen wordt gezien. Gemeenten en woning-corporaties hebben er niet altijd oog voor en moeten daar meer dan eens door erfgoedorganisaties op gewezen worden. En ook bewoners zijn zich niet dagelijks bewust van de stedenbouwkundige kwaliteit en de sociale geschiedenis van hun buurt, hoezeer ze de sociale cohesie ook prijzen en zich er thuis voelen. Daar komt bij dat verschillende partijen en belangen in het spel zijn en het niet meevalt om procedures en zeggenschapsverhoudingen uit elkaar te houden. Want wie gaat er eigenlijk over?

Met deze brochure beoogt de landelijk opererende Werkgroep Sociale Woningbouw van Heemschut om de aandacht voor de kwaliteit van de vooroorlogse en vroeg-naoorlogse sociale woningbouw te vergroten en inzicht te geven in aspecten die bij de strijd voor behoud van belang zijn.

Kees Kwadijk
Voorzitter Werkgroep Sociale Woningbouw



'Niet alles van waarde is weerloos.'

Vrij naar Lucebert

INHOUD

Geliefd en bedreigd	5
Geboorte van de volkshuisvesting	9
Bedreigd... Waardoor?	11
Hoe zit het met de kosten?	18
Bewoners en erfgoedorganisaties	23
Wat kan je zelf doen?	26
Beschermen	29
Bronnen	31



▼ De Indische buurt in Enschede dateert van eind jaren '20. De corporatie heeft wisselende plannen die uiteenlopen van sloop en nieuwbouw tot renovatie. De huizen hebben veel achterstallig onderhoud.
Foto: Marcel Meijer Hof

GELIEFD EN BEDREIGD

Geen land kent een zo rijke volkshuisvestelijke traditie als Nederland. Die rijkdom geldt zowel de sociale geschiedenis van het wonen als de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Het zijn deze kwaliteiten die bewoners koesteren en beleven en die het behouden waard zijn.

Vooraf vooroorlogse wijken met sociale huurwoningen zijn geliefd bij bewoners. In cultuurhistorisch en architectonisch opzicht gelden deze buurten vaak als juweeltjes. Hetzelfde kan gezegd worden van steeds meer kort na de Tweede Wereldoorlog gebouwde wijken. Toch dreigt voor diezelfde sociale buurten en wijken regelmatig de sloophamer. Sloop is om zowel cultuurhistorische, volkshuisvestelijke als sociale redenen zeer te betreuren. De prachtige, kleinschalige woonwijken kennen betaalbare woningen, een hechte sociale structuur en de woningen zijn passend voor de wat kleinere huishoudens. Met de sloop van dit specifieke erfgoed, vaak bewoond door elkaar opvolgende generaties, verdwijnen ook waardevolle sociale verbanden en gaan gedeelde identiteiten verloren.

Renovatie of sloop-nieuwbouw?

Bij de vraag naar de toekomstbestendigheid van een sociale woningbouwbuurt, spelen duurzaamheid en geld beide een belangrijke rol, maar hun onderlinge verhouding is complex en niet eenduidig. Zo lijkt nieuwbouw handiger, overzichtelijker en efficiënter voor corporaties, maar blijkt renoveren doorgaans beduidend goedkoper. Met het oog op het verhogen van de energetische kwaliteit gaat de voorkeur van corporaties vanuit kosten oogpunt nogal eens uit naar nieuwbouw. Vaak wordt daarbij vergeten dat de milieubelasting van sloop en nieuwbouw veel hoger is dan van renoveren. Een minder ingrijpende renovatie naar energielabel A kan een prima alternatief zijn en levert al veel winst op. Kortom, renoveren is vanuit duurzaamheid een goede keus en doorgaans beduidend goedkoper, zowel voor corporaties als voor huurders.

'Het meest duurzame huis is het huis dat er al staat.'

Paul Meurs, erfgoed specialist en adviseur transformatieopgave



In de Maastrichtse woonschool Ravelijn uit 1905 werden asociale gezinnen en onmaatschappelijken 'gesocialiseerd'. In 1956 werd een gelijknamig wijkje gebouwd, dat in de jaren '80 bedreigd werd met sloop. Uiteindelijk werd daar om cultuurhistorische redenen vanaf gezien.

Foto: Wikimedia Commons, Mark Ahsmann

Werkgroep Sociale Woningbouw

Binnen Heemschut is de Werkgroep Sociale Woningbouw actief ter ondersteuning van kwesties rond vroege sociale woningbouw. Behoud van de bestaande kwaliteit is daarbij het uitgangspunt. De werkgroep ondersteunt zowel erfgoedbeschermers als bewoners van sociale woningbouwwijken bij hun

pleidooi op weg naar behoud. Verbeteren en in ere herstellen kan op veel manieren. Deze brochure van de Werkgroep Sociale Woningbouw belicht aspecten en dilemma's die daarbij aan de orde zijn en is in de eerste plaats een handvat voor erfgoedbeschermers en bewoners. Woningcorporaties en gemeenten zijn van harte uitgenodigd om mee te lezen.

Zaandijk, Rode Buurt

Op 30 juli 1920 werd de eerste steen gelegd voor de bouw van de Rode Buurt. Ir. P. Verhagen tekende het stedenbouwkundige plan en creëerde een aantrekkelijk tuindorp met veel water en groen. Architectenbureau Gulden en Geldmaker ontwierp 96 rijk gedetailleerde woningen. Ze werden uiteindelijk eigendom van woningbouwvereniging Parteon. Toen de Rode Buurt ongeveer honderd jaar later ernstig werd bedreigd, was dat de aanleiding tot de oprichting van de Werkgroep Sociale Woningbouw. In oktober 2023 is gestart met de renovatie van 70 woningen. De overige 26 worden vervangen door nieuwbouw.





