

Dankzij grote inzet
van bewoners,
stadsdeel Noord
en WBA Noord

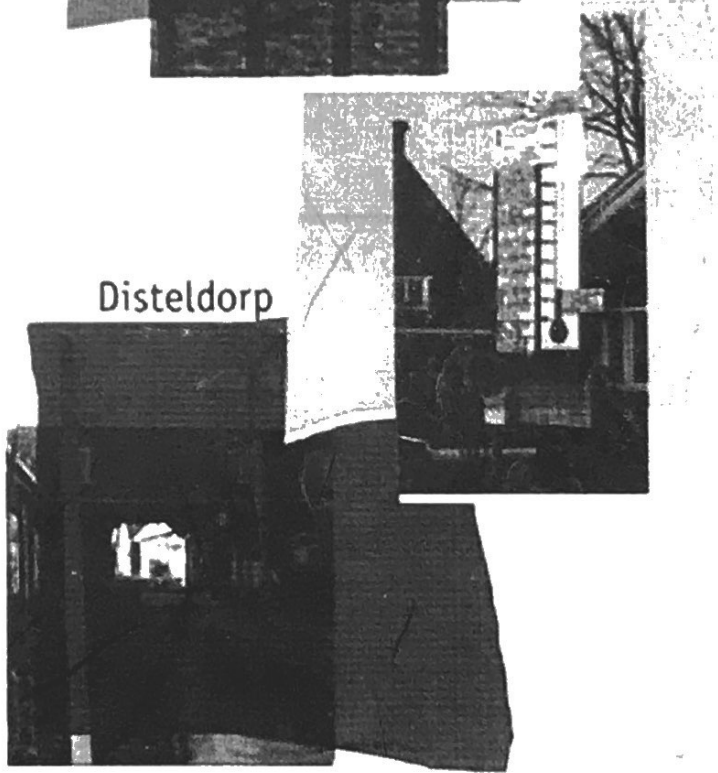
voor

25 jaar behouden

de



Vogeldorp



Disteldorp

Tuindorp Oostzaan

Uitgave:

Stadsdeel Amsterdam Noord

Tekst, fotografie en vormgeving:

Mechtild Linssen

Linssen en van Asseldonk, adviseurs in de volkshuisvesting bv

v.B. Bastiaansestraat 8

1054 RX Amsterdam

tel/fax: 020-6187866

Vormgeving omslag:

Elsa Zijlmans

Sena ontwerpers

Ma Ueberfeldtstraat 13

4822 VX Breda

tel/fax: 076-5424959

Een eigentijdse oplossing voor drie tuindorpen met historie

Slotdocument van het Onderhandelingsteam Tuindorpen (OTT)

Amsterdam Noord, 12 februari 1998

Vogeldorp



Disteidorp



Tuindorp Oostzaan



1 Inleiding

Hier voor u ligt het slotdocument van het Onderhandelingsteam Tuindorpen (OTT). Vanaf januari 1997 heeft dit team constructief gewerkt om te komen tot een gezamenlijk voorstel voor de aanpak van drie vooroorlogse tuindorpen in Amsterdam Noord: Vogeldorp, Disteldorp en Tuindorp Oostzaan. Het OTT is op initiatief van stadsdeel Noord tot stand gekomen naar aanleiding van een conflict over de toekomst van de dorpen tussen de eigenaar van de woningen, het Woningbedrijf Amsterdam, en de bewoners en hun vertegenwoordigers: de Vrije Vogels (Vogeldorp), de Werkgroep Disteldorp en de Huurdersvereniging Tuindorp Oostzaan. Het Woningbedrijf had in 1996 onderzoek laten verrichten naar de mogelijkheden om de tuindorpen weer toekomstwaarde te geven. De conclusie van het Woningbedrijf was dat zeer ingrijpende maatregelen noodzakelijk waren, variërend van hoog niveau renovatie met uitbouwen en samenvoegingen tot sloop en vervangende nieuwbouw. Deze ingrepen waren dermate kostbaar dat veel bewoners niet in hun tuindorp zouden kunnen blijven wonen. Een groot deel van de bewoners was van mening dat met een beperkte opknapbeurt zou kunnen worden volstaan. Het stadsdeel deelde de opvatting van het Woningbedrijf dat er het nodige aan de woningen gedaan moest worden. Maar het stadsdeel had moeite met de beperkte terugkeermogelijkheden voor de bewoners. Het stadsdeel, dat ook grote waarde hecht aan de cultuur historische waarde van de tuindorpen, zegde toe zich sterk te zullen maken voor subsidies om meer bewoners te kunnen laten terugkeren, mits de betrokken partijen tot een gezamenlijk gedragen plan zouden weten te komen. Daartoe werd het OTT ingesteld.

Plan van aanpak

Linssen en van Asseldonk, adviseurs in de volkshuisvesting b.v. kregen de opdracht om het onderhandelingsteam als onafhankelijke voorzitters te leiden. Die opdracht hebben zij aanvaard nadat met alle partijen afzonderlijk gesprekken waren gevoerd en alle partijen akkoord gingen met hun plan van aanpak.

Twee randvoorwaarden in dat plan van aanpak waren van essentieel belang. Ten eerste moesten alle partijen toezeggen elkaars belangen en specifieke invalshoeken te zullen respecteren. Ten tweede moesten alle partijen zich bereid verklaren tot het sluiten van een compromis. Anders zou het onderhandelingsproces volgens de voorzitters tot mislukken zijn gedoemd.

In het plan van aanpak waren twee belangrijke externe onderzoeken door onafhankelijke bureaus aangekondigd: een bouwkundig onderzoek en een woonwensen-onderzoek. Dat eerste werd van belang geacht omdat de opvattingen over de omvang van de gebreken van de woningen tussen partijen uiteen liepen. Dat laatste was nodig, omdat bij de start van het proces onvoldoende informatie voorhanden was over de individuele bewoners en hun specifieke wensen.

