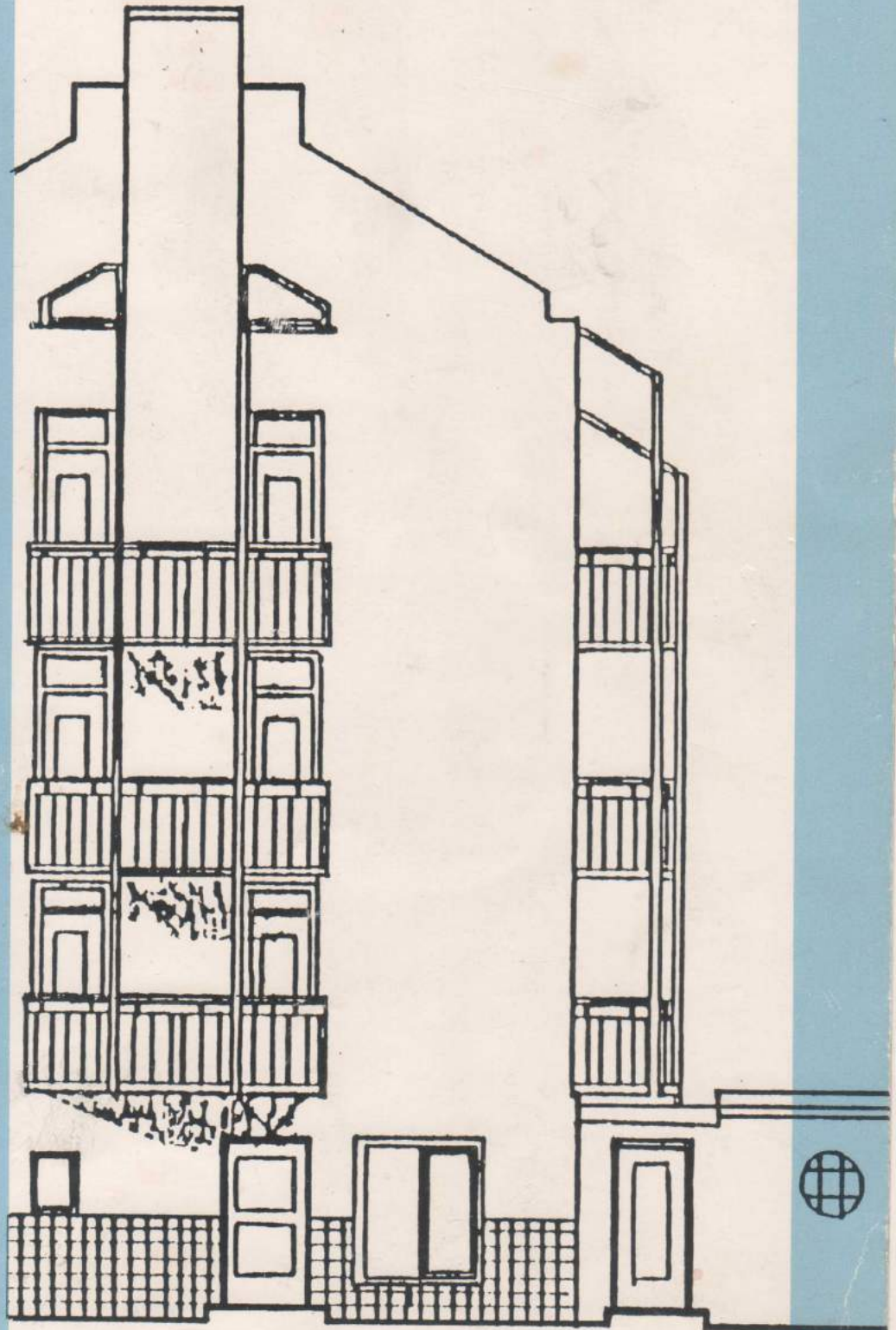


De Nieuwe Blauwen

COÖP VREDENOORD

Vlinderbuurt, Rotterdam

Eerste deelrapportage
HAALBAARHEID VAN HET PROJEKT



COÖP VREDENOORD

Vlinderbuurt, Rotterdam

Eerste deelrapportage HAALBAARHEID VAN HET PROJEKT

INHOUDSOPGAVE

Voorwoorden	1
Inleiding	5
Voorgeschiedenis	7
Historische betekenis	11
De bewoners en het ruimte eisen programma	15
Bouwkundige opname en schetsontwerp	21
Financiële haalbaarheid van het plan	27
Beheer	31
Samenvatting	35

VOORWOORD NAMENS DE VLINDERBUURTGROEP

De Vlinderbuurtgroep is een bewonersorganisatie die zich tot doel heeft gesteld de belangen van de bewoners van de Vlinderbuurt (Kralingen) te behartigen op een zo breed mogelijk gebied. De vrijwilligersorganisatie wordt ondersteund door een opbouwwerk(st)er, een extern deskundige (bewonersarchitect) en een administratieve kracht. De werkzaamheden van de bewonersorganisatie bestaat voor het merendeel uit het begeleiden van stadsvernieuwingsactiviteiten.

Een van de projecten die door het werk van de Vlinderbuurtgroep is ontstaan is het idee van de Coöp Vredenoord. Na de impasse, die is ontstaan rond het voorgenomen sloopbesluit van het complex aan de Vlinderstraat, Vredenoordlaan en Dr. Zamenhofstraat, is er veel gebeurd. De Vlinderbuurtgroep heeft het initiatief tot het behoud van het kopblok aan de Vredenoordlaan, naar het plan voor een Coöperatie van de extern deskundige Nico van den Dool, gelanceerd. Het plan gaat er vanuit een groep mensen te activeren die in eigen beheer het blok willen renoveren. Hierbij wordt gebruik gemaakt van diverse subsidiestromen om een combinatie van wonen en werken mogelijk te maken. Door dit plan is de mogelijkheid ontstaan tot het behoud van het architectonisch waardevolle blok. Naast het initiatief voor de Coöperatie is tevens het idee ontstaan om een Buurt Ontwikkelings Maatschappij (B.O.M.) op te richten, een kleinschalige variant op de Wijk Ontwikkelings Maatschappij. Deze B.O.M. funktioneert sinds eind vorig jaar en is trekker voor vernieuwende projecten in de buurt waaronder de Coöperatie. Nu zich een sterke groep toekomstige bewoners voor de Coöperatie heeft geformeerd die al begonnen is met de integratie in de buurt, zijn de kansen voor het slagen van dit projekt gestegen. Deze ontwikkeling is voor de Vlinderbuurtgroep hoopgevend en zal zeker positieve gevolgen hebben voor het leefklimaat in de buurt. De aandacht van de stadsvernieuwing verschuift ons inziens door de ideeën van de B.O.M. en de Coöperatie naar gewenste ideeën achter de sociale vernieuwing. Naast het wonen worden andere initiatieven opgezet in de Vlinderbuurt, waarvoor het stuwende kader gevormd is.

Wij hopen dat deze rapportage inzicht verschaft in de achtergronden en de wensen voor de realisatie van de Coöperatie Vredenoord en derhalve van positieve invloed zal zijn op de besluitvorming!

Henny ten Hoven

VOORWOORD NAMENS DE B.O.M.

In de loop van het jaar 1989 werd in Rotterdam de eerste B.O.M. (Buurt Ontwikkelings Maatschappij) opgericht. Het initiatief werd genomen door werkers en bewoners van de Kralingse Vlinderbuurt. De B.O.M. is een onafhankelijke organisatie met mensen zowel uit de publieke als private sectoren, die zich ten doel gesteld heeft buurtgebonden projecten te initiëren of te ondersteunen. Tevens onderscheidt de B.O.M. zich van gebruikelijke buurtgroepen door zijn mogelijkheden die het 'traditionele' welzijnswerk, met haar eigen specifieke historische achtergrond, niet (meer) heeft; zoals bijvoorbeeld het vergaren van kapitaal uit het bedrijfsleven. Alle door ons begeleide buurtprojecten dienen ten goede te komen aan de leefbaarheid van en de werkgelegenheid in de betreffende buurt. De B.O.M. is samengesteld uit mensen die op basis van praktische ervaring allerlei buurtprojecten doelmatig kunnen voorbereiden en begeleiden. Alle leden zijn op persoonlijke titel aanspreekbaar. Zo bestaat de huidige B.O.M. onder meer uit mensen van stadsvernieuwing, volkshuisvesting, partikuliere woningverbetering, het opbouwwerk en uit bewoners uit de Vlinderbuurt.

Tot één van de projecten behoort de Wooncoöperatie aan de Vredenoordlaan, waarover dit boek gaat. Speciaal voor dit woon- en werkproject heeft de B.O.M. de extern deskundige Nico van den Dool in de arm genomen.

Zoals je ziet is de B.O.M. vooral een platform waar betrokkenen en deskundigen met elkaar in contact gebracht worden. Zo geven we ondermeer financiële adviezen (bijvoorbeeld ten aanzien van de financiële haalbaarheid van de Coöp); laten we onderzoek verrichten en rapportages uitbrengen (bijvoorbeeld over de mogelijkheden voor woon- en werkprojecten in Rotterdam); en werken we zelf aan een coherente visie op de buurt van onderwerp. De Amsterdamse B.O.M., overigens eveneens in 1989 opgericht, noemt de B.O.M. een "sociale projektontwikkelaar". De B.O.M. beschouwt het ondersteunen van de Coöperatie aan de Vredenoordlaan als een prima onderdeel van haar takenpakket. Het werken aan (betaalbare) alternatieven vormen van huisvesting; het opzetten van kleinschalige en milieuvriendelijke werkplaatsen; en het uitoefenen van bewonerszelfbeheer beschouwen wij als een bijdrage aan de structurele verbetering van de buurt. Immers een betonnen kolos wordt van de sloop gered en geschikt gemaakt voor werk en huisvesting. De renovatie zal gedeeltelijk plaatsvinden in werkgelegenheidsprojecten voor werklozen (op vrijwillige basis). Voor dit laatste onderdeel werken we nauw samen met het Stedelijk Buro Ander Werk.

Wij wensen de betrokkenen bij de Coöperatie aan de Vredenoordlaan alle sukses. Door de uitgave van dit boek hopen we de lezer meer inzicht te verschaffen in de achtergronden van dit projekt. Dit buurtprojekt verdient unaniem onze steun.

Siebe Thissen (voorzitter)
Bart den Ouden (sekretaris)

VOORWOORD NAMENS DE NIEUWE BLAUWEN

In een sterk individualiserende maatschappij is het moeilijk als anders denkende een plek te vinden. Dit lijkt een kontradiktie, want juist de individualisering zou meer ruimte voor de eigen inbreng moeten inhouden. Wanneer je over voldoende geld beschikt is dit geen probleem, je koopt wat je wil bereiken. Voor diegene die niet goed zijn voorzien is het vaak helaas niet mogelijk. Wanneer je op de sociale woningmarkt aangewezen bent blijkt de keuze voor een andere woonvorm een utopie, die alleen bereikt kan worden door zelf initiatieven te ontwikkelen. Deze initiatieven omzetten in werkelijkheid blijkt in de praktijk nog steeds op veel problemen te stuiten. De stadsvernieuwing is namelijk niet ingesteld op deze initiatieven. Daarvoor is de stadsvernieuwing te veel op kwantiteiten en de laatste jaren op architectonische kwaliteiten gericht. De financieringsvorm en de regelgeving van de stadsvernieuwing sluit niet aan bij het realiseren van bijzondere projecten.

In dit kader is het initiatief van de bewonersorganisatie Vlinderbuurt, voor de renovatie van het pand aan de Vredenoordlaan, aanleiding geweest voor een groep mensen om te participeren in dit project. De voorstellen tot het creëren van extra voorzieningen zoals werkruimten, ateliers en kollektieve ruimten, alswel het idee om het pand over te nemen van de gemeente en in eigen beheer te renoveren en te beheren spreekt de groep toekomstige bewoners enorm aan. Dit was aanleiding om actief deel te nemen in het proces, met als doel 'de realisatie van het project'.

De groep toekomstige bewoners bestaat uit 36 mensen met verschillende motivaties om aan het project deel te nemen. Uit de verschillende opvattingen zijn door middel van inventarisaties de wensen gedistilleerd en omgezet in een voorlopig wensen pakket. Duidelijk is dat de toekomstige bewoon(st)ers er naar streven om het pand aan de Vredenoordlaan uiteindelijk geheel in eigen beheer te renoveren en te beheren. De hiervoor noodzakelijke structuur, die de uiteindelijke rechtspersoon moet vormen, zal dan de stichting "De Nieuwe Blauwen" gaan heten. Om het project van de grond te krijgen is een stuurgroep in het leven geroepen die momenteel gevormd wordt door drie vertegenwoordigers van de stichting "De Nieuwe Blauwen" i.o., Nico van den Dool, extern deskundige en Hans van de Sande, vertegenwoordiger van de B.O.M. De stuurgroep heeft tot doel het project de "Coöp Vredenoord" tot realisatie te brengen. De stuurgroep of leden van de stuurgroep zullen de daarvoor benodigde externe contacten onderhouden.