GEBOORTE VAN DE VOLKSHUIS- VESTING

In de tweede helft van de 19^e eeuw ontstonden de eerste wooncoöperaties. Deze boden echter geen structurele oplossingen. Pas de invoering van de Woningwet in 1901 en de betrokkenheid van het Rijk bij de sociale woningbouw zorgden voor grote aantallen betaalbare huurwoningen.

Door de industrialisatie in de tweede helft van de 19^e eeuw konden steden de groei van de bevolking niet meer aan. Om de vaak schrijnende woontoestanden te verbeteren, ontwikkelden zich tal van particuliere initiatieven. Zo ontstonden de eerste wooncoöperaties met betalende leden, die tot een vorm van collectief woningbezit probeerden te komen. Ook wilden sommige bedrijven voor de eigen werknemers in goede huisvesting voorzien en stichtten welgestelden, met louter een sociaal motief, betaalbare woningen: het filantropisch-kapitalisme. Voorbeelden van dat laatste zijn het Agnetapark in Delft en het Snouck van Loosenpark in Enkhuizen. Deze initiatieven leverden fraaie resultaten op, maar boden geen structurele oplossing voor het woningvraagstuk.

Woningbouwverenigingen

De invoering van de Woningwet in 1901 is cruciaal voor de ontwikkeling van de sociale woningbouw in ons land. Deze wet stelt als eerste eisen aan de kwaliteit van de woningbouw, voorziet in financiële ondersteuning door

het Rijk en introduceert 'woningbouwverenigingen' die als taak krijgen het bouwen en exploiteren van betaalbare huurwoningen. Als gevolg van materiaalgebrek en politieke problemen werpt de wet pas aan het einde van de Eerste Wereldoorlog vruchten af. Wat volgt is een periode van ongekende bloei in de sociale woningbouw, zowel kwantitatief als kwalitatief. Naast de Woningwet en de financiële middelen die vrijkomen, werkt het politieke en maatschappelijke idealisme ondersteunend aan die ontwikkeling. Verheffing en emancipatie van de arbeidersklasse worden sleutelbegrippen. Het maatschappelijk ideaal gaat gepaard met uitgesproken opvattingen over de kwaliteit van woningen en buurten. Zo ontstaan tuindorpen en -steden met een lage woningdichtheid, veel groen en grote tuinen, ook met als oogmerk zelfvoorziening. Ontmoeting en collectieve voorzieningen zijn andere kenmerken. Deze idealen krijgen hun architectonische vertaling in de Amsterdamse School, zoals in Tuindorp Oostzaan in Amsterdam Noord. Andere architectonische hoogtepunten zijn de arbeiderspaleizen van Michel de Klerk - zoals Het Schip in de

Het Snouck van Loosenpark in Enkhuizen is in 1895 gesticht door de laatste telg van een Enkhuizer patriciërsgeacht voor lieden die ondanks noeste arbeid, geen woning kunnen betalen maar wel verdienen. Het is een van de eerste tuindorpen in Nederland. In navolging van de Engelse garden-city. Het wijkje is rijksmonument en begin jaren '80 ingrijpend gerenoveerd, nu in eigendom van woningcorporatie Welwonen.

Foto: RCE

Spaarndammerbuurt - Jan van der Meij en Piet Kramer. Ook minder bekende, maatschappelijk gedreven architecten realiseren op grote schaal en door het hele land sociale woningbouw met dezelfde kwalitatieve uitgangspunten. Bijvoorbeeld het architectenduo Gulden en Geldmaker, dat aan de basis staat van ca. 10.000 sociale huurwoningen, voor het overgrote deel gebouwd in de jaren '20 van de vorige eeuw. De woningen en buurten worden gekenmerkt door meer of minder uitgesproken architectonische kenmerken, ruimtelijke, stedenbouwkundige kwaliteiten en met een hechte sociale structuur, terug te voeren op de sociale en culturele idealen waaruit ze zijn ontstaan.



◆ *Alle idealen en kwaliteiten van de sociale woningbouw en de architectuur van de Amsterdamse School komen samen in Tuindorp Oostzaan in Amsterdam-Noord. Honderd jaar geleden werd het gerealiseerd in de beste tradities van de Amsterdamse sociaaldemocratie met ruim 1.300 woningen, winkels, winkelwoningen en met het Zonnehuis als sociaal en cultureel middelpunt. Aan Tuindorp Oostzaan verbonden namen zijn die van wethouder Floor Wibaut en directeur Arie Keppler van de Woningdienst.*



BEDREIGD... WAARDOOR?

Nederland telt gelukkig vele buurten met sociale huurwoningen die succesvol zijn gerenoveerd. Toch worden nog steeds wijken bedreigd. Oorzaken als groot onderhoud, klimaatverandering, verduurzaming en hogere kosten spelen daarbij een rol. Wordt de lat soms niet te hoog gelegd?

Vooroorlogse buurten met sociale huurwoningen zijn bijna zonder uitzondering geliefd en gewaardeerd. Een lange lijst met geslaagde renovatieprojecten kan worden aangelegd: van Philipsdorp in Eindhoven tot de Rembrandtkade in Rijswijk, van Vreewijk in Rotterdam tot Bavodorp en de Slachthuisbuurt in Haarlem, van de Uitenboschstraat in Alkmaar tot de Bloemenbuurt van Dudok in Hilversum en van de Oosterparkbuurt, het Blauwe Dorp in Groningen tot de Leonardusbuurt in Helmond. Een aantal van de buurten is monument en dankzij die status behouden. Maar er is ook een lange lijst aan te leggen van buurten die bedreigd worden. Waar komt die bedreiging precies vandaan?

Verduurzaming

De discussie over behoud dan wel sloop van sociale woningbouw draait vaak om noodzakelijk (groot) onderhoud en het gelijktijdig verbeteren van de energetische kwaliteit, zoals het aanbrengen van dubbel glas en dakisolatie. Woningcorporaties leggen de lat voor

de energetische kwaliteit vaak hoog. Men wil voldoen aan de nieuwbouwnormen: label A++ of Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Dat leidt tot een technisch complexe optelsom van kosten van onderhoud plus verduurzaming, op basis waarvan corporaties kiezen voor nieuwbouw.