Samenstelling onderhandelingsteam

Het OTT was als volgt samengesteld:

- Marijke Spaan, Francoise Geus en (eerst Willem Veltenaar, later) Tine Zegel namens de Vrije Vogels,
- Stella Kroese, Rombout van Eekelen en Emmy van Wijk namens de Werkgroep Disteldorp,
- Reier Smits, Ko Veltman, Karel Baars, Wilfried Bergveld en Frits Varkevisser (namens de Huurdersvereniging Tuindorp Oostzaan (en in het begin ook Frans Nuyts namens de werkgroep Mercurius).
- Wessel de Vries en (eerst Nelleke Nelis, later) Ed Lammers van het Stiban,
- Yvonne Vehmeijer en (eerst Jaap de Kruijff, later) Rein van Zelst van het Woningbedrijf Amsterdam.
- Ted Zwietering en Bonny Alberts van het Stadsdeel Amsterdam Noord.

Gabriëlle van Asseldonk en Mechtild Linssen waren de voorzitters van het onderhandelingsteam. Tineke de Koe van buro Netwerk v.o.f. verzorgde het secretariaat.

Het onderhandelingsresultaat

De leden van het OTT kunnen trots zijn op het onderhandelingsresultaat. De tuindorpen blijven weer voor 25 jaar bewaard.

Voor Vogeldorp en Disteldorp wordt een andere eigenaar gezocht die een beperkte renovatie zal uitvoeren. Tuindorp Oostzaan blijft in eigendom van het Woningbedrijf. Een deel van de woningen (in de Ring) wordt op hoog niveau gerenoveerd. Een deel van de woningen (in de Mercuriusbuurt) krijgt een beperkte renovatie.

Voor alle bewoners die terugkeren in een huurwoning wordt een huur van 70% van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingstelsel gegarandeerd.

Tien procent van de woningen zal worden verkocht.

De gekozen oplossingen kunnen eigentijds worden genoemd. Nu de woningverbeteringssubsidies niet meer bestaan, is het niet haalbaar alle woningen op hoog niveau te renoveren. Daarom is voor een deel van de woningen gekozen voor een lager ingreepniveau -wat overigens goed aansluit bij de traditie bij de bewoners om veel zelf op te knappen- en wordt een deel van de woningen verkocht. Op deze manier kunnen alle bewoners die dat willen in hun dorp blijven wonen en behoudt Amsterdam Noord een groot aantal goedkope eengezinswoningen die een bijzondere plek innemen in de geschiedenis van de Amsterdamse volkshuisvesting. Ook neemt de woningdifferentiatie toe, ten eerste vanwege de twee ingreepniveaus, ten tweede omdat een deel wordt verkocht en tenslotte ook nog doordat een deel van de woningen wordt samengevoegd en een deel van de woningen een uitbouw krijgt. Bij de te verkopen woningen wordt gedacht over vormen die ook voor een deel van de huidige bewoners bereikbaar zijn.

De bewoners kunnen in hun dorpen blijven wonen in woningen die gerieflijker zullen worden en die er weer goed bij komen te staan.

Het Woningbedrijf kan weer verder met een Tuindorp Oostzaan waarvan de technische problemen met het casco van de woningen worden opgelost. Door de grotere woningdifferentiatie in Tuindorp Oostzaan, door de overdracht van Vogeldorp en Disteldorp naar een andere eigenaar en door in ruil daarvoor gecompenseerd te worden met nieuwbouw krijgt het Woningbedrijf een betere differentiatie binnen het eigen woningbezit.

Het stadsdeel kan zich profileren als het stadsdeel waar het goed wonen is in hoge dichtheden in het groen, ook voor mensen met een bescheiden inkomen.

Inhoud slotdocument

Dit slotdocument bevat een beschrijving van de drie tuindorpen: waar ze liggen, hoeveel woningen er staan en wat voor woningen het zijn. Daarna volgt een korte schets van de geschiedenis en de bijzonderheden van de drie tuindorpen. Vervolgens wordt de werkwijze van het OTT toegelicht. Daarna worden de stappen in het proces kort beschreven en worden de onderhandelingsresultaten gepresenteerd waarmee elke fase werd beëindigd.

In hoofdstuk 8 'De keuze per dorp' en hoofdstuk 9 'De randvoorwaarden' wordt uiteengezet welke oplossing voor elk dorp is overeengekomen en welke randvoorwaarden daarbij afgesproken zijn. Met name de inhoud van deze twee hoofdstukken fungeert als basis voor de verdere planontwikkeling. In de bijlagen 8 t/m 11 worden de afspraken per dorp samengevat.

Status slotdocument

Dit slotdocument is in eerste instantie bedoeld voor de partijen die vertegenwoordigd waren in het OTT als verslag van het resultaat van veertien maanden onderhandelen.

Zij zullen zich bij de verdere planontwikkeling houden aan de afspraken die in dit slotdocument zijn vastgelegd. Wijziging van deze afspraken kan alleen met instemming van de betrokken partijen.

Het document is ook bedoeld voor de nieuwe eigenaren van Vogeldorp en Disteldorp. Zij worden geacht zich aan de harde afspraken in dit document te houden. Omdat zij niet hebben deelgenomen aan de onderhandelingen in het OTT, zijn sommige afspraken die voor Tuindorp Oostzaan zijn

gemaakt, voor Vogeldorp en Disteldorp als wensen geformuleerd. Over die zaken zullen de bewoners en de nieuwe eigenaar nog concrete afspraken moeten maken. Het slotdocument is tenslotte ter informatie bedoeld voor de gemeente, die aanzienlijk zal bijdragen in de tekorten en voor andere betrokkenen.