Deze rapportage kan gezien worden als een aanzet tot het integreren van soortgelijke projecten in de stadsvernieuwing. Een nieuwe manier voor de aanpak van panden die door wat voor reden dan ook niet geschikt zijn voor renovatie. De inzet van de leden van de stichting "De Nieuwe Blauwen" i.o. zal zich dan ook niet beperken tot het pand aan de Vredenoordlaan. Haar doel is breder en kan gezien worden in het kader van het verbeteren van het woon-, werk- en leefklimaat in de stad en zal initiatieven in deze ondersteunen.



Foto Pepels

INLEIDING

Dit is een deel-rapportage over het experiment Coöp Vredenoord, in opdracht van de Stichting B.O.M. (Buurt Ontwikkelings Maatschappij). Deze stichting wil zich richten op het ondersteunen van projecten als de Coöp Vredenoord.

In dit rapport wordt inzicht gegeven in de haalbaarheid van dit project en de betekenis ervan voor zelfbeheer en buurtontwikkeling. Er wordt verslag gedaan van de bevindingen en de activiteiten van de verschillende samenwerkende partijen, die actief betrokken zijn bij de ontwikkeling van het idee voor de Coöp Vredenoord.

Dat is allereerst de Vlinderbuurtgroep, die het eerste initiatief heeft genomen en doorvecht voor behoud van het blok aan de Vredenoordlaan. Al vrij snel is er een groep enthousiaste mensen bij betrokken die graag in dit project willen wonen en werken en bij de ontwikkeling van een dergelijk zogenaamd bijzonder project zijn actieve en enthousiaste aanstaande bewoners onmisbaar. Een belangrijke eerste taak voor hun is het opstellen van een programma van eisen. Ook moeten zij ideeën ontwikkelen over de gewenste beheer-vorm.

Deskundigheid is een tweede onmisbare faktor. Ondersteuning door verschillende deskundigen die werken 'in materiële opdracht van' de bewonersgroep is nog een vereiste. Afhankelijk van de fase waarin de projektontwikkeling zich bevindt zijn steeds andere deskundigen nodig. Bij de Coöp Vredenoord zijn van het begin af aan een extern deskundige van de buurtgroep en een medewerker van Stedelijk Buro Ander Werk betrokken. Zij verzamelen materiaal op juridisch en financieel gebied, onderhouden kontakten met andere deskundigen en beleidsmakers, kortom voorwaardescheppend en organiserend werk. Het architectenburo komt met een bouwkundige opname en twee uitgewerkte varianten, beide met een financiële onderbouwing.

Een derde faktor waar de realiseringskans van zo'n project vanaf hangt, is de goodwill van de vooral plaatselijke politiek.

De positieve en meer dan alleen maar zakelijke betrokkenheid van diverse ambtelijke vertegenwoordigers is een vierde voorwaarde.

In deze beginfase heeft informeel een 'planteam' gefunctioneerd op initiatief van de extern deskundige van de Vlinderbuurtgroep Nico van den Dool. Dit planteam bestaat uit vertegenwoordigers van Buro Particuliere Woningverbetering, Gemeentelijk Woningbedrijf, Deelgemeente, Stedelijk Buro Ander Werk, D.M.K. en Grondbedrijf. Dit is stilgezet toen de bewonersgroep actief werd en met de planontwikkeling werd begonnen.

Verder zijn er 'wervende stukken' nodig. Het Programma van Eisen is zo'n stuk. Zij hebben ten doel het plan bredere bekendheid te geven en op verschillende nivo's mensen enthousiast te maken. Op deze manier wordt het mogelijk een veel breder publiek voor activiteiten in de buurt te interesseren. Bovendien kunnen zo anderen van de voor de Coöp Vredenoord ontwikkelde ideeën profiteren. Het is de bedoeling dat dit rapport op deze wijze ook een bijdrage levert aan de realisering van de Coöp Vredenoord.



Foto Pebbels

VOORGESCHIEDENIS

Begin 1980 worden in de Vlinderbuurtgroep de eerste serieuze gesprekken gevoerd over verbetering van na-oorlogse woningen in Rotterdam-Kralingen, de Herbouw. De resultaten van woningverbetering van de Herbouw tweede fase (Dijkstraat, Speelmanstraat) stemmen tot optimisme. De ingreep combineert het "wegwerken van een flinke hoeveelheid achterstallig onderhoud met een isoleerprogramma". (1) Visueel beschouwt men de opknapbeurt als een grote verbetering en het is gelukt de huurverhoging beperkt te houden. Later blijkt dat de resultaten weliswaar tot tevredenheid stemmen bij zowel de buurtgroep als bewoners, maar dat 'de geriefsverbeteringen als minimaal worden ervaren'. (1) Bouw-, woon- en onderhoudstechnische verbeteringen vragen in de volgende fasen meer aandacht en zullen hogere kosten met zich meebrengen.

Bij de hierop volgende fase, Herbouw III, zijn zowel de bouwtechnische situatie, als de financiële mogelijkheden aanzienlijk minder gunstig beeld. Toch wil de buurtgroep actief verder werken aan de derde Herbouw-fase. Het gaat om de na-oorlogse woningen aan onder andere de Vredenoordlaan.

In 1987 volgt een onderzoek naar de bouw- en woontechnische staat van de blokken. Op basis daarvan kan worden vastgesteld of deze aan de inmiddels strenger geworden eisen om voor woningverbetering in aanmerking te komen voldoen.

De financiële ruimte is inmiddels aanzienlijk beperkter. Door het Rijk voor dit doel beschikbaar gestelde budgetten staan onder zware druk. Als de bouwtechnische staat van de blokken slecht is, dan is de kans dat deze voor subsidie in aanmerking komen minimaal.

In het onderzoek staan de volgende doelstellingen centraal:

1. vaststellen van bouwkundige kwaliteit van de blokken,
2. het opstellen van verbeteringsvoorstellen,
3. het berekenen van financiële konsekventies van een ingreep voor de hoogte van de huur. (1)

Het resultaat van het onderzoek is ongunstig: de tot de derde Herbouw-fase behorende blokken in de Vlinderbuurt, waaronder dat aan de Vredenoordlaan, vallen af. De bouwtechnische kwaliteit is onvoldoende. De blokken krijgen het predikaat 'onverbeterbaar binnen de geldende regelingen'.

Maar ook over sloop wordt in het rapport een negatief oordeel uitgesproken: De 'kosten van slopen liggen nog boven die van alle andere varianten en kan als maatschappelijk onaanvaardbaar van de hand worden gewezen'.

Sloop-Slis plannen: een gedeeltelijke 'redding'

De Vlinderbuurtgroep pakt deze konklusie op als uitgangspunt: het blok aan de Vredenoordlaan 'mag niet gesloopt worden'. Zij zetten zich ervoor in dat het dreigende slooptiket in elk geval van het blok aan de Vredenoordlaan wordt afgehaald. De buurtgroep zoekt hiervoor steun

(1.) Herbouw Kralingen; Projectburo Kralingen, G.W.R. district Kralingen, Q en Q team; augustus 1987.

bij het Rotterdams Advokaten Kollektief. Via de rechter wordt duidelijk gemaakt dat zij het sloopvonnis niet aksepteren en proberen zij voor Herbouw III 'een fatsoenlijke onderhoudsbeurt' af te dwingen. De rechter wil geen precedent scheppen door de wensen van de buurtgroep in dit geval te honoreren. De eis wordt als niet haalbaar van de hand gewezen, wat betekent dat er gesloopt zal worden. Een voor geen van de betrokkenen konstruktieve impasse is ontstaan. Vertegenwoordigers van de Dienst Volkshuisvesting doen nog een poging deze te doorbreken. Zij introduceren het voorstel van een 'beperkte ingreep', waarbij de panden voor korte tijd worden opgeknapt. Het voorstel vindt maar weinig weerklank. Noch de buurtgroep, noch het Gemeentelijke Woningbedrijf Rotterdam ziet hier heil in. Deze 'Sloop-instandhouding-variant' haalt het dan ook niet in de projektgroep. Een hoofdreden waarom men hier niets voor voelt is dat de vele wisselingen in bevolking en bewoning toch al een probleem vormen in stadsvernieuwingsgebieden. Dit plan zou het voor de sociale samenhang in een buurt nadelige stadsvernieuwingsnomadisme alleen maar versterken.



Foto Pebbels

Opnieuw worden de koppen bij elkaar gestoken door buurtgroep en (bewoners)deskundigen. Zo ontstaat het plan om een soort van Buurt Ontwikkelings Maatschappij, de B.O.M., op te richten, een kleinschalige variant van het Wijk Ontwikkelings Maatschappij-koncept (W.O.M.). Het advies van de S.E.V., om de voorbereiding van dit soort van (buurt)projekten onder verantwoordelijkheid van een aparte, andere 'instantie' aan te pakken speelt in de keus voor oprichting van de B.O.M. een rol. Via een samenwerkingskonstruktie van deskundigen, bewoners, buurtgroep en onafhankelijke sympathiserende derden hoopt men politiek steun te vinden voor het gedeeltelijke behoud van een blok behorend tot de derde Herbouw fase.

De opgave is nu om dit idee te onderbouwen. Het 'redden' van het blok aan de Vredenoordlaan zal uiterst veel inventiviteit, creativiteit en inzet van de betrokken partijen vereisen. Zo kan en moet ook extra speelruimte voor de planontwikkeling als het ware aan de gemeentelijke overheid worden ontfutseld.

De buurtgroep lanceert een konkreet plan voor de Coöp Vredenoord. Het gaat hun steeds om of 'een fatsoenlijke ingreep', of sloop, beslist geen Slis, dat wil zeggen tijdelijke oplossingen. Er wordt besloten om slechts een deel van het kompleks te behouden.

1. Het wordt op deze manier een niet te groot, overzichtelijk projekt, wat belangrijk is als het om een experimentele situatie gaat.
2. In het te behouden blok is veel extra ruimte (de gemeenschappelijke voorzieningen) aanwezig, wat extra bouwkundige speelruimte en aanleiding tot experimenteren biedt,

3. Het oorspronkelijke idee van wonen met gemeenschappelijke voorzieningen kan in een nieuwe vorm worden opgepakt en worden uitgebreid (met o.a. werken)

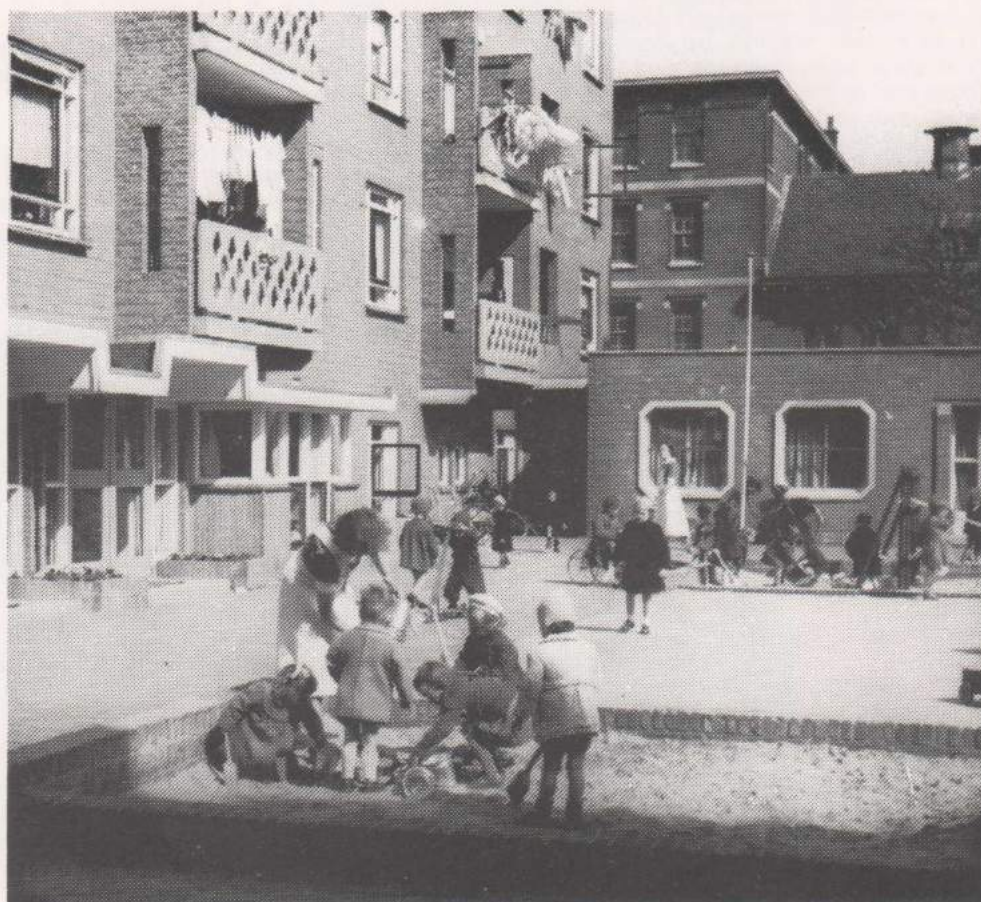
Uitgangspunten van de buurtgroep voor het project Coöp Vredenoord zijn:

- a. Zelfbeheer: het wordt een experiment met een goed doordachte, vergaande vorm van zelfbeheer. Dit doel sluit aan op de ervaring dat bij de stadsvernieuwing 'het venijn vaak in de straat zit' (2). Zelfbeheerprojecten kunnen voorkomen dat er een beheer-gat ontstaat in een stadsvernieuwingsgebied, na het vertrek van de projectgroep.
- b. Funktiemenging: op buurnivo zou de Coöp een enigszins 'kompleet project' moeten worden: wonen en werken zijn gekombineerd; Het is de bedoeling dat niet-kommerciële functies met uitstraling naar de buurt in het project worden opgenomen.
- c. Via de werkruimtes, maar ook als werkgelegenheidsproject wordt op bescheiden schaal werk in de buurt gecreëerd.
- d. Mogelijkheden voor publiek-private samenwerking bij de financiering van het project wordt onderzocht. In elk geval sluit het idee van zelfbeheer, privaat eigendom in combinatie met financiële medeverantwoordelijkheid en betrokkenheid van de gemeente bij de planontwikkeling aan bij de sociale vernieuwingsgedachte. Dank zij nieuwe samenwerkingsvormen zouden nieuwe sociale netwerken in de buurt tot ontwikkeling kunnen komen. Een voorbeeld is de pas opgerichte B.O.M.