Discutabele rekensommen

Op de rekensommen die corporaties hanteren, valt heel wat af te dingen. Zo wordt daarin zelden meegenomen dat de CO₂-uitstoot van sloop-nieuwbouw zeer belastend is voor het milieu. Ook wordt vaak niet onderkend dat renoveren naar energielabel A al veel winst oplevert. Niet alleen voor de duurzaamheid, maar ook financieel. Door de lat iets lager te leggen en een woning te verbeteren tot label A of zelfs B, wordt op het punt van energiebesparing eveneens een goed duurzaamheidsresultaat bereikt. De laatste stap naar energieneutraal kan, met de dan beschikbare technieken, ook over 25 jaar worden gezet.

'Sloop-nieuwbouw is de meest luie vorm van onderhoud.'

Haico van Nunen, expert duurzaamheid

Klimaatbeleid

De gevolgen van klimaatverandering zijn onmiskenbaar en ingrijpend. Niet voor niets is de landelijke doelstelling: een 100% circulaire economie in 2050 en minimaal een halvering van de CO₂-uitstoot in 2030. Voor wie zich realiseert dat de bouwsector tweemaal zoveel CO₂-uitstoot in de bouwproductiefase dan de energie die gedurende de levensduur van gebouwen



Santpoort-Zuid, Albertingk Thijmlaan

Een voorbeeldig buurtje en toonbeeld van de filosofie die woningcorporatie Brederode Wonen in Bloemendaal hanteert: 'Goed en tijdig onderhoud voorkomt de noodzaak van ingrijpende renovatie en discussie over sloop-nieuwbouw.' Aan de 51 woningen aan de Albertingk Thijmlaan werd in 2018 groot onderhoud uitgevoerd in combinatie met isolatie van gevels en daken. Om praktische redenen en 'omdat het effect vaak gering is' werd van vloerisolatie afgezien. Kosten van de ingreep: € 32.000 per woning. Resultaat: de woningen hebben nu energielabel A tot B. De woonlasten, huur en energienota, gingen omlaag. Over 25 jaar wordt gezien hoe de woningen gasloos te maken.

wordt verbruikt, is maar één conclusie mogelijk: de bestaande woningvoorraad moet zo veel mogelijk in stand blijven. Onderzoeken en deskundigen zijn daarin eensluidend: waar het om de toekomst van het oudere woningbestand gaat, is renoveren vanuit het oogpunt van duurzaamheid en milieu, superieur aan sloop-nieuwbouw. Zie voor een aantal van deze onderzoeken de laatste pagina van deze brochure. Goed en tijdig onderhoud voorkomt de noodzaak van ingrijpende renovatie en discussie over sloop-nieuwbouw.

In de praktijk

Soms is het technisch en financieel mogelijk om bij renovatie de energetische kwaliteit anno nu al te laten voldoen aan de eisen van 2050. Zo niet, dan is verbeteren tot label A of B een verstandig alternatief. Dat sluit prima aan bij het huidige overheidsbeleid en bij de tussen gemeenten en corporaties gemaakte prestatieafspraken. Wellicht moet in dat geval voor 2050 nog een extra slag gemaakt worden met de dan beschikbare technieken.

'Verduurzaming gaat over energie, circulariteit, grondstoffen, beleving en identiteit. Vanuit de (politieke) ambitie om van het gas af te gaan en klimaatneutrale woningen te realiseren, worden complete woonwijken gesloopt en vernieuwd. Het is een beetje als willen stoppen met roken door een laatste sigaret op te steken.'

Paul Meurs, erfgoedexpert en adviseur transformatieopgave



Schoorl, Frederikslaan

In 2022 verbeterde en verduurzaamde corporatie Kennemer Wonen 24 woningen aan de Frederikslaan. Karakteristiek, gebouwd in 1954 en op staal gefundeerd. Belangrijkste ingrepen: nieuwe kozijnen met HR++ beglazing, na-isoleren gevels, dakisolatie aan binnenzijde, nieuwe dakkapellen, deels nieuw voegwerk en zonnepanelen. Nieuw energielabel A tot A+. Kosten in totaal per woning € 75.000.

Er is geen overheidsbeleid dat bij renovatie verplicht tot verduurzamen naar label A++ of Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Ook in de prestatieafspraken tussen woningcorporaties en gemeenten is de doelstelling bij renovatie bijna altijd label A of B!

Andere redenen voor nieuwbouw?

Naast de noodzaak om te verduurzamen kunnen corporaties ook volkshuisvestelijke redenen aanvoeren om rigoureuus te willen vernieuwen. Bijvoorbeeld een voorkeur voor gelijkvloerse woningen en voor grotere differentiatie in het woningbezit: naast sociale huur wil men bijvoorbeeld duurdere huur- of koopwoningen aanbieden. Ook de grootte van de bestaande woningen - te klein of juist te groot - wordt regelmatig genoemd als reden voor nieuwbouw. Het lijken allemaal geen serieuze redenen om een goed renoveerbare woning te slopen. In elk ander nieuwbouwplan kunnen deze volkshuisvestelijke wensen worden vervuld. De corporatie hoeft niet in één bestaande straat alle volkshuisvestelijke problemen op te lossen.

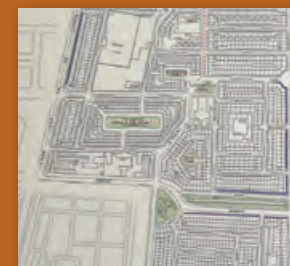
Verdichting

Oudere buurten staan ook onder druk omdat corporaties en gemeenten grotere aantallen woningen willen realiseren. Reden is vaak het gebrek aan grond voor betaalbare nieuwbouw. Maar in dat licht is het onlogisch om te beginnen met de sloop van al bestaande betaalbare woningen. De oplossing van het tekort aan bouwlocaties voor corporaties moet worden gevonden in samenwerking met commerciële ontwikkelaars die de grond wel hebben. Stevig volkshuisvestingsbeleid van de gemeente kan daarbij helpen.