Geen andere, gezamenlijke oplossing

Partijen hebben allemaal water in de wijn gedaan om tot dit gezamenlijke resultaat te komen. Het is voor alle partijen geven en nemen geweest. Voor hen is er geen andere, gezamenlijke oplossing. Over de bekostiging van (de onrendabele delen van) de plannen zijn afspraken gemaakt tussen centrale stad, stadsdeel en Woningbedrijf. Ook zijn er afspraken gemaakt tussen stadsdeel en Woningbedrijf over de nieuwbouw ter compensatie van het verlies van Vogeldorp en Disteldorp. Partijen gaan er vanuit dat voor Vogeldorp en Disteldorp nieuwe eigenaren zullen worden gevonden die op basis van de afspraken in dit slotdocument met de bewoners plannen zullen gaan maken voor beperkte renovatie. Mocht dat onverhoopt niet lukken, dan ontstaat een nieuwe situatie.

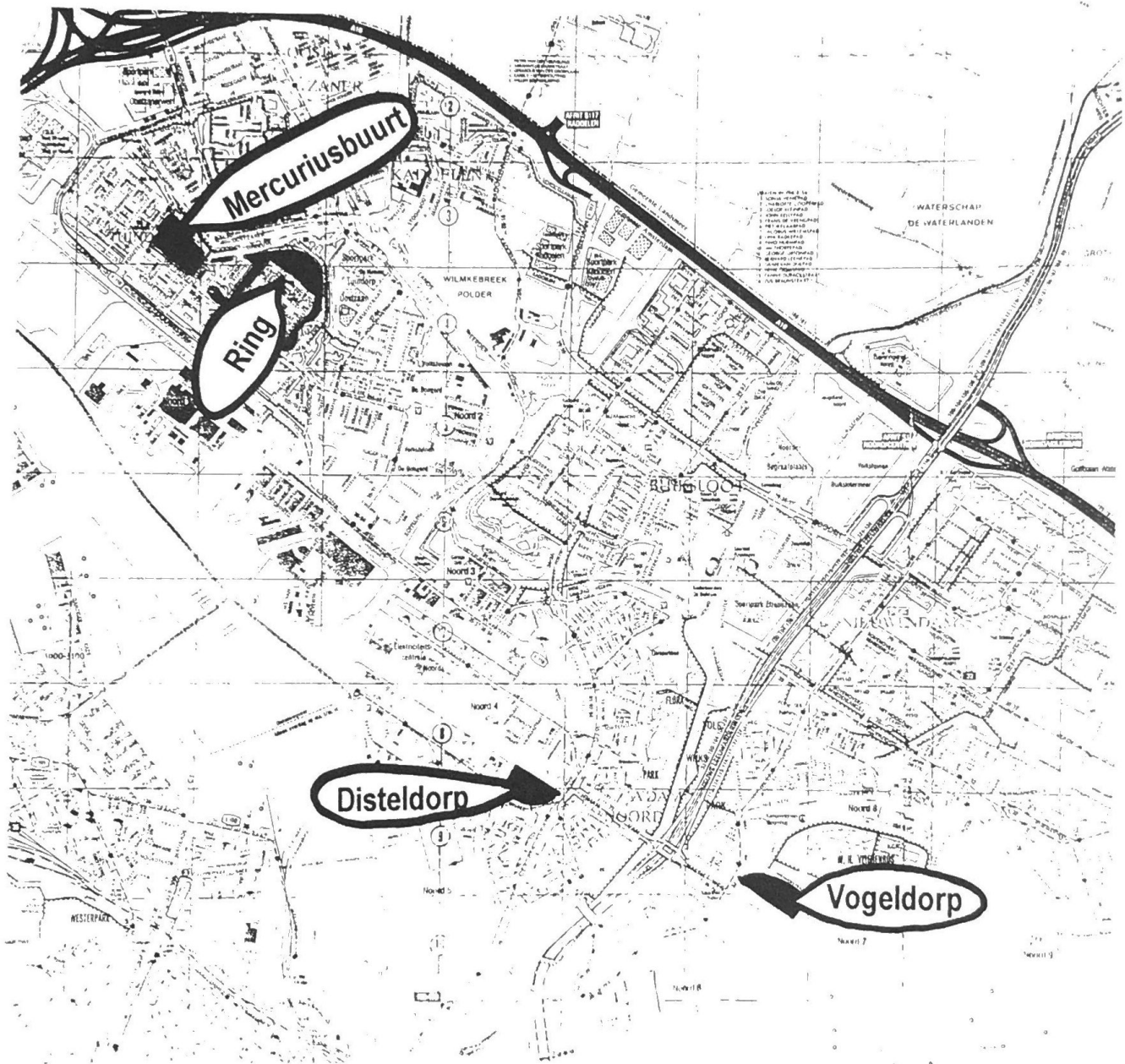
Na de ondertekening van het slotdocument zullen stadsdeel en Woningbedrijf actief op zoek gaan naar nieuwe eigenaren voor Vogeldorp en Disteldorp. Zodra de overdracht heeft plaats gevonden kan de voorbereiding van de renovatie beginnen. Wat Tuindorp Oostzaan betreft zal het Woningbedrijf terstond beginnen met de voorbereiding van de renovatieplannen.

2 Beschrijving van de drie tuindorpen

Vogeldorp en Disteldorp liggen aan weerszijden van de Johan van Hasseltweg, de weg waar je op terecht komt als je vanuit het centrum van Amsterdam de IJ-tunnel in gaat en de eerste afslag naar Amsterdam Noord neemt. Ga je bij de stoplichten rechtsaf, dan kom je bij Vogeldorp. Ga je linksaf, dan ligt daar Disteldorp.