Aan een voorwaarde voor sukses van een dergelijk plan wordt in ieder geval ruimschoots voldaan: De belangstelling voor wonen en werken in dit nog alleen in ideevorm bestaande project is groot.

Er zijn in dit stadium al vijftien serieus geïnteresseerde, actieve aspirant bewoners. Nog geen half jaar later is de lijst uitgegroeid tot 40 en moeten er mensen op een wachtlijst worden geplaatst, zo groot is de toeloop.

(2.) Sociale Vernieuwing Rotterdam;
Reactie van het College op het
rapport "Het Nieuwe Rotterdam in
sociaal perspectief"; 1989 Rotterdam.



Uit Architect W. van Tijen 1894 - 1974, Staatsuitgeverij 1987

HISTORISCHE BETEKENIS

Het woonblok waar het bij de Coöp Vredenoord om gaat is ontworpen in de periode 1944-1947 door de architecten van Tijen en Maaskant. Van Tijen was een belangrijke representant van het Nieuwe Bouwen, een stroming in de architectuur die haar bloeitijd beleefde in de jaren dertig. Deze stroming sluit aan bij de binnen de CIAM (Congres Internationaux d'Architecture moderne) geformuleerde uitgangspunten voor een nieuwe architectuur en stedenbouw, die de basis voor de 'funktionele stad' zouden zijn.

Het Nieuwe Bouwen is sterk toekomstgericht. Kenmerkend is de aandacht voor de rationalisering van de woningplattegrond, maar vooral ook het ontwikkelen van (rationele) verkavelingsprincipes. Er worden plannen ontwikkeld gericht op de ook in de woningbouw verwachte en noodzakelijk geachte schaalvergroting. Tevens worden bij deze doelstellingen aansluitende bouwtechnieken ontwikkeld. De economische eis daarbij luidt: goedkoop en sober bouwen, zodat de bevolkingsmassa's een akseptabele woonvoorziening geboden kan worden tegen zo laag mogelijke kosten. Bij 'akseptabel' wordt gelet op de kwaliteit van de woningplattegrond, gelijkwaardigheid en optimale situering van woningen.

Het Nieuwe Bouwen richt zich in de eerste plaats op maatschappelijke en bouwtechnische aspecten van het bouwen; het vormgevingsaspect komt op de tweede plaats, dat wil zeggen, de esthetische waarde is als het ware een logisch uitvloeisel van de centrale doelstellingen en gebruikte, moderne bouwtechniek: 'form follows function'. (3) Toch brengt de stroming een heel nieuwe architectuur, vormtaal, met zich mee. Veel glas, beton en staal zijn bijvoorbeeld kenmerkend voor het materiaalgebruik.

Om aan de 'eisen van de toekomst' te kunnen voldoen worden nieuwe woningtypen ontwikkeld. Etagewoningen, flats, met gemeenschappelijke groenvoorzieningen, winkelcentra zijn hoofdelementen bij de planning van (woon)wijken. En de zogenaamde hoofdfuncties, wonen, werken, recreatie, plus de functie verkeer, worden daarbij steeds meer gescheiden van elkaar gesitueerd.

Het idee van het gesloten bouwblok wordt verlaten; strokenbouw zou een open structuur bewerkstelligen, met voor iedere woning een gunstige ligging ten opzichte van de zon en voldoende lichtinval. (rationele verkaveling met als motto: 'licht en lucht') (4)

Aan de woningplattegronden worden hoge eisen gesteld wat betreft praktische indeling, lichttoetreding en comfort. Maar er gaat ook wat verloren. Het direkte contact met de straat zal verdwijnen en de tuin wordt in de meeste gevallen vervangen door dakterras en/of gemeenschappelijke groenvoorzieningen.

In het begin vond het Nieuwe Bouwen als progressieve stroming maar moeilijk aansluiting bij de gevestigde orde. Tijdens de oorlog veranderde er veel. Er was een grote algemene betrokkenheid bij de wederopbouw en meningsverschillen tussen architecten die verschillende stromingen vertegenwoordigden werden ondergeschikt gemaakt aan de wil om gezamenlijk Nederland weer op te bouwen.

(3.) Het nieuwe bouwen in Rotterdam 1920-1960; 1982 Delft University Press, Museum Boymans van Beuningen.

(4.) Van Berlage tot Bijlmer; W. Bolte en J. Meyer; Sunschrift 167; 1981 Nijmegen.

Zo werden tijdens de oorlog 'Richtlijnen voor de woningarchitectuur' opgesteld, die gebaseerd waren op een enquête die onder vele Nederlandse architecten gehouden was. Van Tijen was hier als initiatiefnemer en voorzitter van de Studiegroep Woonarchitectuur, die dit werk organiseerde, actief bij betrokken. (5)

Tijdens de oorlog werkte van Tijen samen met een aantal andere architecten aan een programma voor woningbouw in Rotterdam: In het rapport "Woonmogelijkheden in het nieuwe Rotterdam" werd de stroken-



Uit Architect W. van Tijen 1894 - 1974, Staatsuitgeverij 1987

bouw afgewezen, vanwege de monotonie die het met zich meebracht en hoogbouw werd alleen aanvaardbaar geacht als incidentele voorziening, bijvoorbeeld op markante plekken, maar verworpen als oplossing in de sfeer van de volkshuisvesting.

Zo wordt de zogenaamde 'Rotterdamse lijn' door de architecten die deel uitmaken van de Opbouwgroep ontwikkeld. In plaats van de bekritiseerde strokenbouw kwam het woonblok, met veel verschillende woningtypen om sociale heterogeniteit te bewerkstelligen, met in de directe omgeving speelplaatsjes, buurtwinkels en kleine bedrijven. De Rotterdamse benadering is sterk verbonden met de sociale inhoud van de wijkgedachte.

Het idee van de sociaal heterogene, multifunktionele woonwijk wordt uitgewerkt. Er wordt naar gestreefd "verschillende gezinskategorieën, levensfasen, in een duidelijke relatie tot elkaar, naast behoud van het eigen karakter, bij elkaar te brengen". Het ging er om "de sociale geleding van de wijk tot uitdrukking te brengen in de ruimtelijke geleding ervan om deze dan in te zetten als middel om de heterogene stadsbevolking tot een homogene groep van buurt- en wijkbewoners om te vormen". (6)

In 1943 werd voor het in de oorlog zwaar getroffen Kralingen de "Kralingsche Bouwverordening" opgesteld. Veel van wat in de Richtlijnen voor woningarchitectuur stond, werd daarin opgenomen. De verordening was voor die tijd uniek, gezien de hoge eisen die aan de te bouwen

(5.) Architect W. van Tijen 1894-1974; "Ik ben een rationalist, maar er is meer op de wereld ..."; Ton Idsinga en Jeroen Schilt; 1987 Staatsuitgeverij 's-Gravenhage.

(6.) Van Berlage tot Bijlmer; W. Bolte en J. Meyer; Sunschrift 167; 1981 Nijmegen.

woningen werden gesteld. De normen voor afmetingen van de kamers bijvoorbeeld waren ruimer dan in die tijd gebruikelijk was.

Na de oorlog, in de periode 1947-1950 is het Bouwblok Kralingen en een aantal andere projecten volgens deze richtlijnen gebouwd. Het bleek echter al snel dat de woningen die volgens deze verordening waren gebouwd te duur waren, vooral als gevolg van de uitgebreide voorzieningen. De Kralingsche richtlijnen werden al snel weer afgeschaft.

Bouwblok Kralingen

Het 'Bouwblok Kralingen' is een U-vormig bouwblok dat een gemeenschappelijk binnenterrein omsluit. De vierde zijde van de binnentuin wordt begrensd door een muur. Het blok bevat 90 woningen op een eerste, tweede, derde en een zolderverdieping. Op de begane grond waren in het deel aan de Vredenoordlaan oorspronkelijk gemeenschappelijke voorzieningen gesitueerd, zoals een kinderdagverblijf, een buro voor huishoudelijke voorlichting met een leskeuken en een bibliotheek, een waterstokerij, een zaaltje voor vergaderingen en feesten van de bewoners in het blok en was- en droogruimten. Daarnaast is er op de begane grond voor iedere woning een berging.

Bijzonder en vooruitstrevend kenmerk van het blok is de woontech-nische kwaliteit. De uitvoering is traditioneel en aangepast aan de omgeving. Dit komt deels doordat in de Kralingsche bouwverordening een zadeldak met pannen verplicht werd gesteld, en het gebruik van baksteen wordt aanbevolen omdat het de verwachting is dat dit het enige bouw materiaal was dat na de bevrijding in voldoende mate aanwezig zou zijn.

Van Tijen zelf zegt over dit project: "In de vormgeving kwam ik ondanks mijn bedoelingen toch wel gevaarlijk ver van de moderne architectuur af". (7)

In het huidige plan voor de aanpak van het blok blijft de korte zijde van het U-blok gehandhaafd. In dit deel liggen de oorspronkelijke gemeenschappelijke voorzieningen. Op de verdiepingen erboven liggen 18 woningen; op de 1e en 2e verdieping elk twee tweekamerwoningen en vier vijkamerwoningen; twee driekamerwoningen en vier zeskamerwoningen op de derde verdieping + zolder. Op de zolderverdieping zijn naast slaapkamers van de ondergelegen woningen nog droogruimten en gemeenschappelijke terrassen.

Het lijkt bijzonder toepasselijk om juist in dit blok het experiment Coöp Vredenoord te gaan realiseren:

- Ook in het oorspronkelijke plan is er sprake van een combinatie van wonen en werken. En doordat er bergingen en bedrijfsruimten enz. op de begane grond geweest zijn is deze bouwlaag hoog genoeg om te gebruiken als ruimte voor woningen en/of bedrijven.
- Wellicht kan de geschiedenis van het blok aanknopingspunten en inspiratie geven voor de toekomst: Op welke wijze kunnen gemeenschappelijke voorzieningen opnieuw benut worden en zodanig beheerd dat ze wel functioneren.
- Het blok is ontworpen met als doelstelling het ontwikkelen van nieuwe woonvormen. Daarbij is vooral gekeken naar functionaliteit van de woning en van de bouw. Het huidige plan kan als een vervolg hierop worden gezien: Nu wordt extra aandacht besteed aan beheer-aspekten en de relatie van het project voor de buurt.
- Het blok is gebouwd in het kader van de wederopbouw van Rotterdam na de oorlog. De huidige plannen voor hergebruik kunnen worden beschouwd als een vorm van 'sociale wederopbouw' (sociale vernieuwing) en buurtontwikkeling.

Een ander aardig detail is dat er ook in de beginperiode al ideeën zijn ontwikkeld over een mogelijke overdracht van de pas opgeleverde woningen aan particuliere huiseigenaren. Het ging om de overdracht van woningen aan huiseigenaren, die moesten voldoen aan een herbouwplicht omdat hun woning in de oorlog was verwoest. Dit plan is echter niet doorgegaan.

(7.) Architect W. van Tijen 1894-1974: "Ik ben een rationalist, maar er is meer op de wereld ..."; Ton Idsinga en Jeroen Schilt; 1987 Staatsuitgeverij 's-Gravenhage.



Foto Pebbels

DE BEWONERS EN HET RUIMTE EISEN PROGRAMMA

De aspirant bewoners en bewoonsters

In april 1989 wordt binnen het planteam afgesproken om geïnteresseerde aspirant bewoners voor de Coöp Vredenoord te gaan werven. Aan deze actieve werving wordt veel belang gehecht in de buurtgroep. Om een dergelijk project van de grond te tillen is namelijk in de allereerste plaats een actieve, geëngageerde groep aspirant bewoners nodig. Het kunnen zowel mensen zijn die al in de buurt woonden als mensen die van buiten komen. Essentieel is dat zij in de een of andere vorm een bijdrage aan de gevarieerdheid van het buurtleven bieden. Dit idee sluit aan bij een ruimere interpretatie van het stadsvernieuwingscredo Bouwen voor de Buurt.