Den Haag, Weigeliaplein

Met het Gagel- en Vlierboomplein vormt het Weigeliaplein in de Heesterbuurt een ongeëvenaard samenspel van drie dicht tegen elkaar gelegen dubbele bouwblokken van grote cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. De blokken rond het Weigeliaplein uit 1924, met in totaal 395 woningen, kunnen tot nieuwbouwkwaliteit verbeterd worden - ook energetisch - voor 65% van de kosten van nieuwbouw! Toch heeft eigenaar Haag Wonen de intentie om alle woningen te slopen om honderd, veelal duurdere, nieuwbouwwoningen meer te kunnen bouwen. Bewoners, Woonbond en erfgoedorganisaties zijn vasthoudend in hun pleidooi voor behoud en stellen als alternatief renovatie en 'op-toppen' van de bestaande woningen voor. Marieke Kuipers schreef hierover het artikel 'Woonwaarden rond het Weigeliaplein'.





Het Schip van Michel de Klerk in de Amsterdamse Spaarndammerbuurt. Stuk voor stuk arbeiderspaleisjes zonder weerga en wereldberoemd.

Foto: RCE, A.J. van der Wal 2002

HOE ZIT HET MET DE KOSTEN?

Mooi die monumentale arbeiderswoningen met roedeverdeling, siermetselwerk en geprofileerde daklijsten en helemaal gerestaureerd. Maar de kosten? In werkelijkheid is renoveren vaak goedkoper dan sloop-nieuwbouw. Alles terugbrengen in de oorspronkelijke staat hoeft niet per sé. De levensduur van een goed gerenoveerde woning doet niet onder voor nieuwbouw.

18

HEEMSCHUT

Hoe bepaal je de kosten van een renovatieplan? Die variëren en worden mede bepaald door de staat van onderhoud, het type en de grootte van de woning. Toch valt er ook wel iets algemeen over te zeggen. Wanneer er geen sprake is van ernstige constructieve gebreken zoals verzakkingen is energetische verbetering tot label A of B tegen 50% tot 70% van de kosten van vergelijkbare nieuwbouw vaak goed mogelijk. Bij een begroting die hoger is dan 70%, is het wijsheid om, bij voorbeeld een *second opinion* te vragen. Wat financieel in het voordeel van renovatie spreekt en wat regelmatig wordt vergeten, is dat sloop-nieuwbouw veelal gepaard gaat met ingrijpende veranderingen in de infrastructuur: kosten die zelden meegenomen worden in het reguliere financiële plaatje.

Voor 25, 40 of 100 jaar

Het is niet reëel om een kostenvergelijking en, daaruit voortvloeiend, de keuze tussen sloop-nieuwbouw of renovatie alleen te maken op basis van de hoogte

van de investering. Het gaat immers om een exploitatie over lengte van jaren. Rekenpartijen met vastgoed hebben altijd iets van een *black box*. Sterk bepalend is de 'restant levensduur', ofwel de exploitatieperiode die wordt aangenomen. Corporaties schatten die restant levensduur na renovatie vaak pessimistisch. Ze rekenen bijvoorbeeld met 25 jaar terwijl voor nieuwbouw standaard met 50 jaar en soms zelfs met 100 jaar wordt gerekend. Het gevolg is dat de berekening al snel in het voordeel van sloop-nieuwbouw uitvalt. De Werkgroep Sociale Woningbouw stelt tegenover deze 'boekhoudkundige' benadering een andere. Vooroorlogse woningen zijn vaak al honderd jaar oud. Ze werden soms al in de jaren '70 of '80 gerenoveerd, staan er nog steeds en zijn bepaald niet waardeloos. Bovendien, ook nieuwbouw die niet goed wordt onderhouden, zal na veertig jaar gerenoveerd moeten worden. Goed gerenoveerde woningen doen kwalitatief niet onder voor nieuwbouw. Ook hier geldt: 'niets is zo duurzaam als een monument.'

'Kijk naar het casco als een element waarvoor niet betaald hoeft te worden bij nieuwbouw.'

'Hergebruik de bestaande stad. Vergeet niet de impact van de nieuwe infrastructuur. De vereiste riolering, wegen, fietspaden, verlichting worden ten onrechte niet meegerekend in de MPG score bij nieuwbouw.'

Jan Willem van de Groep, deskundige klimaat, duurzaamheid en transitie

Hilversum, J. Geradtsweg

De vraag of het, financieel en anderszins, verantwoord is om vroege sociale woningbouw te renoveren, wordt door de woningcorporaties verschillend beantwoord. Het is vooral een kwestie van 'willen'; want renoveren kan eigenlijk altijd. Een monumentenstatus helpt daar zeker bij. Zelfs binnen een en dezelfde corporatie kan de keuze hier of daar anders uitvallen. Aan de J. Geradtsweg laat woningcorporatie de Alliantie zich van haar beste kant zien. Daarentegen koerst dezelfde corporatie in de Amersfoortse wijk Jericho, die beduidend jonger is, op sloop van de 128 woningen.



19

SOCIALE
WONINGBOUW

Woningverkoop

Opvallend en veelzeggend is dat huurwoningen van beleggers zelden worden gesloopt. Een straat met vooroorlogse particuliere koopwoningen evenmin. Dat geldt als kapitaalvernietiging. Voor sociale huurwoningen gelden andere rekenmodellen. Oude, bijna afgeschreven woningen staan regelmatig voor nul in de boeken van de corporatie. Deze vreemde boekhoudkundige werkelijkheid komt niet overeen met de maatschappelijke werkelijkheid. Veel van deze sociale huurwoningen hebben minimale waarden van rond de 200.000 tot 300.000 euro. Sloop is in deze gevallen evenzeer kapitaalvernietiging. In een enkel geval betekent individuele verkoop of gedeeltelijke verkoop van huurwoningen een redmiddel om een cultuurhistorisch waardevolle buurt voor sloop te behoeden. Maar alertheid is daarbij wel vereist. De ensemblewaarde kan verloren gaan als individuele kopers verschillend met het onderhoud omgaan. Een beeldkwaliteitsplan of het onderbrengen van het onderhoud in een Vereniging van Eigenaren (VvE) kan dit voorkomen. Een woningcorporatie kan uit de verkoopopbrengst genoeg grond kopen om een veelvoud van het aantal verkochte woningen nieuw te bouwen. Met behoud van de bestaande woningen en grond voor veel meer nieuwe woningen is het verkoopscenario dus zowel cultuurhistorisch als volkshuisvestelijk aantrekkelijker dan sloop.