Tuindorp Oostzaan ligt een stuk verder weg van de stad Amsterdam. Tuindorp Oostzaan ligt in het meest westelijke gedeelte van Amsterdam Noord. Tuindorp Oostzaan bestaat uit 'het oude dorp' en 'het nieuwe dorp' dat iets later gebouwd is. Het nieuwe dorp wordt momenteel de Mercuriusbuurt genoemd. In het oude dorp wordt het middengebied momenteel op hoog niveau gerenoveerd. Het gaat hier om 526 woningen. Voor de Mercuriusbuurt en de zogenaamde Ring rond het middengebied van het oude dorp moet nog een aanpak ontwikkeld worden.

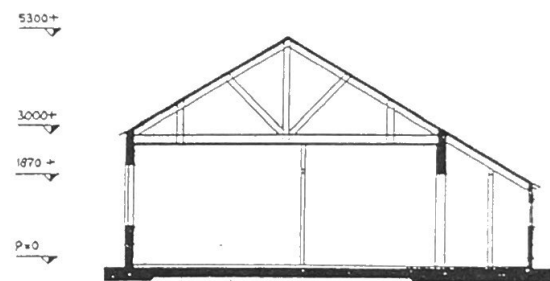
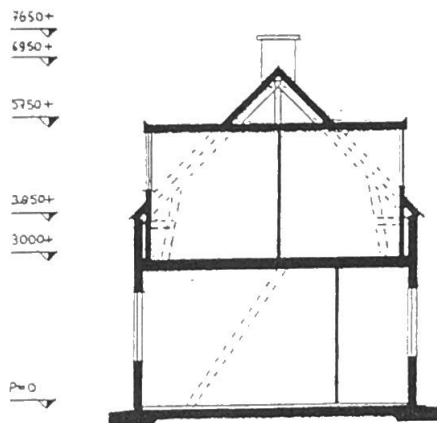
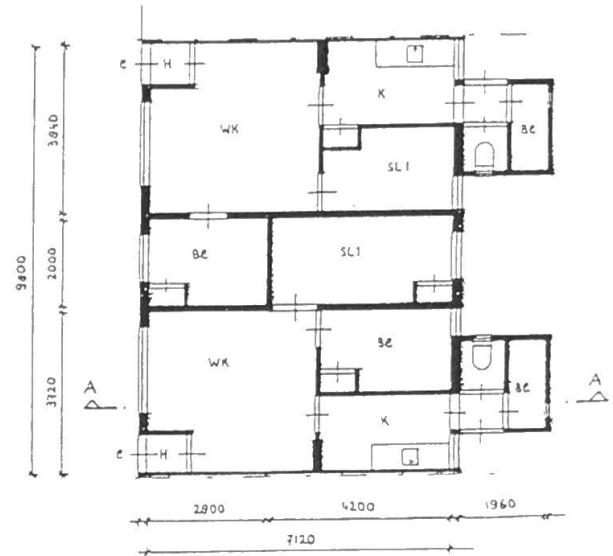
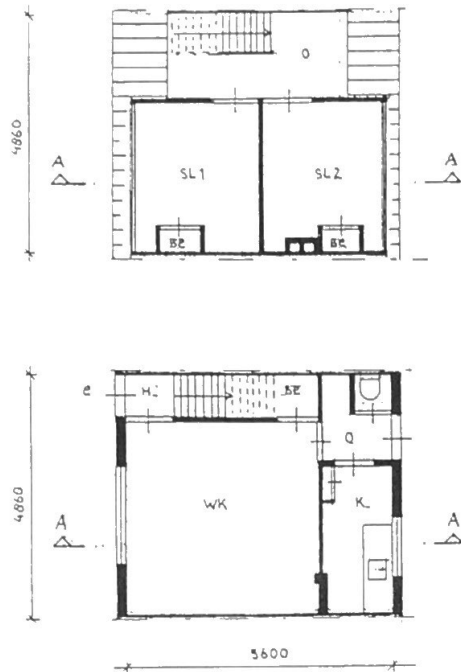
De ligging van Vogeldorp, Disteldorp en de Ring en de Mercuriusbuurt in Tuindorp Oostzaan



Hoogbouw en laagbouw

Vogeldorp en Disteldorp zijn kleine dorpjes vergeleken met Tuindorp Oostzaan. Vogeldorp telt 315 woningen, Disteldorp 226 en Tuindorp Oostzaan 1348, waarvan 766 nog niet verbeterd zijn. In de drie dorpen worden globaal twee woningtypes onderscheiden 'de hoogbouw' en 'de laagbouw'. In Vogeldorp en Disteldorp wordt onder hoogbouw een woning verstaan met een verdieping. Een woning zonder verdieping heet daar een laagbouwwoning. In Tuindorp Oostzaan hebben alle woningen een verdieping, maar ligt de verdieping bij de laagbouw in de (mansarde)kap. Behalve woningen herbergen de dorpen ook enkele winkels, kleine bedrijfjes en voorzieningen.