De Vlinderbuurtgroep kiest met nadruk voor een dergelijk perspectief, waarbij 'buurtbelangen' en 'stadsbelangen' als elkaar aanvullend en versterkend worden opgevat.

Al tijdens deze fase hebben zich, onder meer naar aanleiding van een oproep in de buurtkrant, een aantal mensen gemeld die in het project willen wonen en werken. Daar zijn geen mensen bij die in het betreffende blok wonen. Wel melden zich enkele mensen uit de andere te slopen blokken behorend tot de herbouwwoningen derde fase en nieuwe mensen van elders.

Met een groep van ca 20 geïnteresseerden begint men met de konkretisering van ideeën voor de Coöp. Na een periode van onduidelijkheid haakt een groot aantal van hen af. Maar na de zomer is er een nieuwe impuls. Er worden voor een groot deel via 'mond tot mond reclame' nieuwe geïnteresseerden in het project gevonden. In september is het aantal opgelopen tot ruim veertig en ziet men zich genoodzaakt om een wachtlijst in te stellen.

Ruimte Eisen Programma-ontwikkeling

Met de eerste bewonersgroep wordt in mei 1989 begonnen aan de ontwikkeling van het Programma van Eisen (Ruimte-Eisen Programma). Dit stuk moet werfkracht hebben, zowel naar andere bewoners als naar andere participanten.

Bewoonsters en extern deskundige starten met een 'brainstorm'-fase. Volgens de methode van droombeeld-ontwikkeling worden ideeën en 'wensdromen' die in de groep leven eerst presentabel gemaakt en besproken. Het gaat er in deze fase om zo ongehinderd mogelijk, dus vrij van beperkende factoren als geld, tijd en bouwtechnische realiseerbaarheid, ideeën te genereren. Elk idee is welkom, hoe meer en ook hoe meer ongebruikelijke, verschillende, zelfs tegenstrijdige beelden worden geproduceerd hoe beter. In deze - divergente - fase is het de taak van een deskundige om materiaal aan te reiken dat ideeën op gang brengt.

Veel mensen zijn afgekomen op het plan voor een project waarin wonen en werken zijn verenigd. Met zelfbeheer is dat een van de attractiefactoren van het Coöp-idee. Deze combinatie 'wonen-werken' is dan ook een van de pijlers van waaruit het Ruimte Eisen Programma wordt ontwikkeld.

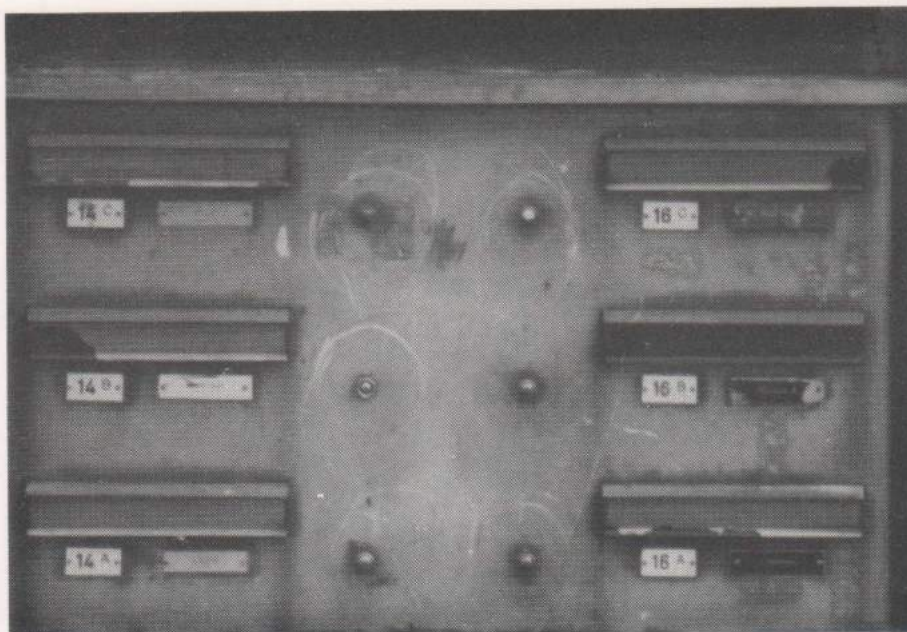


Foto Pebbels

Tijdens de hierop volgende programma-bijeenkomsten staat het thema 'wonen-werken' dan ook centraal. Dat wil men koppelen aan ideeën voor een bijdrage vanuit de Coöp Vredenoord aan buurtontwikkeling en buurtbeheer.

Tot de zomer wordt doorgewerkt aan de invulling van een - nog globaal - Ruimte Eisen Programma. Basisbeslissingen binnen dit programma zijn:

- Wonen en Werken worden in het project opgenomen.
- Er zijn zowel individuele woningen/wooneenheden als zogenaamde gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen in het project.

I. Thema Wonen

Het wonen is gekoncentreerd in een deel van het project. Er wordt gedacht aan een bewonersaantal van 30 - 35.

a. woningdifferentiatie

In het project komen verschillende woningtypen voor. Er komen eenpersoonswoningen, zogenaamde solo's, en meerpersoonswoningen. Er wordt van uitgegaan dat elk groepslid tenminste beschikt over een eigen woonkamer + een eigen slaap- of werkkamer. Het totale oppervlak aan woonruimte per persoon zou ruim 30 m² (20 m² wonen, 12 m² slapen) moeten zijn. De solo's bestaan uit 2 kamers.

De meerpersoonswoningen bestaan uit duo's, drie of meerkamerwoningen (gezinswoningen) en groepswoningen. Kenmerkend voor een duo-woning is dat twee personen er relatief zelfstandig in kunnen wonen, met gemeenschappelijk gebruik van douche, w.c. en keuken. Er zijn pluskamers die naar keuze als kinder- of werkkamer kunnen worden gebruikt, maar ook als gemeenschappelijke logeerruimte.

Bij de eerste bewonersgroep leeft vrij sterk het idee dat groepswoningen onderdeel uit moeten maken van het project. Het zou om twee groepswoningen elk voor ca. acht personen moeten gaan. De hoeveelheid individuele ruimte in deze groepswoningen zou wat minder kunnen zijn.

De diverse gemeenschappelijke ruimten zorgen voor compensatie. Deze gemeenschappelijke ruimten zijn voldoende groot en er zou een gevarieerd aanbod van zijn. (Bijvoorbeeld: woonkamer, eetkamer/keuken, hobbyruimte en logeerruimte voor gemeenschappelijk gebruik).

b. Gemeenschappelijke ruimten

Bij de gemeenschappelijke ruimten die een soort van 'verlenging op het wonen' zijn, denkt men aan de volgende voorzieningen:

1. eetcafé/niet commerciële restaurantfunctie.
2. vergaderruimte.
3. expositie-/oefen-/tentoonstellings-/video-/feestruimte.
4. kinderspeelruimte.
5. vuile hobbyruimte/werkplaats.
6. opslagruimte (voor bouwmaterialen e.d.).
7. kinderopvangruimte.

Enkele voorzieningen, zoals het eetcafé en de kinderopvangruimte zijn semi-openbaar; zowel projectbewoners als mensen uit de buurt kunnen er gebruik van maken. Er moet ook een grote gemeenschappelijke tuin komen, aan de achterkant van het project. Deze sluit aan op (gemeenschappelijke) woonruimte.

Een andere, eventueel extra mogelijkheid is een dakterras met buitenspeelruimte voor kinderen.

II. Werken

Het werkgedeelte is onderverdeeld in semi/niet commerciële functies en commerciële werkruimtes.

a. Semi/niet commerciële functies/ruimten:

1. ruimte(n) met een soort van buurthuisfunctie zoals:
 - informatie'winkel'.
 - ruimte voor het houden van spreekuren (door vakbonden, woon-groepenwinkel en andere bewoonsters 'service' groepen).
 - vergader-/feestruimte (combineerbaar met de gemeenschappelijke ruimte als verlengde op het wonen (zie blz.).
 - ateliers.

b. Commerciële functies/ruimten:

1. winkels.
2. werkplaatsen/ateliers.

III. Algemene eisen

Over een aantal onderwerpen zijn meer algemene eisen/randvoorwaarden geformuleerd.

- a. Het gebouw moet een 'open karakter' uitstralen zowel door middel van materiaalgebruik als functie/gebruik.
- b. De werkruimten en (semi) openbare functies moeten op de straat-zijde zijn georiënteerd. Er moet goedkoop en goed, dat wil zeggen ook milieuvriendelijk worden gebouwd en gewoond.

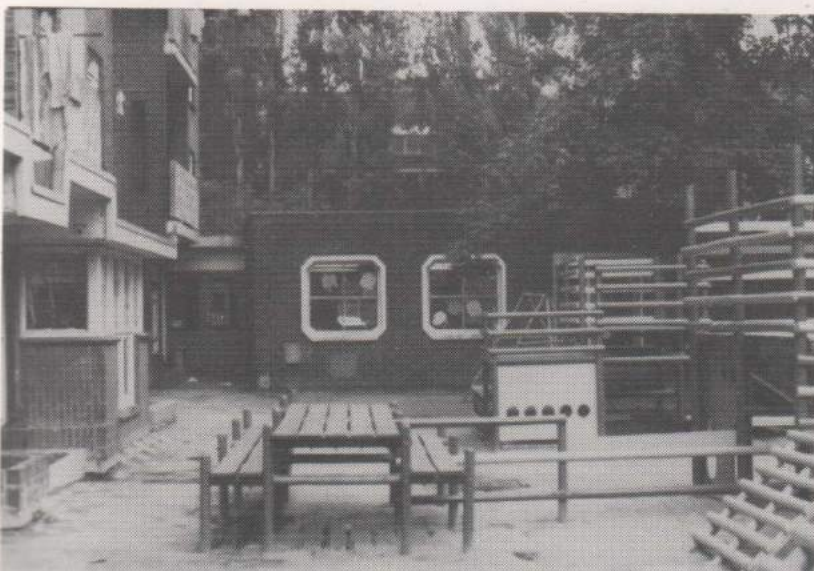


Foto Pebbels

In de zomer van 1989 is voldoende overeenstemming bereikt tussen aspirant bewoners om een concept Ruimte Eisen Programma vast te leggen. In dit programma wordt een aantal binnen de B.O.M. ontwikkelde en hoog genoteerde doelen gehonoreerd:

- Er worden goedkope woningen opgeleverd.
- Er wordt goedkope werk/bedrijfsruimte aangeboden.
- Er wordt zowel overheids- als privaat kapitaal ingezet (zie Financiën en Beheer).
- Er wordt een bijdrage geleverd aan de werkgelegenheid.
- Er wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor milieuvriendelijk bouwen en wonen.

Op dit concept Ruimte Eisen Programma wordt na de zomer verdergegaan. Een belangrijke 'eigenschap' van een Ruimte Eisen Programma is dat elke variant daarvan een momentopname is in het denken over het wonen en werken in een project. Evenals wonen en werken zelf is de ontwikkeling van ideeën hierover een proces. Nieuwe ideeën kunnen daar altijd aan worden toegevoegd en zeker zolang het plan nog niet is goedgekeurd is er ruimte om het programma aan te vullen en te wijzigen. Dat wijzigen en aanvullen gebeurt ook hier. Een enquête onder de aspirant bewoners moet aanvullend en meer gedetailleerd materiaal opleveren voor het Ruimte Eisen Programma. Ook degenen die op de wachtlijst staan kunnen via de enquête hun woonwensen en -ideeën inbrengen in de verdere planontwikkeling. Ook organiseert de toekomstige bewonersgroep themagerichte bijeenkomsten. Hier worden onderwerpen besproken die nader overleg en besluitvorming vereisen. Deze worden in de vorm van nieuwe en aangepaste eisen in het programma opgenomen. Bijeenkomsten in september met de - gedeeltelijk - nieuwe bewonersgroep leiden tot een meer definitief programma van eisen. Dit bevat een aantal wijzigingen ten opzichte van het eerste concept:

- a. Het gemakkelijker uitbreidbaar maken van zogenaamde solo-woningen door middel van wisselkamers.
- b. Het besluit om toch alle wooneenheden, ook de solo's en de eenpersoonsunits in een groepswoning uit te rusten met kook-akkommodatie.
- c. Het begrip 'gemeenschappelijkheid' krijgt een wat andere inhoud. Men stelt zich gemeenschappelijke voorzieningen voor in de centrale ruimte, die een uitbreiding op het wonen vormen en binnendoor bereikbaar zijn.
- d. Het gebouw moet visueel en via het gebruik duidelijk herkenbaar zijn als een bijzonder onderdeel van de omgeving.

Op basis van het (oorspronkelijke) Ruimte Eisen Programma is door de architect een eerste schetsontwerp ontwikkeld in de vorm van twee varianten. In de loop van de planontwikkeling kunnen wijzigingen in het Ruimte Eisen Programma worden verwerkt.