De portemonnee van de bewoners

Het veelgehoorde argument voor nieuwbouw is dat de energielasten van bewoners in nieuwbouw veel lager zullen zijn dan in hun huidige, vaak slecht geïsoleerde woning. Dat klopt. Maar daarbij moet wel bedacht worden dat bij renovatie met energetische verbetering tot bijvoorbeeld label A, de stookkosten ook al fors dalen. En wat aan de andere kant meer aantikt; de huur van de nieuwbouwwoning is dan twee- à driehonderd euro's hoger dan die van de gerenoveerde woning.



Alkmaar, Oostwijk Koedijk

Een buurtje met dertig vooroorlogse en acht kort naoorlogse woningen. Een uniek gebiedje, eerste sociale huurwoningen in Koedijk, gebouwd voor vaartuinders, waarvan een aantal met aangebouwde koolschuren. Corporatie Woonwaard besloot tot sloop en wilde beslist niet renoveren. Bewoners, ondersteunt door Heemschut en plaatselijke historische verenigingen gingen de strijd voor behoud van hun geliefde buurt aan. Als alternatief stelden zij verkoop voor. Uitkomst: vier woningen kregen een monumentale status en het hele buurtje is nu beschermd dorpsgezicht. Als een huurder verhuist worden de woningen individueel verkocht. Bij verbetering moet de nieuwe eigenaar zich aan de voorgeschreven beeldkwaliteit houden.



Winschoten, Sint Vitusstraat

Ondanks de status karakteristiek die de Sint Vitusstraat heeft, wil woningcorporatie Acantus de woningen uit 1917 slopen vanwege 'de slechte staalfundering'. Dat geldt slechts voor twee van de 51 woningen. De renovatiekosten zijn begroot op € 212.000 per woning, waarvan € 140.000 voor een nieuwe paalfundering. De bewoners en de erfgoedorganisaties Heemschut en het Cuypersgenootschap zetten in op behoud en renovatie.



'Dan zit er toch eigenlijk niets anders op dan geduldig, nuchter en zuinig te zijn.'

Hans van der Heijden, architect en hoogleraar architectuur in Antwerpen



Foto: Peter van Dijk

Amsterdam-Noord, Van der Pekbuurt

De van der Pekbuurt werd publiekswinnaar van het BNA-gebouw van het jaar 2023. Woningcorporatie Ymere verbetert daar meer dan duizend woningen ingrijpend. Daar gingen jaren van strijd en overleg aan vooraf. De belangrijkste spelers: eigenaar Ymere, de huurders-, erfgoedorganisaties, gemeente en monumentenzorg. Met instemming van Ymere is de buurt aangewezen als beschermd dorps-/stadsgezicht-orde 2. Een klein deel van de woningen, in totaal 115, is verkocht. Alle andere woningen herstelt corporatie Ymere.



BEWONERS EN ERFGOED- ORGANISATIES

De praktijk laat zien dat waar bewoners en erfgoed-organisaties elkaar bijtijds vinden de beste resultaten worden geboekt. De Van der Pekbuurt in Amsterdam en het Emmastraatcomplex in Voorburg zijn twee mooie voorbeelden - elders in deze brochure te vinden - van het resultaat waartoe gezamenlijk optrekken van alle betrokken partijen kan leiden.

Perverse prikkel

Juridisch staan bewoners sterker bij een plan voor renovatie van woningen dan bij voorgenomen sloop. Een eigenaar kan het renovatieplan alleen uitvoeren als 70% van de huurders daarmee instemt. Bij sloop hoeft de verhuurder geen draagvlak onder de bewoners aan te tonen. Je zou in dit verband kunnen spreken van een perverse prikkel. Een klein aantal woningcorporaties heeft zichzelf overigens vrijwillig verplicht tot draagvlakonderzoek bij sloopplannen.

Het initiatief voor het behoud van sociale woonbuurten komt vaak van bewoners. Soms zijn het erfgoedorganisaties die als eerste aan de bel trekken. De motieven kunnen verschillen, maar in elk geval is het logisch en zelfs onontbeerlijk dat zij elkaar opzoeken en krachten bundelen.

Overlegwet

Bewoners die zich organiseren in een bewoners-commissie hebben op basis van de Wet op het Overleg tussen Huurders en Verhuurders - kortweg de Overlegwet - recht op informatie, overleg en advies over de toekomst van de woningen. In de praktijk is er regelmatig discussie over de representativiteit van de bewonerscommissie. Ook andere obstakels kunnen het bewonerscommissies moeilijk maken om in het overleg met de corporaties aan hun trekken te komen. De kwaliteit van de bewonerscommissie is sterk bepalend voor het resultaat van de inspanningen.

Corporaties zijn machtig

Huurders weten doorgaans goed wat ze willen. Maar ze moeten alles zelf bedenken en doen; telkens moet het wiel opnieuw uitgevonden worden. Deskundige ondersteuning ontbreekt doorgaans. De corporatie heeft de touwtjes in handen: het geld, de beslissings-bevoegdheid en de regie ten opzichte van de huurders die voor hun woontoeekomst afhankelijk zijn van die

corporatie. Dat maakt het participatieproces precair en sterk afhankelijk van de houding van de corporatie. Erfgoedorganisaties die met bewonerscommissies samenwerken, moeten zich daarvan bewust zijn.