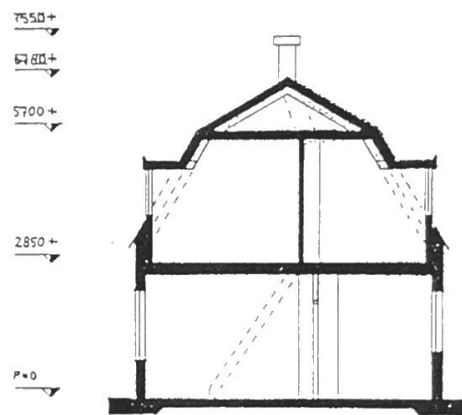
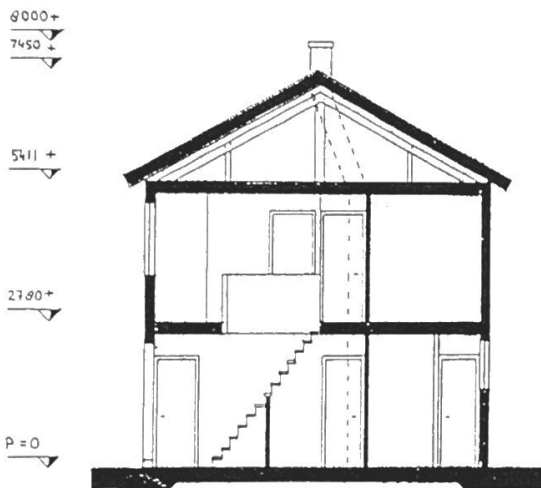
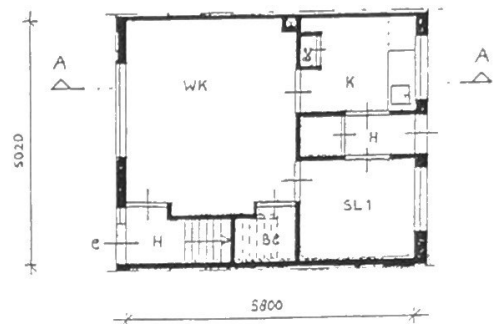
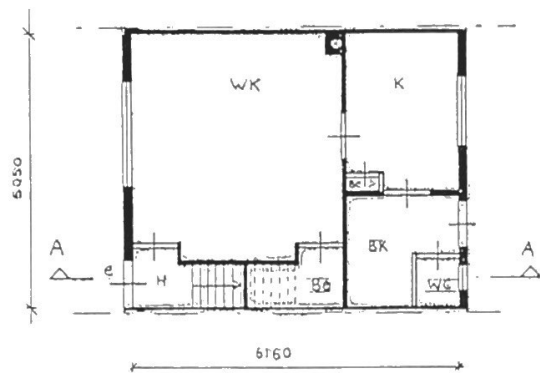
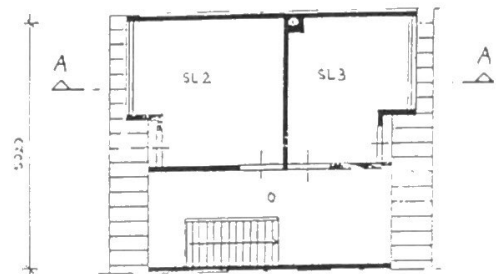
Hoogbouw (type A) en laagbouw (type B/C) in Vogeldorp en Disteldorp



Woningtype A heeft een grotere goothoogte dan de laagbouw. De beukmaat is 4,86 m en de woningdiepte 5,60 m. Het gebruiksoppervlak is 50,4 m².
 Woningtype B/C heeft een lage goothoogte. De beukmaat is 3,84 (type B) en 3,72 (type C) met een wisselbeuk van 2,00 m breed. De woningdiepte is 7,12 m en de uitbouw is 1,96 m diep. Het gebruiksoppervlak is 37 m² (type B) en 39 m² (type C).

In Tuindorp Oostzaan hebben alle woningen een verdieping. Maar de 'hoogbouw' heeft een gemetselde gevel op de verdieping, terwijl de 'laagbouw' enkel een verdieping in de (mansarde-)kap heeft

Hoogbouw (type A) en laagbouw (type B) in Tuindorp Oostzaan



Woningtype A heeft een grotere goothoogte dan de laagbouw en een zadeldak. De woningbreedte is 5,25 m en de woningdiepte 6,5 m. Het gebruiksoppervlak is 62 m².
 Woningtype B heeft een lage goothoogte en een mansardekap. De woningbreedte is 5,25 m, de woningdiepte 6,0 m, het gebruiksoppervlak 55 m².

Vogeldorp heeft een orthogonaal en nagenoeg symmetrisch stratenplan met de Lange Vogelstraat als centrale as met aan weerszijden poorten ter plekke van zijstraten. Verder bestaat Vogeldorp uit een bijzondere opeenvolging van stedelijke ruimten, zoals het Vogelplein halverwege en het Vogelplantsoen aan het einde. Door de regelmatige opzet van de wijk wordt het beeld beheerst door lange zichtlijnen, niet alleen langs de randen en in de straten, maar ook in de gemeenschappelijke achtertuinen. Regelmatig zijn verrassende lange doorkijken mogelijk die het open karakter en de regelmatige opzet van het dorp versterken en zorgen voor een boeiende ruimtewerking.

Vogeldorp



De bestaande woningdifferentiatie in Vogeldorp
(totaal 315 woningen)

Hoogbouw-typen (totaal 148 woningen; 47%):

- 76 A tussenwoning
- 44 Ah hoekwoning
- 14 Apx poortwoning
- 3 Ax tussenwoning
- 6 Eh hoekwoning
- 3 F tussenwoning
- 2 IV brede woning

Laagbouw-typen (totaal 167 woningen; 53%):

- 67 B tussenwoning
- 1 Bh hoekwoning
- 5 Bhx brede hoekwoning zonder schakelbeuk
- 7 Bx brede tussenwoning zonder schakelbeuk
- 27 C tussenwoning
- 41 Ch hoekwoning
- 12 Cx smalle tussenwoning zonder schakelbeuk
- 7 D hoekwoning zonder schakelbeuk, zonder uitbouw

Disteldorp heeft een onregelmatige structuur, met in lengte variërende en gebogen straten die slechts in sommige gevallen een rechte hoek met elkaar maken. Hierdoor komt het dorp over als een organisch gegroeide kleine nederzetting. Er is een grote variëteit aan (gemeenschappelijke) tuintjes die in open verbinding staan met de straat. Disteldorp heeft veel verschillende openbare en semi-openbare ruimten van verschillende afmetingen met elk een bepaalde herbergzaamheid. De Lange Distelstraat fungeert als ruggegraat van het plan. Twee zijstraten zijn, net als in Vogeldorp, overbouwd door een poort.