Verdere ontwikkelingen

Tegelijk met de verdere ontwikkeling en na afronding van het Ruimte Eisen Programma werkt de groep aan een democratische besluitvormingsstructuur. Belangrijke doelen zijn het betrekken van zoveel mogelijk aspirant bewoners bij de planontwikkeling en andere ideeën voor de Coöp. Dat vereist openheid en duidelijkheid van de wijze waarop de besluitvorming verloopt. Het vereist ook regelmatige wisseling van degenen die verantwoordelijke taken op zich nemen, zonder dat de continuïteit in gevaar wordt gebracht.

De werkgroep Rechtsvorm, die tevens de overkoepelende, coördinerende groep vormt van waaruit de andere werkgroepen participeren, garandeert continuïteit. Drie vaste personen zijn aangewezen voor het onderhouden en leggen van externe kontakten. Wisseling van deze personen komt alleen voor wanneer dit beslist noodzakelijk is. Zo worden continuïteit en herkenbaarheid naar buiten gewaarborgd. Dit werken met werkgroepjes is namelijk een belangrijk middel om de doelen zo breed mogelijke participatie en spreiding van kennis en informatie te dienen en te voorkomen dat er een groot verschil in kennis over Coöp-zaken tussen de groepsleden ontstaat. De andere groepjes houden zich met een bepaald thema bezig. Behalve de werkgroep Rechtsvorm, die de keuze van een beheervorm met een hoog democratisch gehalte voorbereidt zijn er werkgroepen gericht op het meer gedetailleerd invullen van onderdelen van het Programma; zoals de werkgroepen Wonen, Gemeenschappelijke Ruimten en Werken.



Foto Pebbels

BOUWKUNDIGE OPNAME EN SCHETSONTWERP

Het blok aan de Vredenoordlaan is in 1987 al eens bouwkundig onderzocht door architectenburo Bouwatelier in het kader van de studie Herbouw Kralingen III. (8) De belangrijkste konklusies over de herbouwwoningen uit dit onderzoek zijn, dat de woningen de kenmerken bezitten van revolutiebouw. Er is snel gebouwd en gebrek aan materialen leidde tot een minder gangbare bouwstructuur.

Uit de opname rapportage blijkt het volgende:

- a. plattegrondtechnisch zijn de meeste woningen in redelijke staat, alleen de afmetingen van de natte cel en de keuken zijn aan de krappe kant.
- b. warmte-isolatie ontbreekt.
- c. de schil en de bouwstructuur zijn als volgt gebouwd en vertonen de volgende gebreken:
 - De vloeren zijn een combinatie van prefab- en gestorte betonvloeren en houten vloerdelen op betonbalken, de houten vloerdelen kraken.
 - De gevel is opgebouwd uit spouwloze steensmuren aangevuld met betonnen dakranden, ornamenten en uitkragingen van balkons. Betonreparaties zijn nodig.
 - Alle raamkozijnen dienen vervangen te worden.
 - Het dak bestaat uit een betonnen kapconstructie met een dakbeschot van holle baksteen-elementen. De slechte staat van de dakpannen noopt tot vervanging.
 - Bij de bouwmuren treedt scheurvorming op als gevolg van thermische werking. De aansluiting bouwmuur-gevel dient als gevolg hiervan gedilateerd en verankerd te worden.
- d. Het installatiedeel van de woningen vertoont de volgende gebreken:
 - Het elektra dient aangepast of uitgebreid te worden volgens de huidige normen.
 - De rioleringen moeten geheel vervangen worden.
 - Van de waterinstallaties dienen de verouderde onderdelen vervangen worden.
 - de ventilatiekanalen in de keuken zijn ondergedimensioneerd.
 - op alle geysers dienen rookgasafvoeren te worden aangebracht.
 - de schoorstenen buitendaks dienen vervangen te worden.

Groot onderhoud

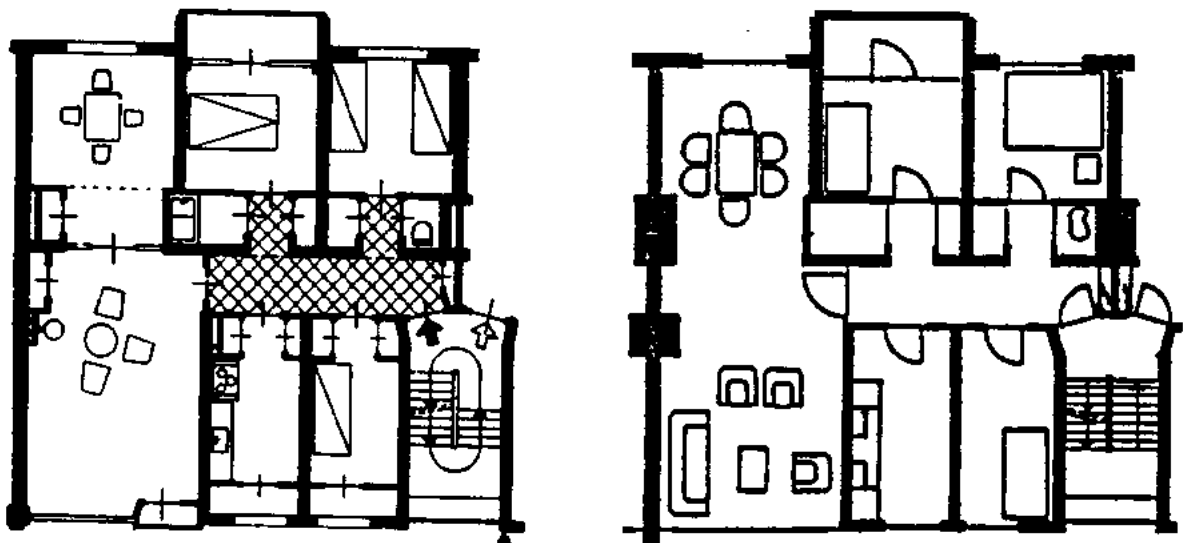
De konklusies uit deze opnamerapportage zijn nog steeds van kracht. Aan de hand van een nieuwe, gedetailleerde opname van het blok Vredenoordlaan, komt Bouwatelier tot het volgende pakket maatregelen voor groot onderhoud.

maatregelen aan het kasko:

- Houten vloeren worden vastgezet tegen het kraken.
- Bestaande dakplaten worden vervangen door geïsoleerde dakplaten.
- Dakpannen worden vervangen, evenals de heft van de gootbekleding.
- Alle schoorstenen buitendaks worden vervangen.
- De gevels zijn vrij slecht en door mos aangetast. Er wordt gerekend op reparatie van metselwerk, voegwerk vervangen (25%) en betonreparaties.

(8) Herbouw Kralingen; Projektburo Kralingen, G.W.R. distrikt Kralingen, O en Q team; augustus 1987. Zie ook: Kralingen Herbouw fase III, bouwkundige rapportage; Bouwatelier; 1987 Rotterdam.

- Alle raamkozijnen worden vernieuwd, evenals portiekkoszijnen inclusief de door roest aangetaste brievenbussen en belpanelen.
- Het hekwerk van de balkons wordt vervangen, de betonvloeren moeten gerepareerd en waterdicht gemaakt worden.
- De borstweringen van de dakterrassen worden aan de binnenzijde bekleed met rabat delen.
- De bouwmuren worden losgesneden van de gevel en flexibel verbonden met stalen ankers.
- In de keuken wordt een extra ventilatiekanaal aangebracht. Bij alle geysers wordt rookgasafvoer aangebracht.
- Gas- en waterinstallaties worden deels vervangen, hemelwaterafvoer buiten en riolering worden compleet vernieuwd. Alle meterkasten worden vervangen, de bedrading voor zover deze verouderd is.



maatregelen aan het binnenwerk

Bouwatelier heeft twee varianten uitgewerkt: een sobere variant 1, waarbij een groot deel van de oude plattegronden gehandhaafd blijft en een meer ingrijpende variant 2. De aanpak van het groot onderhoud aan het binnenwerk verschilt bij deze varianten.

Hoofdpunten zijn:

- Zowel bij variant 1 als bij variant 2 wordt 25% van de bestaande binnendeuren en de voordeuren vervangen.
- Stucwerkreparatie wordt gerekend op 10% bij variant 1, bij variant 2 iets meer; tegelwerk op wanden en vloeren, en plafonds worden deels vervangen bij variant 1, bij variant 2 volledig.
- Gerekend wordt op het vervangen van de helft van de bestaande keukenblokken bij variant 1, bij variant 2 komt in alle woningen een nieuw keukenblok.
- Bij variant 1 blijven gaskachels als warmtesysteem gehandhaafd in de bestaande woningen. In nieuwe woningen komen individuele CV-installaties. Variant 2 gaat uit van individuele CV.
- Alle woningen krijgen een nieuwe wc-combi en 50% een wasmachine-aansluiting bij variant 1. Bij variant 2 wordt alle sanitair vervangen, evenals gas en elektra.

woontechnische verbeteringen

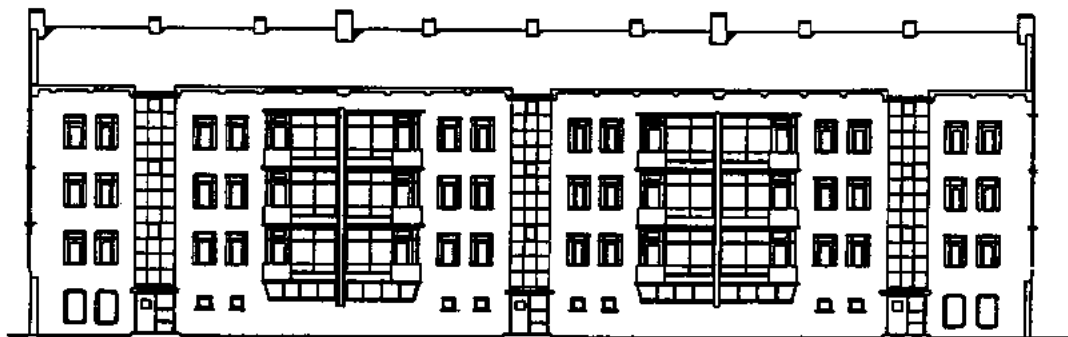
Naast het groot onderhoud is er sprake van woontechnische verbeteringen.

Bij variant 1 zijn deze minimaal. Op de begane grond worden twee nieuwe duo-woningen gerealiseerd. De maisonnette-woningen op de 3e en 4e verdieping worden gesplitst. In de kap worden 3 nieuwe duo-woningen gerealiseerd. Hiervoor worden de trappen verwijderd. Voor het overige blijven de bestaande plattegronden grotendeels gehandhaafd. In het dak worden dakramen aangebracht. In de woonkamers komt dubbel glas.

Bij variant 2 is het pakket woontechnische verbeteringen groter:

- De meeste bestaande woningplattegronden worden gewijzigd.
- Balkons worden vergroot, er worden dakkapellen aangebracht en erkers.
- Er komt buitengevelisolatie en overal dubbel glas. De woningen krijgen mechanische ventilatie.
- In alle woningen komen geluid-isolerende plafonds.





het schetsplan

In Variant 1 worden 3 bedrijfsruimten, 5 duo-woningen, 6 tweekamerwoningen en 12 vierkamerwoningen gerealiseerd.

De duo-woningen liggen op de begane grond en op de vierde verdieping. In de duo-woningen beschikken de bewoners ieder over een woonkamer en een slaapkamer. Gemeenschappelijk zijn een grote eetkeuken, sanitair en een extra logeer-kamer.

De bestaande tweekamer-woningen zijn gehandhaafd. Deze woningen hebben een keuken en een kleine douche. Hetzelfde geldt voor de vierkamerwoningen.

In deze variant komen geen groepswoningen voor, zoals wel in het programma van eisen was vermeld.

De drie bedrijfsruimten bevinden zich op de begane grond. Deze kunnen deels als vaste bedrijfsruimte worden gebruikt, deels als ruimten met wisselende functies, geëxploiteerd door de op te richten rechtspersoon die het blok gaat beheren.