Leegstand als risico

Dreigende sloop en nieuwbouw, de gedwongen verhuizing en langjarige onzekerheid hebben grote impact op het leven en welbevinden van huurders en brengen veel spanning met zich mee. In deze vaak onzekere periode ziet de buurt zittende huurders verhuizen en volgen leegstand, tijdelijke bewoning en verloedering. Hierdoor kan het draagvlak voor renovatie afkalven. De gemeente kan dit voorkomen door leegstand of tijdelijke bewoning niet toe te staan zolang er geen duidelijk plan is met voldoende draagvlak van bewoners.

Gemeenten en bewoners

Bewoners kunnen hun gemeente aanspreken wanneer sloop-nieuwbouw aan de orde is. Corporaties kunnen niet zonder de gemeente, ook als er geen sprake is van een erfgoedstatus. Het met urgentie herhuisvesten van bewoners vereist medewerking van de gemeente en gemeenten zijn aanspreekbaar op prestatieafspraken met de corporatie. Daarbij vindt nieuwbouw vrijwel nooit zijn weg zonder wijziging van het bestemmingsplan. Zo kunnen bewoners de gemeentepolitiek betrekken bij de discussie over de toekomst van hun eigen buurt. Dat kan hét moment zijn waarop de erfgoedorganisaties en bewoners krachten bundelen met een pleidooi voor behoud en eerherstel van de buurt.



Voorburg, Emmastraatcomplex

Een stedelijk tuindorp van 96 woningen. Een fraai ensemble met een binnen- en buitenring ontworpen door twee verschillende architecten. Woningcorporatie Wooninvest besloot in 2021 tot sloop-nieuwbouw. Dat leidde tot gezamenlijk verzet van bewoners, erfgoedorganisaties en andere maatschappelijke instellingen. Heemschut en het Cuypersgenootschap stelden de gemeente voor om het Emmastraatcomplex een monumentale status toe te kennen. Maatschappelijke organisaties betuigden adhesie aan de bewonerscommissie en zetten de actie voor behoud daarmee kracht bij. Door gezamenlijk opgestelde brieven, persberichten en andere acties raakte de gemeentepolitiek gaandeweg overtuigd dat sloop een onherstelbare vergissing zou zijn. In het najaar van 2022 besloot het gemeentebestuur inderdaad om de monumentale status te verlenen. Wooninvest heeft nog niet besloten tot renovatie, maar de buurt is in ieder geval gered. De naam van het comité is inmiddels gewijzigd. Van *Stop Sloop Emma!* naar *Emma Monumentaal!* Een lichtend voorbeeld van samenwerking tussen bewoners, erfgoedorganisaties en andere maatschappelijke instellingen.



WAT KAN JE ZELF DOEN?

Actie

Tijdige actie is van belang. Preventieve actie ook. Bekommer je om de kwaliteit van je buurt. Achterstallig onderhoud kan een aanwijzing zijn voor ongewenste ontwikkelingen. Aandacht en waardering is de beste remedie om erger te voorkomen.

Inventariseren

Cultuurhistorische waarden van sociale woningbouw worden niet altijd bewust beleefd. Bewoners kunnen er met plezier wonen, zonder zich te realiseren hoezeer de kwaliteit van de architectuur en de ruimtelijkheid van hun buurt hun identiteit en geschiedenis bepaalt. Ook gemeenteambtenaren en medewerkers van woningcorporaties hebben soms onvolgende oog voor de kwaliteiten. Met als groot risico dat met die kwaliteiten slordig wordt omgesprongen. Hier en daar zijn gemeenten proactief met het opstellen van een cultuurhistorische inventarisatie en waardering van hun sociale woningbouw wijken. Dergelijke inventarisaties zijn hard nodig in het kader van de Omgevingswet. Als een gemeente daarmee weinig haast maakt, kunnen erfgoedorganisaties ingeschakeld worden om een eerste aanzet tot een dergelijk inventarisatie te geven.

Onbekend maakt onbemind

De aanwezige cultuurhistorische waarden van een buurt hebben niet altijd de aandacht van bewoners. Erfgoedorganisaties kunnen hier een rol spelen, door in de lokale media te berichten over de kwaliteiten of bijzonderheden van de buurt. Ook kunnen bewoners uitgenodigd worden om verhalen uit de buurt te delen. Erfgoedorganisaties kunnen zich wenden tot de woningcorporatie om bewustzijn over het erfgoed te stimuleren en om te adviseren betreffende het ontwikkelen van beleid om de cultuurhistorische kwaliteit te versterken.

Gewoon vragen of melden

Wie zich bekommert om de kwaliteit en de toekomst van een buurt kan met vragen al veel aan de weet komen. De afdeling erfgoed van een gemeente kan beschikbare informatie verstrekken en woningcorporaties zijn verplicht om hun bewoners goed te informeren. Als dat te weinig oplevert en een ongewenste ontwikkeling dreigt, is het raadzaam contact te leggen met (andere) bewoners, de plaatselijke historische vereniging, regionale en landelijke erfgoedorganisaties. Heemschut heeft bijvoorbeeld daartoe op haar website een landelijk meldpunt. Zie het kader op pagina 30 *Samen sterk: Meldpunt Heemschut*.

Blijkt er iets loos?

Wanneer een woningcorporatie of gemeente aankondigt om een buurt 'te vernieuwen', blijkt het in de praktijk verstandig om een bewonerscommissie te vormen en deze voor informatie en overleg aan te melden bij de corporatie. Op grond van de Overlegwet zijn corporaties verplicht met de bewonerscommissie in overleg te treden en deze te informeren. Om goed beslagen ten ijs te komen, is het van belang dat de bewonerscommissie de mening van bewoners peilt, zodat namens de bewoners wordt gesproken. Dus niet alleen vragen naar de plannen van de woningcorporatie, maar eerder nog aan de weet komen wat bewoners willen. De Woonbond, een belangenorganisatie voor huurders en woningzoekenden, geeft advies en informatie over de rechten van de bewoners (commissie).