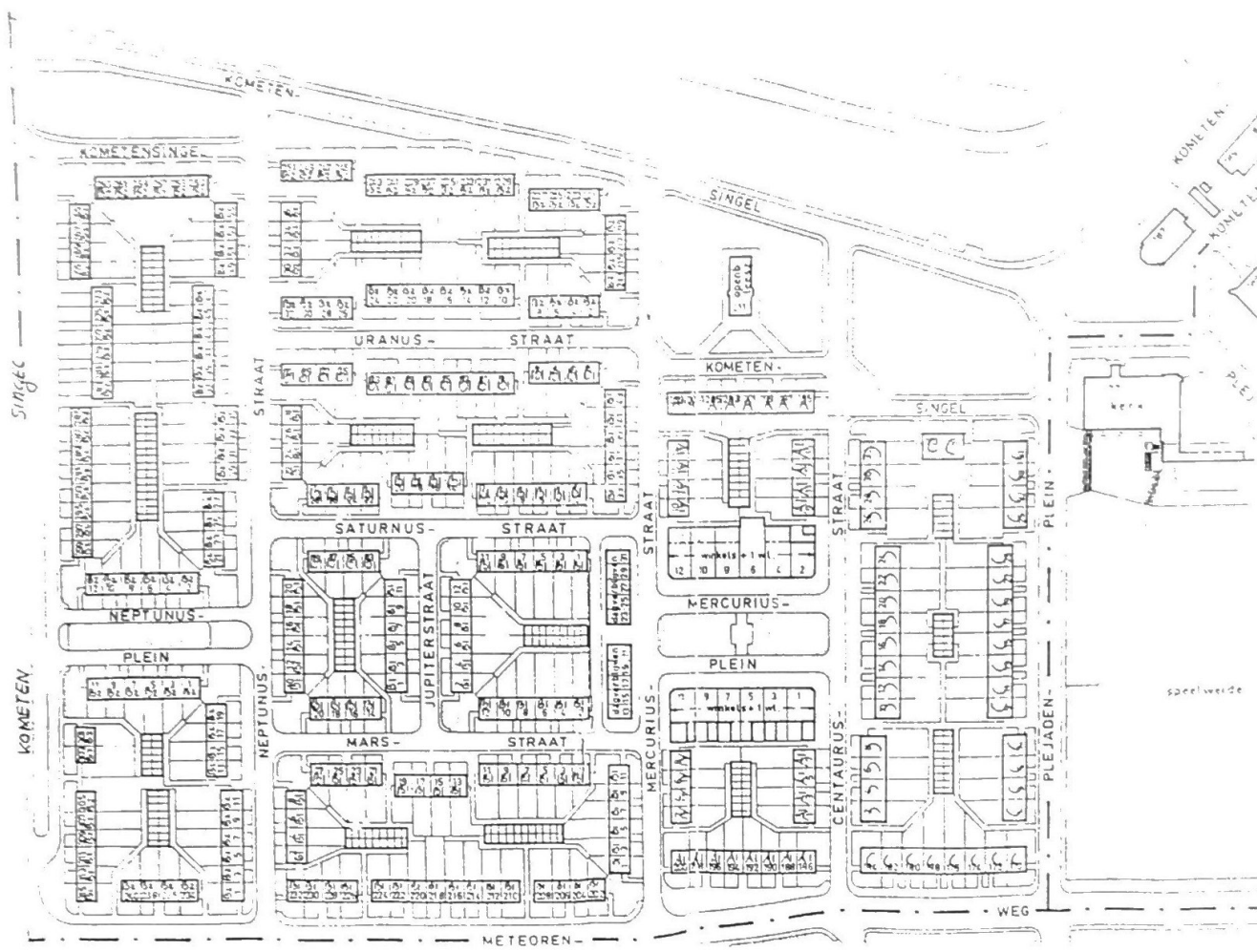
Disteldorp



De bestaande woningdifferentiatie in Disteldorp (totaal 226 woningen)

<p>Hoogbouw-typen (totaal 167 woningen; 74%):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 65 A tussenwoning - 72 Ah hoekwoning - 4 Apx poortwoning - 2 Ax tussenwoning - 7 E tussenwoning - 9 Eh hoekwoning) - 3 F tussenwoning - 1 H brede tussenwoning in een hoek - 4 W winkelwoningen, waarvan 2 hoekwoningen 	<p>Laagbouw-typen (59 woningen; 26%):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 17 B tussenwoning - 5 Bh hoekwoning - 4 Bhx brede hoekwoning zonder schakelbeuk - 9 C tussenwoning - 14 Ch hoekwoning - 5 Cx smalle tussenwoning zonder schakelbeuk - 5 D hoekwoning zonder schakelbeuk, zonder uitbouw
---	---

Mercuriusbuurt



De bestaande woningdifferentiatie in de Mercuriusbuurt van Tuindorp Oostzaan (totaal 326 woningen)

Hoogbouw-typen (totaal 92 woningen):

- 14 A1 tussenwoning
- 10 A1 hoekwoning
- 6 A tussenwoning
- 2 A hoekwoning
- 26 C tussenwoning
- 16 C hoekwoning
- 2 D zeer grote vrijstaande *
- 4 V twee villa's onder één kap
- 12 W (voormalige) winkel-woningen

Laagbouw-typen (totaal 234 woningen):

- 72 B1 tussenwoning
- 46 B1 hoekwoning
- 70 B2 tussenwoning
- 46 B2 hoekwoning

* Vanwege de grootte van de dokterswoning is deze als 2 woningen geteld.