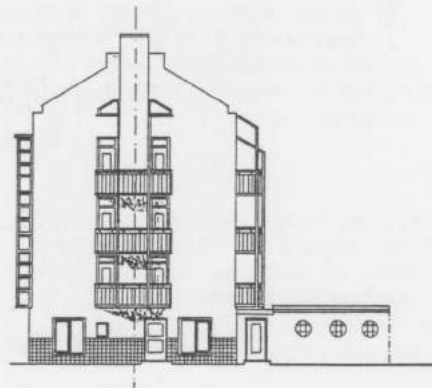
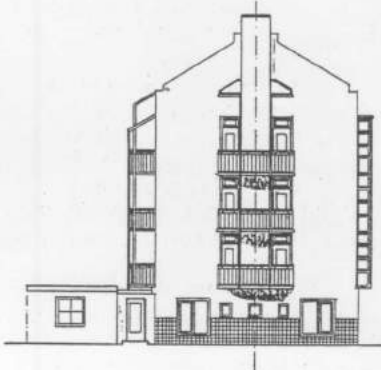
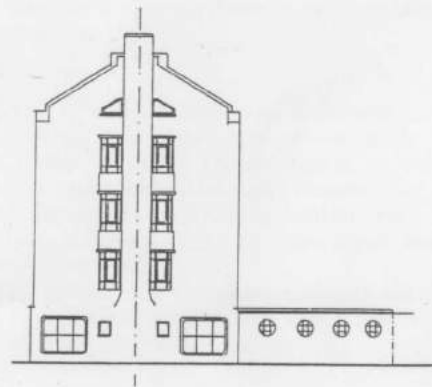
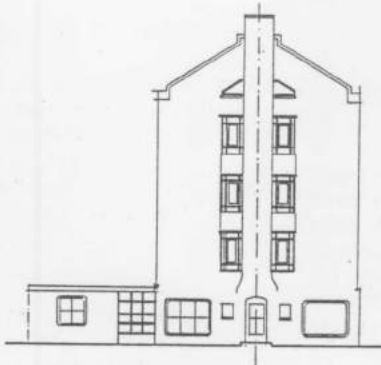
Variant 2 bestaat uit dezelfde 3 bedrijfsruimten en verder 9 duo-woningen, 8 solo-woningen en 2 groepswoningen met respectievelijk 5 en 3 eenheden. 'Gewone' meerkamer 'gezins-woningen' zoals vermeld in het programma van eisen ontbreken in deze variant.

De variëteit in plattegronden is bij deze variant bijzonder groot, wat een grote bewoningsvrijheid met zich meebrengt. Er zijn 3 vierkamer duo-woningen met per persoon een woonkamer en een slaapkamer plus een grote eetkeuken, 4 vijfkamer duo-woningen en 2 zeskamer duo-woningen met respectievelijk één en twee kamers extra.

De vijfpersoonsgroepswoning bestaat uit eenheden van twee kamers per persoon plus een woonkeuken, in de driepersoonsgroepswoning zijn twee kamers extra.

Er is 1 tweekamer solo-woning met open keuken, de overige tweekamer solowoningen zijn al bestaande tweekamerwoningen met een aparte keuken. De badkamer van de bestaande tweekamerwoning is in deze variant iets vergroot. Geen enkele solo heeft een extra kamer.

De bedrijfsruimten worden opgeleverd met CV installatie, toiletgroep en meterkast.





Uit Architect W. van Tijen 1994 - 1974, Staatsuitgeverij 1987

FINANCIELE HAALBAARHEID VAN HET PLAN

De kosten voor het opzetten van de Coöp Vredenoord bestaan uit verwervingskosten en kosten voor bouwkundige ingrepen om het pand geschikt te maken voor toekomstig gebruik. Bij de kosten voor bouwkundige ingrepen moeten drie categorieën onderscheiden worden. De kostenposten zijn:

1. Verwervingskosten.
2. Kosten groot onderhoud.
3. Kosten realisering woontechnische verbeteringen.
4. Kosten realisering bedrijfsruimten.

De reden voor deze indeling van de bouwkundige kosten is subsidietech- nisch, en niet inhoudelijk. Onduidelijk is bijvoorbeeld of de gemeen- schappelijke ruimten, die deels door de beheerder geëxploiteerd zullen worden als bedrijfsruimte of als woonruimte moeten worden aange- merkt. Dergelijke vragen doen zich voor zodra een projekt afwijkt van de norm. De beantwoording ervan vereist een grondige kennis van de subsidieregels, veel creatief denkvermogen en kennis van geslaagde oplossingen bij soortgelijke projecten.

ad 1.

De huidige waarde van het blok is aan de hand van berekeningen van de verkoopwaarde per 31 december 1989 door het Gemeentelijk Woningbedrijf vastgesteld op f 368.000,-. De berekening is gemaakt op basis van de kostencomponenten kapitaalslasten, onderhoudsfonds, betalingsachterstand, zakelijke lasten en overdrachtskosten. Het G.W.R. stelt dat dit een administratieve berekening is, en geen basis voor het bepalen van de marktwaarde van het blok.

Bij sloop van het blok zou het geheel worden overgedragen aan het Grondbedrijf, dat vervolgens bij nieuwbouw voor de grond een vast bedrag in rekening brengt. Het verschil tussen de werkelijke kosten van aankoop, sloop enz. en de vastgestelde kosten zal in dat geval bijgepast moeten worden.

Ook het slopen van het blok aan de Vredenoordlaan brengt dus kosten met zich mee voor de gemeentelijke overheid. Dit zal zeker in aanmerking moeten worden genomen bij het bepalen van de verkoop- waarde van het blok. Deze transactie vereist een raadsbesluit. Er wordt daarom vanuit gegaan dat niet het volle, kostendekkende bedrag in rekening zal worden gebracht. In de kostenraming en de exploitatie- opzet (zie financieel overzicht) is uitgegaan van een bedrag van f 200.000,- voor de verwervingskosten.

ad 2.

De kosten voor groot onderhoud aan de woningen komen in aanmerking voor subsidie partikuliere woningverbetering. De hoogte van deze subsidie is afhankelijk van de grootte van de woningen en bestaat uit een percentage van de stichtingskosten. Het bedrag per woning voor na-oorlogse woningbouw wordt door Buro Partikuliere Woningverbetering gesteld op f 18.000,-.

ad 3.

De kosten voor woontechnische verbeteringen worden niet gesubsidieerd door partikuliere woningverbetering.

ad 4.

Kosten voor bedrijfsruimten komen in aanmerking voor subsidie van de Dienst Midden en Kleinbedrijf (D.M.K.) en eventueel van de deelgemeente Kralingen.

(Zie voor de direkte bouwkosten per eenheid voor variant 1 respectievelijk variant 2 bijlage.)

Als uitgangspunt voor de verdere berekeningen is uitgegaan van variant 1, de meest sobere variant. De totale stichtingskosten van bouwkundige ingrepen zijn voor deze variant geraamd op f 2.400.000,-. Deze zijn te hoog, niet alleen voor regulier groot onderhoud zoals in 1987 al werd gekonkludeerd, maar ook in de huidige opzet. De kosten voor bouwkundige ingrepen kunnen alle worden beperkt door enerzijds zelfbouw van de toekomstige bewoners en gebruikers, en anderzijds het opzetten van een werk-ervarings-project. In beide gevallen is deskundige begeleiding en kwaliteitsbewaking een noodzaak. Vooral de minder kwetsbare werkzaamheden, die goed controleerbaar zijn, komen hiervoor in aanmerking. Het werk-ervarings-project wordt georganiseerd door het Projekt Centrum Rotterdam. Zij zorgen voor de werkkraacht, kwaliteitsbewaking en voor scholing en begeleiding. Het hele projekt wordt door hun op kontraktbasis uitgevoerd. De begeleiding van de bewoners bij de zelfbouw zal te zijner tijd geregeld worden.

Door de inzet van het Projekt Centrum Rotterdam, dat voor ca. 20 werklozen een trainings- en oriëntatietraject opzet voor een periode van tenminste zes maanden, kan een besparing van bijna f 115.000,- gerealiseerd worden. Hierbij is uitgegaan van 1650 werkdagen, exclusief vakantiedagen en 25% verzuim wegens allerlei redenen.

De inbreng van zelfbouw door de toekomstige bewoners (1800 dagen tijdens een bouwperiode van 1 jaar) levert een besparing op van f 310.000,-.

Zowel bij het werk-ervarings-project als bij de zelfbouw wordt één werkdag gelijk gesteld aan een halve werkdag van een professionele bouwvakker. Deze besparing van totaal f 425.000,- op de bouwkosten maakt het mogelijk dat de renovatie financieel realistisch wordt. Als deze mogelijkheden er niet waren zou 'sloop' het enige alternatief geweest zijn.

Zoals uit bovenstaande blijkt, wordt bij de zelfbouw en het werk-ervarings-project rekening gehouden met een 'minimum-inzet en -vaardigheid'. Mocht tijdens de bouw blijken dat door extra aandacht voor groepsvorming en motivatie-bevordering binnen het werk-ervarings-project meer prestaties te leveren zijn, dan krijgt het projekt meer financiële ruimte (9). Deze kan ingezet worden voor een verbreding van de renovatie-opzet met bijvoorbeeld milieuvriendelijke ingrepen zoals zonneboilers of serres en het toepassen van duurder, milieuvriendelijker materiaal. Er wordt nog gezocht naar subsidiemogelijkheden voor een milieuvriendelijke aanpak. Een dergelijke aanpak - zelfbouw en een werk-ervarings-project - om de kosten te verlagen kan nooit algemeen toepasbaar worden. De toekomstige bewoners zijn bereid tot zelfbouw omdat de woningen in de toekomst door henzelf ook beheerd en toegewezen kunnen worden. De opzet van een dergelijk werk-ervarings-project is alleen mogelijk als daar binnen het bouwproces de ruimte en flexibiliteit voor aanwezig is. Omdat deze woningverbetering een resultaat is van bewoners-medezeggenschap en omdat de gemeenschappelijke voorzieningen en de combinatie wonen-werken voor deze toekomstige bewoners een meerwaarde betekenen, zijn zij ook bereid iets meer te betalen dan bewoners in omringende blokken.

Om de overige kosten - na aftrek van subsidie - te dekken zal een lening afgesloten moeten worden of een particuliere investeerder moeten worden gezocht. Tot nog toe is alleen de Triodosbank benaderd. De mogelijkheden om beleggers en sponsors in het projekt te interesseren worden nog onderzocht. Ook wordt gedacht over de mogelijkheid dat aspirantleden van de Coöp aan de Coöp renteloos een bedrag lenen, waarbij men uitgaande van 50 tot 70 leden uit denkt te kunnen komen op een totaal bedrag van ca. f 50.000. Dit zou geheel op basis van vrijwilligheid gebeuren.

Voor het afsluiten van een lening zal een bank voorwaarden stellen. Zij zullen garanties vragen van de gemeente of andere instellingen die zij betrouwbaar achten. Ook op deze wijze heeft de Coöp steun van andere publiek-private organen nodig.

(9) Bij een verdubbeling van de periode van het werk-ervaringsproject, een ziekteverzuim van 5% en een prestatie waarbij 1,5 werkdag overeenkomt met een bouwvakkerdag levert dit nog eens een extra besparing van f 650.000 op.

De vaste jaarlijkse lasten van het project bestaan uit de kosten van rente en aflossing van de lening en andere vaste lasten als onderhoud, verzekering, belasting enz. Deze dienen geheel gedekt te worden door de opbrengsten uit huren van woningen en bedrijfsruimten.

Belangrijk uitgangspunt bij het vaststellen van de huurprijzen is dat deze geen barrière mogen vormen bij de beslissing al of niet mee te doen aan het Coöp-project.

Het plan voor de KOOP is financieel haalbaar mits aan nog enkele voorwaarden wordt voldaan.

Belangrijke voorwaarden zijn:

- Gunstige subsidieregelingen/toezeggingen voor wonen via B.P.W.V. en voor bedrijfsruimte van D.M.K.
- Bereidheid van het Gemeentelijk Woningbedrijf tot overdracht.
- Gemeentelijke kooperatie (en bijvoorbeeld een vorm van 'gemeente garantie').

OVERZICHT JAARLASTEN KOOP VREDENDORDLAAN.

Uit het financieringsoverzicht blijkt het volgende:

T.b.v. de realisatie wordt een bedrag van	fl. 1.800.000,-	gesubsidieerd
en een bedrag van	fl. 1.000.000,-	geleend bij de bank
totaal beschikbaar	fl. 2.800.000,-	

Ten behoeve van de af te sluiten lening wordt uitgegaan van een rente-aflossingslast van 10%.
Uit de notitie financiering blijkt dat er een bedrag van fl. 1.000.000,- moet worden geleend. Bij een rente/aflossingslast van 10% betekent dat een jaarlast van fl. 100.000,- per jaar (een maandlast van fl. 8.333,-).
Daarnaast drukt er een jaarlast van fl. 30.000,- per jaar (2.500,- p.mnd.) op het gebouw (t.p.v. eventuele leegstand, verzekeringen, belastingen enz.)

SAMENVATTEND:	
lening bank jaarlast	fl. 100.000,- (fl. 8.333,- p.mnd.)
vaste lasten verz. enz.	fl. 30.000,- (fl. 2.500,- p.mnd.)
totaal per jaar	fl. 130.000,- (fl. 10.833,- p.mnd.)

In het project worden de volgende eenheden gerealiseerd:

- a. 12 stuks 4 kamer-woningen,
- b. 5 duo-woningen,
- c. ca. 380 vierkante meter bedrijfsruimte.

Het huurvoorstel:

a. 12 vier kamer-woningen	fl. 450,- p.st.x 12 = fl. 5.400,-
b. 5 duo-woningen	fl. 600,- p.st.x 5 = fl. 3.000,-
c. ca. 380 vierkante meter bedrijfsruimte	fl. 75,- p.m2 p.jr. = fl. 2.375,-
totaal per maand	fl. 10.775,-

SAMENVATTEND:

De verhouding baten en lasten zijn bij de hier gehanteerde uitgangspunten met elkaar in evenwicht.
Konklusie, bij het accepteren van deze uitgangspunten moet het mogelijk zijn een haalbaar plan te realiseren.