Beschermde status aanvragen?

Indien een sociale woningbouwbuurt grote cultuurhistorische waarde heeft, kan daarvoor door erfgoedorganisaties bij de gemeente een, eventueel gedeeltelijke, beschermde status worden aangevraagd. Dat kan al bij voorbaat om alle betrokkenen te doordringen van die bijzondere, cultuurhistorische waarde. Pas in actie komen als de buurt bedreigd wordt, is riskant en kan worden opgevat als een oneigenlijk middel om de volkshuisvestelijke bedoelingen van de corporatie te dwarsbomen.



Amersfoort, Jericho

De wijk Jericho is de bakstenen evenknie van het tegenover gelegen Jeruzalem, beide naar ontwerp van J.F. Berghoef. Twee hechte sociale woonbuurten die samen het verhaal van de jaren '50 van Amersfoort vertellen. In 1988 kreeg Jeruzalem/Jericho de status van beschermd stadsgezicht. De wijken werden in verband met materiaal schaarste gebouwd in het systeem van Airey-montagewoningen en ze danken hun naam aan de lichtgrijze betonelementen. En nu, terwijl Jeruzalem gerenoveerd en in ere hersteld is, zegt woningcorporatie de Alliantie Jericho te willen slopen. Een mokerslag voor de bewoners, want met Jericho zou uniek erfgoed verdwijnen, evenals de waardevolle, dierbare sociale verbanden en gedeelde identiteit. Bewoners en Heemschut verzetten zich. Het is nog niet gedaan.

Foto: Henk van Oostrum



Den Bosch, Citadelhofje

De vijftien sociale huurwoningen van het hechte Citadelhofje uit 1919 moeten wijken voor woon-torens. Het aantal van 150-200 nieuwe woningen is hierin beslissend geweest. De erfgoeddiscussie is daarbij helaas niet gevoerd. De gemeente en de woningcorporatie zijn niet bereid om met Heemschut over behoud te spreken. Het hofje is behoudenswaardig, maar niet beschermd en lijkt bewust buiten het aanliggende beschermde stadsgezicht gehouden. Verder verzet van Heemschut en de Werkgroep Sociale Woningbouw tegen sloop lijkt weinig kansrijk.

BESCHERMEN

Het belangrijkste instrument om waardevolle gebouwen, ensembles en hun historische omgeving te behouden is plaatsing op een monumentenlijst. Beschermen kan ook via een beschermd stad- of dorpsgezicht, het bestemmings-, omgevings- of beeldkwaliteitsplan. Hoe gaat dat in zijn werk?

Wanneer wijken, buurten en woningen al een beschermde status hebben of beschermenswaardig zijn maar nog geen officiële status hebben, kan contact gelegd worden met een plaatselijke historische vereniging en/of een regionale of landelijke erfgoedorganisatie. Ontbreekt een beschermde status, dan kan de gemeente worden gevraagd om onderzoek te (laten) doen naar de cultuurhistorische waarden in de vorm van een cultuurhistorische waardestelling. Ook wanneer de buurt niet tot de top van de tuindorpen behoort, is dat raadzaam. Als de uit-slag van het onderzoek daartoe aanleiding geeft, kan bij de gemeente een aanvraag voor een beschermde status worden aangevraagd. Soms zelfs een rijksmonumentale status.

Met vragen, advies en hulp kan men altijd terecht bij Heemschut via het meldpunt op: www.heemschut.nl of rechtstreeks bij de Werkgroep Sociale Woningbouw van Heemschut wsw@Heemschut.nl. Het aanvragen van een beschermde status bij de gemeente vergroot de betrokkenheid van het gemeentebestuur en stimu-

leert bovendien de publieke meningsvorming. Een be-schermd status maakt sloop echter niet onmogelijk, maar verplicht wel tot een zorgvuldige afweging van alle belangen.

Voor welke beschermde status moet je gaan? Wees niet bescheiden en zet bij de aanvraag hoog in. Raadpleeg bij twijfel Heemschut over regels en verschillende typen bescherming.

Slotsom

De praktijk leert dat steeds meer corporaties en ook gemeenten de betekenis en waarde inzien van sociale woningbouwwijken. Het loont dan ook zeker de moeite om, bij ingrijpende plannen en dreigende sloop van dergelijk waardevol erfgoed, in actie te komen. Zowel voor bewoners als erfgoedbewaarders geldt in alle gevallen: zoek elkaar op, werk samen en steek vooral je licht op bij Heemschut, de Woonbond of een van de andere instanties die achter in deze brochure worden genoemd. Door de Werkgroep Sociale

Woningbouw is inmiddels veel ervaring en kennis van zaken opgebouwd over de weg naar behoud van sociale woningbouwwijken, overleg met de juiste betrokken partijen, de meest geschikte strategie bij acties en naar het zoeken van de publiciteit.

Samen sterk meldpunt Heemschut

Acties zijn het meest succesvol als belangen-organisaties gezamenlijk optreden. Heemschut hecht

dan ook veel waarde aan samenwerking met lokale verenigingen, stichtingen en burgerinitiatieven.

Tip Heemschut als een waardevolle buurt wordt bedreigd. De provinciale commissies van Heemschut of leden van de Werkgroep Sociale Woningbouw nemen na een melding altijd contact op over mogelijke acties en/of steun. Meld een bedreiging eenvoudig door het invullen van het formulier op www.heemschut.nl onder het kopje: *Help mee*.