3 Achtergrond

Hieronder worden kort de geschiedenis en de bijzonderheden van de drie tuindorpen geschetst. Gedurende het onderhandelingsproces werd voortdurend bevestigd dat het gaat om bijzondere tuindorpen, zowel wat betreft de geschiedenis als wat betreft de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit als wat betreft de sociale structuur. Ook was duidelijk dat het Woningbedrijf wat betreft het woningbezit een specifiek soort sociale verhuurder is, die niet zomaar kan worden gevraagd om de dorpen in stand te houden, gezien de samenstelling van het woningbezit en de verwachte financiële tekorten.

In 1918 zijn in Amsterdam Noord twee tuindorpen met 'nood of semi-permanente' woningen gebouwd: Disteldorp en Vogeldorp. Dit gebeurde in het kader van de Woningnoodwet. De opdrachtgever was de Gemeentelijke Woningdienst. Bij de oplevering was ir. A. Keppler, de eerste directeur van die dienst trots, want 'het eengezins-arbeidershuis uit steen gebouwd' had zijn intrede in de hoofdstad gedaan. De ruim 500 woningen waren voor die tijd aantrekkelijk en solide. Het was in eerste instantie de bedoeling dat ze niet langer dan 10 jaar zouden staan. Vrij snel werd de levensduurverwachting tot 35 jaar verlengd. Dat de woningen er nog steeds staan heeft vooral te maken met hun geliefdheid bij de bewoners en de kwaliteit van de bouw.

'Waar vind je tegenwoordig nog een huisje met een tuintje voor zo iemand als ik?' (een alleenstaande man (42 jaar) uit Vogeldorp)



iets later, in 1919 startte (eveneens onder de Woningnoodwet) de bouw van nog eens 1320 semi-permanente woningen in Amsterdam boven het IJ. Dit werd Tuindorp Oostzaan. Hierbij werd meteen uitgegaan van een levensduur van 35 jaar. Ter gelegenheid van de voltooiing van dit tuindorp schreef een opnieuw trotse Keppler: 'Iemand die een veertigtal jaren geleden voorspeld zou hebben dat Amsterdam in 1923 een grote kolonie van eengezinshuizen voor arbeiders zou bezitten, dan zou zulk een persoon als een dwaas zijn beschouwd.' Ook de 'semi-permanente' woningen van Tuindorp Oostzaan staan er nog steeds. Ook deze woningen worden vandaag de dag door de bewoners nog zeer gewaardeerd.

'Als ik in die dorpen 's nachts bij een oudere bewoner wordt geroepen, dan zien ze mijn auto daar staan en wordt mij van alle kanten aangeboden om medicijnen bij de apotheek te gaan halen. De sociale controle is groot, maar ook de zorg voor elkaar.' (een huisarts uit Amsterdam Noord)

De drie tuindorpen Disteldorp, Vogeldorp en Tuindorp Oostzaan hebben grote cultuur historische waarde. Ze herinneren aan het begin van de sociale woningbouw in Amsterdam. Ze herinneren aan Keppler, de eerste directeur van de Gemeentelijke Woningdienst, de man die een einde wilde maken aan de slechte woonomstandigheden van veel Amsterdammers aan het begin van deze eeuw. Hij was groot voorstander van betaalbare laagbouw in aantrekkelijke buurten in de uitbreidingsgebieden. In het kader van dit tuindorpen-project, is het aardig zijn vaste uitspraak bij de oplevering van een woningbouwproject te citeren: 'Mooi dat ze er staan en knap is hij die ze weer afbreekt.'

'Het is echt niet waar wat jij denkt dat de jongere bewoners bij ons de dorpscultuur niet zouden oppakken. Je had het afgelopen weekend hier moeten zijn. Iedereen zat bij iedereen te barbecuen, jong en oud, rijp en groen, alles door elkaar.' (een alleenstaande man (21 jaar) uit Disteldorp)

De dorpen zijn indertijd gebouwd voor arbeidersgezinnen. Er wonen hier en daar nog bewoners van het eerste uur. Dat zijn inmiddels hoog bejaarde een- en tweepersoons huishoudens. In andere huizen in het dorp wonen vaak hun kinderen en kleinkinderen. Dat is vooral in Tuindorp Oostzaan het geval. In Disteldorp en Vogeldorp zijn de laatste jaren ook veel jonge een- en tweepersoons huishoudens komen wonen die voorheen geen band hadden met de dorpen. Toch is in alle drie de dorpen sprake van een hechte sociale structuur. De leefbaarheid ligt hier als het ware op straat. Dit in tegenstelling tot aangrenzende buurten, zoals bijvoorbeeld de van der Pekbuurt, waar problemen zijn met de kwaliteit van de leefomgeving.

'Sociale veiligheid, daar moeten ze overal maatregelen voor treffen. Bij ons hoeft dat niet. Bij ons voelt niemand zich onveilig op straat, ook niet 's avonds laat. Daarom wonen alleenstaande vrouwen hier ook zo graag.' (alleenstaande vrouw (51 jaar) uit Vogeldorp)

De waardering van de woningen heeft te maken met het woningtype (het zijn eengezinswoningen met tuin), de lage huur, de architectuur, de stedenbouw, de sociale structuur en het karakter van een dorp. Echter de woningen hebben een aantal grote technische gebreken, die samenhangen met de minimale kwaliteitseisen die destijds werden gesteld om zo goedkoop mogelijk te kunnen bouwen. De Woningnoodwet had immers de toenmalige Bouwverordening buiten werking gesteld. De woningen staan op een plaatfundering en de halfsteens-klamp-gevels en de woningscheidende wanden zijn dun geconstrueerd. Daardoor zijn er klachten over vocht, kou en geluidsoverlast; dat laatste met name in Vogeldorp en Disteldorp. Ook komt er houtrot voor in de houten draagconstructie

van de woningen in Tuindorp Oostzaan. En de woningen zijn klein; de oppervlakte is beperkt. Daar komt bij dat het onderhoud de laatste jaren op een laag pitje heeft gestaan. Er moet iets met de woningen gebeuren. Daar is iedereen het over eens. De vraag is wat er moet gebeuren en hoe dat financieel haalbaar te maken is, opdat het resultaat er maatschappelijk gezien mag zijn. Daarbij gaat het zowel om de kwaliteit als de bereikbaarheid voor de huidige bewoners als om de toekomstwaarde van de woningen.