Financiering

	PLAN 1	PLAN 2
1. Aankoop/overdracht	fl. 200.000,-	fl. 200.000,-
2. Ingrijp grootonderhoud en woontechnische verbeteringen voor zowel wonen als werken	fl. 2.400.000,-	fl. 3.200.000,-
Totaal	fl. 2.600.000,-	fl. 3.400.000,-

In het plan wordt uitgegaan van 2 varianten (zie tek. arch.)
variant 1: 3 bedrijfsruimte ca. 380 m2.

- 5 duo woningen
- 12 3 kamer/atelier woningen
- 6 2 kamer-woningen.

Totaal aantal eenheden 28 stuks.

Financiering van aankoop en overdracht.

Bij een eventuele sloop zou er bij overdracht aan het Grondbedrijf sprake zijn van een verliespost t.p.v. de nog resterende boekwaarde. Hoewel sloopkosten en bouwrijp maken van de grond, de grond in principe subsidieel zijn (en kunnen rusten op een nieuw plan) is hier toch sprake van "maatschappelijke kosten" (nog los van gemeentelijke inzet enz.) Wij zouden dan ook willen voorstellen de overdracht "om niet" te laten plaatsvinden. fl. 200.000,-

TOTAAL per woning	28 x fl. 8.000,-	= fl. 224.000,-
bedrijfsruimte	380 m2 x fl. 84,-	= fl. 32.000,-
		fl. 256.000,-

2. Ingrijp grootonderhoud en woontechnische verbeteringen voor zowel wonen als werken:

a. het groot onderhoud kan voor een deel via de pot particuliere woningverbetering worden gefinancierd. Uitgaand van het maximale subsidie bedrag voor deze situatie (fl. 28.000,- per woning)

fl. 784.000,-

b. de aanpak van de bedrijfsruimten kan via de Dienst Midden en Klein Bedrijf worden gesubsidieerd (bij een hoogniveau aanpak tot een max. van fl. 435,- p m2)
Bij 380 m2 is dat (ca. 50% van de stichtingskosten).

fl. 166.000,-

c. t.p.v. het uitvoeren van een deel van de werkzaamheden in zelfwerkzaamheid kan worden gesteld dat de leden van de KOOP het project subsidieren met een bedrag van ca. fl.

280.000,-

d. hetzelfde geldt voor de bedrijfslaag p. m2 fl. 100,- wordt via zelfwerkzaamheid door de KOOP uitgevoerd.

fl. 38.000,-

e. met het projecten centrum Rotterdam wordt een plan ontwikkeld waarbij met de inzet van ca. 20 mensen op basis van een werkgelegenheids project op een deel van de arbeidskosten kan worden bespaard. Konkreet kan een dergelijke bijdrage een subsidie bedrag op de stichtingskosten van fl. 7.000,- per eenheid

fl. 196.000,-

f. hetzelfde geldt voor de bedrijfslaag. Gedacht wordt een fl. 70,- p. m2 aan uitvoeringskosten via de werkgelegenheids aanpak te subsidiëren.

fl. 27.000,-

g. wanneer uitgegaan wordt van een overdracht per 1.9.1990 en een start van uitvoering mei 1991 en een oplevering van het plan omstreeks mei 1992, betekent e.o.a. dat de KOOP in die periode ook inkomsten uit huur en/of lidmaatschapsagelden kan innen. Na aftrek van baten en lasten taxeren wij de netto opbrengsten voor die periode op ca. fl. 100,- per woning per maand (voor 15 maanden en 12 woningen is dat:

fl. 18.000,-

h. leden en aspirantleden van de KOOP lenen de KOOP renteloos een bedrag van: gedacht wordt daarbij aan 50 tot 70 leden).

fl. 50.000,-

k. het blok heeft ook een zekere historische waarde. Vanuit monumenten pot wordt het project met een bedrag van:

fl. 20.000,-

l. de deelgemeente Kralingen subsidieert de bedrijfslaag vanuit het werkgelegenheids karakter (t.p.v.m. starters) met een bedrag van:

fl. 10.000,-

m. op de kapitaalmarkt wordt een bedrag geleend t.b.v. de realisatie van het project.

fl. 1.000.000,-

TOTAAL

ca. fl. 2.600.000,-

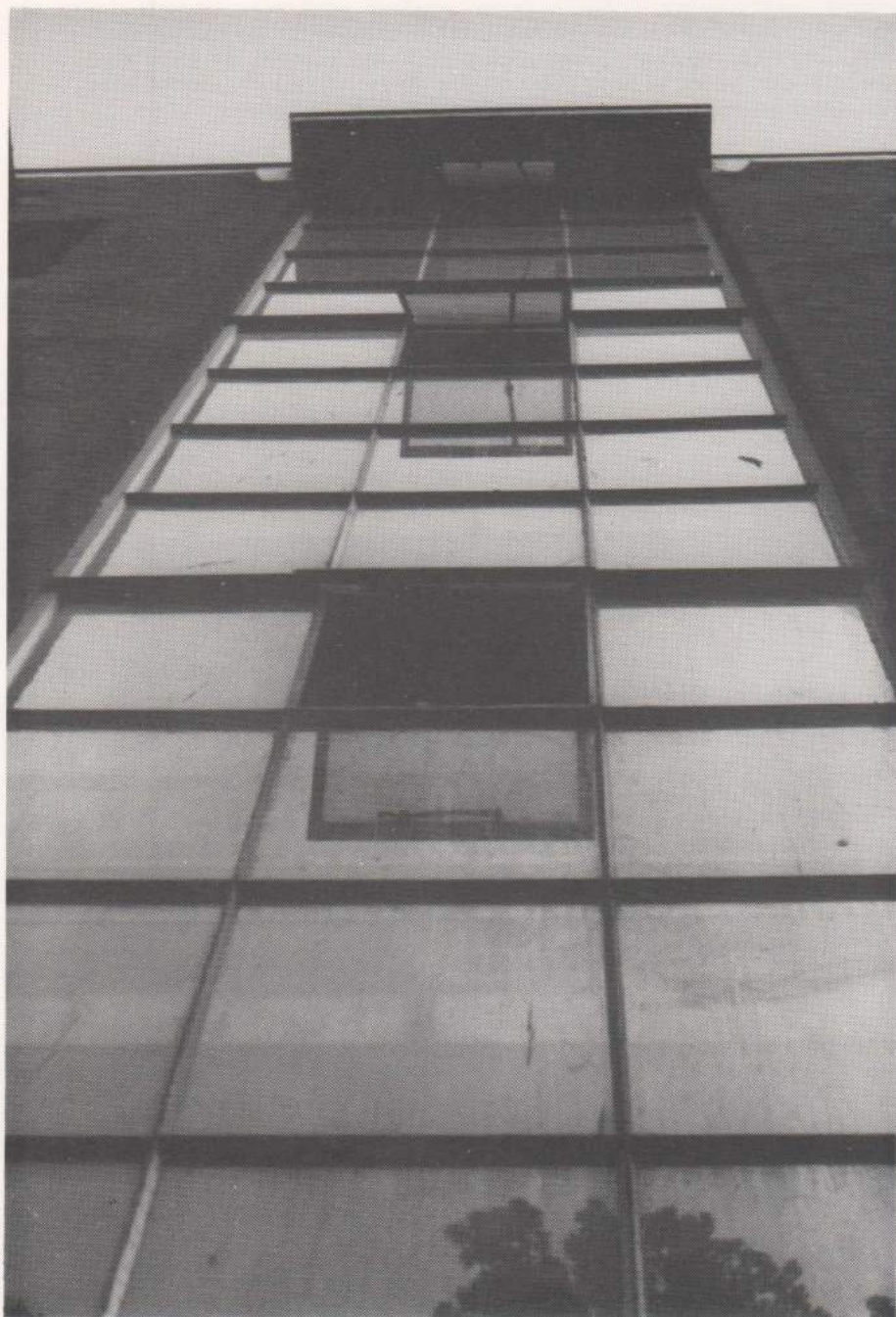


Foto Pebbels

BEHEER

Het idee van de Coöp Vredenoord bouwt voort op ervaringen met Coöps en soortgelijke konstrukties in West-Berlijn (o.m. Genossenschaft Luisenstadt), Engeland en Canada. (10)

Kenmerkend is steeds dat bewoners samen het beheer voeren over hun woningen en, indien van toepassing, bijbehorende gemeenschappelijke ruimten en bedrijfsruimte. De woningen en eventuele andere ruimten zijn kollektief bezit. Belangrijke voordelen van een dergelijke beheer-vorm is dat bij wisselingen mensen zich niet in en uit hoeven te kopen. De woningen en bedrijfsruimten zijn niet verhandelbaar; er is geen huisbaas wiens hoofddoel het maken van - spekulatieve - winst is. De bewoners/leden zijn samen, in de vorm van een kollektief hun eigen huisbaas en 'huren dus van zichzelf'. Uit de huren worden rente, exploitatie en aflossing betaald.

Dat dergelijke projekten alleen dank zij extra inspanningen tot stand komen heeft enerzijds te maken met de ervoor noodzakelijke afwijkingen van de gebruikelijke regelingen. Anderzijds moet betrokkenheid van aspirant bewoners/gebruikers worden gegarandeerd, terwijl juist degenen met actieve belangstelling voor experimenteren met wonen en werken een vrij sterke huiver voor formele regelingen hebben. Deze mensen vrezen vrijheidsverlies wanneer een informeel kollektief wordt omgezet in een formele rechtspersoon. Toch is rechtspersoonlijkheid, een duidelijke juridische en financiële structuur, een voorwaarde voor sukses en continuïteit.

Belangrijk is daarom dat duidelijk zichtbaar wordt dat de voordelen opwegen tegen de nadelen en hoe deze nadelen zoveel mogelijk onder controle gehouden kunnen worden.

Als belangrijke nadelen worden genoemd:

- De extra tijdsbelasting voor bewoners/leden.
- Problemen die binnen de groep kunnen ontstaan over verdeling van taken en verantwoordelijkheden.
- Het risico van huurderving, leegstand en huurachterstand, dat bij de Coöp ligt. (Waarvoor overigens, net als bij woningbouwverenigingen, permanent een 'huurverbestanddeel' van 2% in rekening kan worden gebracht).

De voordelen zijn:

- De verhouding kosten-kwaliteit valt over het algemeen in het voordeel van bewoners/gebruikers uit dank zij:
 - Meer greep op de aanwending van - financiële - middelen.
 - Meer ruimte voor het honoreren van individuele woonwensen.
 - Sneller en over het algemeen beter - bewoner-gericht - onderhoud.

Een bijkomend voordeel wordt zichtbaar in de Berlijnse stadsvernieuwing, bij de Coöps in Engeland en Canada, maar ook in nederlandse projekten: Zelfbeheersituaties brengen 'allerlei buurtlevens versterkende nevenactiviteiten met zich mee'. Dat geldt al voor woonkoöperaties, als bedrijfsruimten onderdeel uitmaken van zo'n projekt en er zelfbouw-activiteiten worden ondernomen, werkt dat effect nog sterker. In West Berlijn zijn "kollektieven van zelfbouwers uitgegroeid tot kleinschalige stadsdeelgebonden bouwbedrijfjes". (11)

(10) Zelfbeheer; L.O.B.H. Verbouwsreeks deel 5; 1985 en Dokumentatiemap Vernieuw-de-Steden; Akademie van Bouwkunst Rotterdam; 1987.

(11) Zelfbeheer; L.O.B.H. Verbouwsreeks deel 5; 1985 hoofdstuk 4 Onderhoud.

En wat begon als verbouwactiviteiten binnen het eigen pand ontwikkelde zich soms tot zogenaamde 'secondary coöps', organisaties gedragen door de Wooncoöperatie die diverse soorten deskundigheid inbrengen, ten behoeve van aangesloten leden. Volgens het canadese begrip 'resource group': een gevarieerd samengestelde groep van door wooncoöperaties met overheidsgeld in te huren bewoners-deskundigen. (12)

Een basisvoorwaarde voor het slagen van een wooncoöperatie ligt in het betrekken van zoveel mogelijk bewoners/gebruikers bij de besluitvorming. Alleen wanneer het democratisch gehalte van een Coöp wordt bewaakt kan de groep volgens haar doelen functioneren. Het vereist dat de voortrekkers/bestuursleden volledig en actief informatie geven, vaak genoeg wisselen en beslist geen 'mini-regent' of vierde bestuurslaag ambities ontwikkelen. Middelen zijn: het werken met taak- en doelgroep gerichte werkgroepen van wisselende samenstelling, waarbij toch de continuïteit wordt bewaakt. Duidelijkheid van de taken, de wijze waarop je daarin kunt deelnemen en openheid van besluitvormingsprocedures zijn vereisten. Wat als leidraad kan worden genomen is de ervaring dat 'het democratische gehalte (= de praktische gelijkwaardigheid) binnen een groep/-kollektief toeneemt met het toenemen van het relatieve aantal leden/bewoners dat actief participeert'.