Over de Woonbond

De Woonbond is de landelijke vereniging van huurders en woningzoekenden. De Woonbond vertegenwoordigt huurders en helpt hen met problemen. Organisaties kunnen aangesloten zijn bij de Woonbond en huurders kunnen individueel lid worden: www.woonbond.nl

Bewoners strijden voor behoud van 46 woningen in de Huibert van Eijkenstraat in Naarden. In 1921 de eerste woningen buiten de vesting. Als mini-tuindorpje naar een plan van architect De Bazel gebouwd door Volksbelang. Bewoners hebben een alternatief voor het sloopplan gemaakt door woningen bij te bouwen. Dankzij de gemeenteraad wordt de haalbaarheid onderzocht.



Met betrekking tot de sloop van de Rotterdamse Tweebosbuurt spraken de Verenigde Naties van: 'strijdigheid met de mensenrechten'.

Documenten en essays

- Marieke Kuipers, 'Woonwaarden rond het Weigeliaplein'. *Heemschut*, 2023, nr. 4, p.42-43.
- Esther Kreikamp, 'Gedeelde Idealen: Tuinstadgedachte en Amsterdamse School'. *World Garden Cities*, 2022.
- Paul Meurs, *Niets is zo duurzaam als een monument. Hoe erfgoed een voorbeeld en inspiratie vormt voor uw transformatie of renovatie opgave*. Nationaal Renovatie Platform (NRP), 2021.
- 'Slopen of Renoveren?', Dossier. Drie essays van deskundigen die uit het oogpunt van duurzaamheid pleiten voor renovatie boven sloop-nieuwbouw. *Huurpeil*, uitg. van de Woonbond, voorjaar 2022.
- Agnes Verweij, 'Woningbouw binnen planetaire grenzen'. *Huurpeil*, uitg. van de Woonbond, zomer 2023.
- *Cultuurhistorische inventarisatie en waardering sociale woningbouwwijken 1900-1945 Zaanstad*. Zaanstad, 2019.
- *Handreiking Renoveren of Slopen?*, Rapport van onderzoek door het RIGO in opdracht van Aedes, vereniging van woningcorporaties, oktober 2023.
- *Slopen? nu even niet!* Manifest van het LOSB, dat ondersteuning biedt aan bewoners van met Sloop bedreigde Bouwwerken en Buurten en waaraan de naam van hoogleraar volkshuisvesting André Thomsen is verbonden.
- *Het Weigeliaplein verdient (ver)beter(ing)*. Renovatieplan als alternatief voor sloop-nieuwbouw van 395 portiekwoningen in Den Haag.
- *Open brief met pleidooi voor behoud en verbetering van 96 woningen van het (tuindorp) Emmacomplex in Voorburg*.
- *Oostwijk is goud waard, behalve als je het sloopt*. Individuele verkoop van 38 vooroorlogse (tuinders)woningen als alternatief voor sloop.
- *Wet op het Overleg huurders verhuurders*. www.wetten.nl/BWBR0009810

Bronnen

- Wouter Beekers, *Het bewoonbare land. Geschiedenis van de Volkshuisvestingsbeweging in Nederland*. Amsterdam, Boom, 2012.
- Harm Jan Korthals Altes, *Tuinsteden tussen utopie en realiteit*, Bussum, Thoth 2004.
- Marloes van Haaren en Marinus Oostenbrink, *Het beste Verbeterboek. Architectuurherstel als cultureel ambacht*. Bussum, Thoth 2008.
- Ton Heijdra en Richelle Wansing, *Arbeiderspaleis Het Schip van Michel de Klerk*. Museum Het Schip, Amsterdam, 2012.
- Michiel Kruidenier, *Z.D.J.W. Gulden (1875-1960) en M. Geldmaker (1874-1930) Specialisten in volkshuisvesting*. Rotterdam, BONAS, 2003.
- Rudolphine Eggink, *J.B. van Loghem, Architect van een optimistische generatie*. Haarlem, Stichting Erfgoed J.B. van Loghem, 2022.

Bovengenoemde documenten zijn te vinden op het internet, zo niet dan opvraagbaar bij de Werkgroep Sociale Woningbouw: wsw@heemschut.nl

Teksten: Kees Kwadijk en Johanna van der Werff
Eindredactie: Anne Marie ten Cate
Vormgeving: De Digitale Vormgever
Foto's: Tenzij anders vermeld Heemschut

© Heemschut, 2024

WERKGROEP SOCIALE WONINGBOUW

De landelijke Werkgroep Sociale Woningbouw van Heemschut richt zich vooral op de vooroorlogse sociale woningbouw. De leden hebben verschillende beroepsmatige achtergronden en deskundigheden: bouwkundig, cultuurhistorisch, restauratie, architectuur, stedenbouw, ruimtelijke ordening, juridisch en volkshuisvesting. Het belangrijkste doel van de werkgroep is het verzamelen en verspreiden van kennis en ervaring op het terrein van behoud en verbetering van de vooroorlogse sociale woningbouw binnen de Heemschutleden en Heemschutcommissies. Daarbij wil ze graag gesprekspartner zijn van huurdersorganisaties, woningcorporaties en gemeenten.

De Bond Heemschut bestaat sinds 1911 en zet zich al meer dan 100 jaar onafgebroken in voor het behoud van cultureel erfgoed. Heemschut betekent letterlijk het schutten, beschermen van het heem, de eigen woonomgeving. Als erfgoedvereniging zetten we ons in voor het beschermen van waardevolle objecten en gebieden. Daartoe behoort ook de karakteristieke sociale woningbouw die ons land rijk is. Dit werk doet Heemschut met de inzet van vele vrijwilligers.



WERKGROEP SOCIALE WONINGBOUW BESTAAT UIT

Van links naar rechts:
Paul Carree, Johanna van der Werff,
Monique de Loos, Kees Kwadijk
en Peter Jansen Schoonhoven.
Daarachter Tjerd van Riemsdijk
en Peter Koppen.



Nieuwezijds Kolk 28 020-622 52 92
1012 PV Amsterdam info@heemschut.nl
www.heemschut.nl

*Het Rooie Dorp uit 1920 van de architecten
Gulden & Geldmaker aan de Stationssingel
in Geervliet op Voorne-Putten.*

Foto: Kees Oosterholt

