

Groot onderhoud aan jaren zestig-flats in Tiel: de hele wijk knapt ervan op

FRAAI STAALTJE VAN GESLAAGDE GEBIEDS-RENOVATIE

▲ Marion van Greuningen, Michel van Driel en Hans van den Hombergh

“De appartementseigenaren hebben na dit onderhoudsproject aangegeven dat ze zó blij zijn met het resultaat dat ze nu verder willen gaan. Daar leek het begin 2014 bepaald niet op, dus dat is eigenlijk het mooiste resultaat. Er was heel veel achterstallig onderhoud aan de complexen en er was nauwelijks belangstelling voor mogelijke verbeteringen. Dat is nu compleet veranderd”, zegt Michel van Driel, voorzitter van een VvE-bestuur in de Hertogenwijk in Tiel én voorzitter van de Stichting Hertogenwijk. Samen met collega-voorzitter van een VvE-bestuur Marion van Greuningen en Hans van den Hombergh (partner bij Woonlab) vertelt hij over het succes dat in de wijk is bereikt. “Elke keer als ik mijn straat inrijd, word ik er weer blij van”, zegt Marion van Greuningen.

De Hertogenwijk in Tiel is zo'n 60 jaar geleden ontstaan. In die jaren waren de woningen heel gewild, want de wijk is ruim opgezet en ligt vlakbij het water en op loopafstand van het centrum. In de loop der jaren veranderde er veel. De wijk verpauperde en kreeg een rommelig aanzien. Er moest wat gebeuren, ook aan de zes appartementencomplexen die in het bezit waren van particuliere eigenaren. De gemeente Tiel wilde de helpende hand toesteken en woningcorporatie SCW ook. Samen met de Stichting Hertogenwijk verenigden ze zich in 'Werk aan de Winkel' dat voortvarend van start ging met de aanpak van de complexen in de wijk. In eerste instantie werden de huurwoningen van de woningcorporatie aangepakt. Werk aan de Winkel stelde als voorwaarde voor - financiële en operationele - ondersteuning dat de vijf VvE'en en de individuele eigenaren (de constructie is wat ingewikkeld) ook een bijdrage zouden leveren.

De verenigingen kwamen via de stichting in contact met Hans van den Hombergh van managementadviesbureau Woonlab. Deze organisatie ondersteunt woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en

overheden bij het introduceren van vernieuwingen. “Het feit dat Hans betrokken werd bij de renovatie was een sleutel voor het succes”, zegt Michel van Driel. “Hij heeft een belangrijke functie vervuld doordat hij de eigenaren bij elkaar heeft gebracht. Bovendien heeft hij de nodige kennis en ervaring in huis om de VvE'en goed te adviseren. Hij fungeerde voortdurend als aanspreekpunt. Zonder hem hadden we onze mede-eigenaren nooit kunnen overtuigen van de noodzaak van het project.”

ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

“Dat er heel wat achterstallig onderhoud was aan de VvE-complexen, was bekend. De Algemene Ledenvergaderingen werden slecht bezocht en bij vier van de vijf VvE'en was amper geld in kas. Ik heb zitting genomen in het VvE-bestuur omdat ik de situatie niet langer kon aanzien.

Om voor subsidie in aanmerking te komen, moesten we voldoen aan een aantal voorwaarden: de ALV'en moesten het besluit nemen om de noodzakelijke investeringen te doen. Die moesten gebaseerd zijn

“ELKE KEER ALS IK MIJN STRAAT INRIJD, WORD IK ER BLIJ VAN”

op een gedegen MJOP (dat voor een derde betaald werd door Werk aan de Winkel) en ze dienden te worden uitgevoerd in 2016. Bovendien moesten de VvE'en worden bijgestaan door een professionele beheerder. Bij vier van de vijf VvE'en is gekozen voor Metea VvE-beheer. Dat was een 'gouden greep'.

Desondanks waren de eigenaren niet automatisch overtuigd. Dat heeft ook te maken met het feit dat de wijk bevolkt wordt door een groot aantal nationaliteiten. Dat maakte de communicatie lastig. De bestuurders gingen persoonlijk bij de eigenaren langs om hen te overtuigen van de noodzaak van onderhoud. In een aantal gevallen werd dankbaar gebruik gemaakt van enthousiaste anderstalige medebewoners.

Maar het communicatieprobleem was niet het enige obstakel. In eerste instantie werd - in samenwerking met Woonlab - aan drie bouwkundige bureaus om een inspectie van de complexen gevraagd. De conclusie van één inspecteur was onthutsend: geadviseerd werd om de complexen zo snel mogelijk te slopen. “Met dat bureau zijn we maar niet verder gegaan”, zegt Marion van Greuningen ironisch.

URGENT

Hans van den Hombergh: “Op basis van de MJOP's hebben we een lijst opgesteld van de meest urgente maatregelen. Herstel van de gevels, een nieuwe dakbedekking, herstel van balkons, kozijnen en traphuizen. Ook de hemelwaterafvoeren en leidingen waren aan herstel toe en er moest nodig worden geschilderd. Kortom: de hele schil van het gebouw was dringend aan groot onderhoud toe.

Aan installaties was - en is - nauwelijks werk te verrichten: de eigenaren hebben merendeels nog gaskachels. Liftten zijn er niet bij de vier woonlagen tellende complexen. Via Werk aan de Winkel konden de VvE'en subsidie krijgen plus een aanvullende lening tegen 0% rente. Die wordt in tien jaar terugbetaald.”

Marion van Greuningen: “Het doel van de opknabbeurt was duidelijk: de gebouwen zouden een veel beter aanzien krijgen en de woonkwaliteit werd aanzienlijk verbeterd. Dat zal ongetwijfeld ook een positieve invloed hebben op de verkoopbaarheid. Omdat het werk nog maar net is afgerond, hebben we daar nog geen zicht op.”

VERHOOGING BIJDRAGE

Er was alleen één probleem: de financiën. In totaal moest er voor ca. 100.000 euro per complex worden gerenoveerd. Het voorstel om een eenmalige bijdrage te vragen aan de bewoners, zou bij voorbaat kansloos zijn, wisten de bestuurders. De VvE-bijdrage bedroeg ongeveer 60 euro per maand en reserves waren er niet of nauwelijks. Dat betekende dat de bijdrage ruim moest worden verdubbeld om de lening terug te betalen én een reservefonds te creëren. De verhoging heeft in de praktijk nergens tot problemen geleid.

Anno 2017 staan de complexen er weer netjes bij. Dat geldt voor de hele wijk, waarmee de Hertogenwijk een fraai voorbeeld is geworden van een geslaagde vorm van gebiedsrenovatie. Daarbij hebben alle partijen hun verantwoordelijkheid genomen en dat is te zien. De winkels onder de woningen aan het Hertogenplein kennen weinig leegstand en de bewoners van de complexen wonen weer met plezier in hun woning en hun wijk. Werk aan de Winkel meldt dan ook met trots dat de klus is geklaard. Maar zoals de VvE-bestuurders al meldden: ze willen nu verder gaan. De Hertogenwijk moet nóg mooier worden! <

▼ De situatie voor de renovatie