De Coöp Vredenoord

Bij de ontwikkeling van het idee voor de Coöp Vredenoord zijn uitgangspunten geformuleerd die n het beheer terug te vinden zijn:

1. Wonen en werken zijn in het project gekombineerd en in principe gelijkwaardig.
2. Actieve betrokkenheid van zoveel mogelijk bewoners/leden moet worden gegarandeerd.
3. Garanties voor een democratische besluitvorming zijn vereist.
4. Er worden nadrukkelijk lage woonlasten/huren van bedrijfsruimte nagestreefd.
5. Er is sprake van zelfbouw en een bijdrage aan de werkgelegenheid in de buurt.

Er wordt gedacht over mogelijkheden van deelname van privaat kapitaal in de vorm van beleggers en/of sponsors (bewoners/Coöp-leden). (13)

Met de eis dat speculatie uitgesloten wordt zijn deze uitgangspunten als het ware door de buurtgroep in de beginfase geformuleerde randvoorwaarden voor het project.

Nu een krachtige bewoners-initiatiefgroep is ontstaan, die zich voor de verdere ontwikkeling van het project gaat inzetten gelden de volgende stappen:

- Het garanderen van voldoende kapitaal en een stevige formele basis voor de groep bewoners die de Coöp Vredenoord zal gaan dragen.
- Een door de opbouwwerker gemaakt stuk over mogelijke organisatievormen die de 'drager' van de Coöp kunnen zijn wordt door de bewonersgroep gebruikt als studiemateriaal. Via hem en de extern deskundige is contact gelegd met een in groepswoon/werken en zelfbeheer gespecialiseerd notaris.

Modellen met betrekking tot het wonen die onder meer op basis van deze informatie serieus worden overwogen zijn: Een woonvereniging die juridisch eigenaar is met de verplichting voor de leden om economisch eigenaar te worden van een deel van het project.

Op deze manier probeert men een aantal belangrijke voordelen binnen te halen, met als belangrijkste: Het vergroten van de kans op - continuïteit in de - actieve betrokkenheid van bewoners/gebruikers.

Een alternatief is de woonvereniging die zowel juridisch als economisch eigenaar is vergelijkbaar met het functioneren van de traditionele woningbouwvereniging. In dit geval huren de bewoners woonruimte van de vereniging. In dat geval is individuele huursubsidie mogelijk. De betrokkenheid van bewoners bij het beheer is daarmee minder zeker.

Een belangrijk voordeel van een variant van de woonvereniging is onder meer dat het wisselen van bewoners/gebruikers gemakkelijk is. Het in en uit de Coöp treden is 'gelijk bij een voetbalclub het geval is'; er wordt wel afgerekend, maar de woonvereniging kan dat zelf afhandelen. Er hoeven geen notariskosten en kadasterkosten te worden gemaakt,

(12) Zelfbeheer; L.O.B.H. Verbouwwaars
deel 5; 1985 hoofdstuk 4 Onderhoud.
Zie ook: Een 50+ wooncoöperatief; J.
Kemps in Iglo nr.6 1988.

(13) Zie ondermeer: Engeland voorbeeld
van marktgericht denken in de
Volkshuisvesting; Klinker nr. 5 1989.

alleen in het geval van gedeeltelijke economisch eigendom zouden overdrachtskosten verschuldigd zijn. Deze kunnen laag gehouden worden.

Een mogelijkheid om de kans op betrokkenheid en motivatie van de bewoners te vergroten is het opwerpen van een drempel in de vorm van inleggeld. Een nadeel hiervan is, dat niet iedereen dit inleggeld zou kunnen opbrengen. Dat zou ondervangen kunnen worden via uitzonderingsregels in statuten of huishoudelijk reglement.

wonen-werken

Literatuur over ervaringen met Coöps, waarin wonen en werken zijn gekombineerd, leert dat wonen vaak het meer stabiele element vertegenwoordigt. In bedrijfsruimten zouden vaker wisselingen optreden. Een ander punt is dat bewoners over het algemeen niet het risico willen lopen dat leegstand bij de bedrijfsruimten op hun woonlasten drukt. Beide worden genoemd als argumenten voor het aanbrengen van een zekere scheiding tussen het beheer van het woongedeelte en het werken. (14)

Ideeën voor een oplossing van dit probleem die worden besproken zijn een aparte woonvereniging, die woonbelangen behartigt plus een aparte beheerstructuur (bijvoorbeeld een coöperatieve vereniging met beperkte aansprakelijkheid) waarbinnen gebruik van bedrijfsruimte wordt geregeld.

Een overkoepelende samenwerkingsvorm tussen beide onderdelen van de Coöp Vredenoord wordt opgericht onder de naam "De Nieuwe Blauwen". Op het ogenblik wordt de stichtingsvorm onderzocht, waarbij speciaal gelet wordt op het garanderen van een hoog democratisch niveau. De overkoepelende werkgroep Rechtsvorm werkt, ondersteund door het Stedelijk Bureau Ander Werk en een notaris verder aan de voorbereiding van het definitieve beheermodel.

Men denkt in de richting van een overkoepelende Stichting met als hoofduitgangspunten: Democratische beginselen, die wezenlijke medezeggenschap en actieve participatie van alle Coöp-leden garanderen. De op te zetten rechtspersoon moet het mogelijk maken dat ook bredere doelstellingen dan die van beheer van de Coöp mogelijk zijn, zodat ook andere initiatieven 'buiten het blok om' kunnen worden ontwikkeld.



Foto Pebbels

(14) Randvoorwaarden bij de ontwikkeling van de plannen voor de Coöp Vredenoord; afronding college Volkshuisvesting AVBR; Bart van den Ouden en Vincent Voorhoeve; 1989.



Uit Architect W. van Tijen 1894 - 1974, Staatsuitgeverij 1967

SAMENVATTING

Dit rapport gaat over de "Coöp Vredenoord", een plan om in een woonblok onder eigen beheer woningen en bedrijven te realiseren.

Het blok Coöp Vredenoord maakt deel uit van de 'Herbouw Kralingen'. In 1987 bleek dat deze na-oorlogse woningen, die een groot-onderhoudsbeurt zouden krijgen alleen met een grote huurverhoging gerenoveerd zou kunnen worden. Dat is voor de Vlinderbuurt onaanvaardbaar.

Het enige alternatief leek om de woningen dan maar te slopen. In afwachting daarvan zou alleen het hoogst noodzakelijke onderhoud uitgevoerd worden. Ook hier was de Vlinderbuurtgroep allerm minst gelukkig mee. Een dergelijke aanpak brengt langdurige leegstand en de kans op verpaupering met zich mee. De enige mogelijkheid die de buurtgroep nog zag, was aankoop van - een deel van - de betreffende woningen en verbetering en beheer ervan met partikulier initiatief.

Er werd een begin gemaakt met de idee- en planontwikkeling voor het blok aan de Vredenoordlaan. De keus viel op dit blok om een aantal redenen. Het heeft architectonische waarde: Het blok is gebouwd door de architect van Tijen en is één van de eerste na-oorlogse woningbouwprojecten met voor die tijd uitzonderlijk ruime woningplattegronden. Bovendien bevonden zich op de begane grond naast bergingen ook gemeenschappelijke voorzieningen. Het gevolg hiervan is in tegenstelling tot veel andere woonblokken de begane grond voldoende verdiepingshoogte heeft voor woningen en bedrijfsruimte.

De Coöp Vredenoord zou volgens de uitgangspunten van de Vlinderbuurtgroep geen 'gewoon woonblok' worden, maar een 'bijzonder projekt' met als hoofdkenmerken:

- Wonen en werken worden gekombineerd.
- Er komen gemeenschappelijke voorzieningen in het blok voor de bewoners, maar deze staan voor een deel ook open voor buurtbewoners.
- Er wordt zoveel mogelijk milieu-vriendelijk gebouwd.
- De bewoners en gebruikers van het blok zijn georganiseerd in een formeel rechtspersoon, hebben het pand in eigendom en zijn verantwoordelijk voor onderhoud en beheer.

Al snel melden zich een groot aantal enthousiaste gegadigden voor dit projekt. Deze toekomstige bewonersgroep van ca. 40 mensen heeft een programma van eisen opgesteld en komt regelmatig bij elkaar om plannen te ontwikkelen voor gemeenschappelijke voorzieningen, milieu-vriendelijk bouwen, beheer en zelfbouw.

In het programma van eisen zijn de bovengenoemde uitgangspunten volledig overgenomen. In het blok komen eenpersoons woningen (solo's), duo-woningen, meerkamerwoningen en groepswoningen.

Een woonkamer en een (slaap-)kamer van samen gezamenlijk minimaal 30 m² per persoon is het uitgangspunt.

Door een architectenburo worden op basis van dit programma van eisen twee varianten uitgewerkt, bestaande uit een schetsplan met raming. Er is een sobere variant, met wat minder uitgebreid groot onderhoud, geen isolatie, waarbij de bestaande plattegronden grotendeels gehandhaafd

blijven. Op de begane grond en de hoogste verdieping worden extra woningen gebouwd. De bedrijfsruimten zijn op de begane grond gesitueerd.

De tweede variant wordt gekenmerkt door een uitgebreider onderhouds- en isolatiepakket en een grotere variëteit aan woningplattengronden (solo's, duo's en groepswoningen). De bedrijfsruimten zijn hetzelfde als bij variant 1. Deze kunnen deels door de bewoners zelf geëxploiteerd worden, bijvoorbeeld als eethuis of vergaderzaal. De plannen zouden beide niet binnen de traditionele regelingen gerealiseerd kunnen worden, zeker niet als gestreefd wordt naar een milieuvriendelijke, dat wil zeggen - op korte termijn gezien - dure aanpak. Voor de financiële uitwerking wordt in eerste instantie gekozen voor de sobere variant 1. Het is echter niet de bedoeling de in variant 2 ontwikkelde ideeën zonder slag of stoot laten vallen.

Inmiddels is de Stichting B.O.M. opgericht, de Buurt Ontwikkelings Maatschappij. Deze stichting zal zich onder meer bezig gaan houden met de voorbereiding van de ontwikkeling van projecten als deze. De Coöp Vredenoord is het eerste blok dat zij onder haar hoede neemt. Zij hecht belang aan het project vanwege de mogelijke uitstraling naar de buurt en vanwege de mogelijkheid werkgelegenheid te scheppen: enerzijds door de komst van bedrijven, anderzijds door van de bouw een werk-ervarings-project te maken. Door dit werk-ervarings-project, dat gekoördineerd wordt door het projectencentrum Rotterdam en door zelfbouw kunnen de kosten gedrukt worden en kan financiële ruimte geschapen worden voor woontechnische verbeteringen en milieuvriendelijke maatregelen. Zo wordt het aanvankelijk onhaalbare 'sloopplan' tot haalbaar plan gemaakt. Verder kan gerekend worden op subsidies in het kader van de regeling Particuliere Woningverbetering, van de Dienst Midden- en Kleinbedrijf. Daarnaast wordt er naar gestreefd zoveel mogelijk andere subsidiebronnen aan te boren.

Het woonblok moet aangekocht worden van het G.W.R. Omdat het alternatief, sloop, ook aanzienlijke maatschappelijke kosten met zich meebrengt en het experiment als een voorbeeldproject beschouwd kan worden, meent men dat het blok voor een lage prijs of 'om niet' kan worden overgedragen.

Voor de aankoop van het pand en de overige kosten zal een lening afgesloten moeten worden. Het plan is financieel haalbaar als de rente en aflossing en de andere vaste lasten - belasting, onderhoud, verzekering - gedekt worden door inkomsten uit woningen en bedrijven. Er is een financiële variant uitgewerkt, waaruit blijkt dat dit een reële mogelijkheid is. (zie financiële haalbaarheid)

De huren in het Coöp-blok zullen wel iets hoger komen te liggen dan in de omringende blokken, waar al voor 1987 groot onderhoud is gepleegd. De toekomstige bewoners van de Coöp Vredenoord zijn echter bereid om tijd - zelfbouw - en iets meer geld in het wonen te steken, omdat ze wezenlijk invloed hebben op de planontwikkeling, de uitvoering, het beheer en de toewijzing van de woningen. Het plan zal daarom goed aansluiten bij hun ideeën over wonen en werken.

De toekomstige beheervorm moet nog gekozen worden: Belangrijke voorwaarden zijn dat de rechtspersoon een democratisch opzet heeft.

De perspectieven voor de Coöp Vredenoord zijn gunstig. In het rapport wordt duidelijk dat aan een aantal belangrijke voorwaarden voor een succesvol vervolg is voldaan.



Uithoorn Architect W. van Tijen 1894 - 1974, Staatsuitgeverij 1987

COLOFON

Lay-out Bart Isings
 Floris le Conge Kleijn
 Theo Kupers

zetwerk Bram Ladage

omslag Richard van Loenen

Drukwerk Drukkerij van Driel

met dank aan:

De Beweging
Buurt Ontwikkelings Maatschappij
Vlinderbuurtgroep
Akademie van Bouwkunst