'Toen ik hier vijf jaar geleden kwam wonen, kwamen ze van alle kanten met tafels, kasten en apparaten aanzetten. Of ik ze kon gebruiken ... (alleenstaande man (28) uit Disteldorp)

De tuindorpen zijn een schoolvoorbeeld van de specifieke kwaliteiten van Amsterdam Noord. In het denken over het gewenste woon- en leefklimaat in de toekomst, zoekt het stadsdeel naar mogelijkheden om die specifieke kwaliteiten te versterken. Het gaat daarbij om een combinatie van stad, groen en water: compact en stedelijk wonen, maar wel in het groen en aan het water. Bij nieuwbouwlocaties stuurt het stadsdeel erop aan dat dit profiel vorm en inhoud krijgt. Vogeldorp, Disteldorp en Tuindorp Oostzaan zijn bestaande buurten die de kwaliteiten 'in hoge dichtheden wonen in het groen' al hebben. Als dat financieel haalbaar is, wil het stadsdeel de tuindorpen met hun specifieke kwaliteiten graag zoveel mogelijk behouden voor de doelgroep van de volkshuisvesting. Ook omdat het hier eengezinswoningen betreft. Dit woningtype, in de stad en in het groen, is voor de primaire doelgroep nauwelijks meer bereikbaar.

'Het is hier zo lekker rustig, weet je. Als ik hier thuis ben, dan heb je het gevoel alsof je ergens in een vakantiehuisje zit.' (Surinaamse man (24 jaar) uit Disteldorp)

Tot slot is het zaak rekening te houden met het feit dat het Woningbedrijf (door zijn specifieke geschiedenis als voormalig gemeentelijk woningbedrijf) relatief veel kleine, goedkope en ook oude en onderhoudsgevoelige woningen in eigendom en beheer heeft. Dat geldt voor het bedrijf als geheel, maar dat geldt in extreme mate voor het bezit van het bedrijf in Noord. Het bedrijf kan zich geen toekomstige onderhoudsrisico's permitteren en heeft een meer gedifferentieerd woningbezit nodig voor een gezonde bedrijfsvoering.

4 Werkwijze onderhandelingsteam

De opdracht aan het OTT luidde als volgt

In gezamenlijk overleg komen tot een meerjarenplan voor de drie tuindorpen in onderlinge samenhang. Het eindproduct bestaat uit een globaal plan van aanpak voor de drie dorpen.

Het proces was opgedeeld in vier stappen:

- de voorbereidingsfase.
- de programmafase.
- de planfase en
- de afwegingsfase.

Elke fase werd afgesloten met een duidelijk akkoord van alle partijen gezamenlijk. Daarover werden de achterbannen via een Nieuwsbrief geïnformeerd. Dat waren: de bewoners van de drie tuindorpen, de directie van het Woningbedrijf en de bestuurs- en raadsleden van het stadsdeel. Tussendoor werd van de partijen gevraagd 'media-stilte' in acht te nemen om de onderhandelingen niet te frustreren.

Vóór twee belangrijke beslissingsmomenten werden de achterbannen eerst geraadpleegd:

- de aanwijzing van twee alternatieve ingrepen per dorp om nader uit te werken (aan het einde van de programmafase) en
- de uiteindelijke keuze per dorp (aan het einde van de afwegingsfase).

Ter voorbereiding van een OTT-vergadering werd in het begin gewerkt met huiswerk-opdrachten die door de voorzitters werden opgesteld. Daarin werden de onderhandelingsdelegaties uitgedaagd hun meningen zo goed mogelijk beargumenteerd op papier te zetten. Op basis van het huiswerk van alle partijen stelden de voorzitters een gespreksnotitie op. Deze gespreksnotitie bestond meestal uit een samenvatting van de standpunten van de verschillende partijen, een opsomming van de belangrijkste discussiepunten en een voorstel voor de bespreking van deze punten. Aan het einde van de bespreking in het OTT formuleerden de voorzitters concept-conclusies. Na een of twee meningspeilingen werden de conclusies in de vergadering vastgesteld.

De taakverdeling van de voorzitters was als volgt; de één was vooral technisch voorzitter, de ander trad als inhoudelijk voorzitter op.

Het OTT is vijftien bijeen geweest, twaalf maal om te komen tot overeenstemming over de toekomst van de drie dorpen en daarna drie maal om geïnformeerd te worden over de voortgang van de onderhandelingen tussen centrale stad, stadsdeel en Woningbedrijf over de condities waaronder het OTT-akkoord zou kunnen worden uitgevoerd.

Daarnaast hebben drie maal bijeenkomsten per dorp plaats gevonden en hebben de voorzitters, zoveel als zij dat nodig achtten met de onderhandelingsdelegaties afzonderlijk overleg gevoerd. Al met al kan gesteld worden dat er in een periode van veertien maanden heel intensief is gewerkt.

5 Resultaten voorbereidingsfase

De eerste maanden van het onderhandelingsproces zijn besteed aan het formuleren van gezamenlijke uitgangspunten en aan het verbeteren van de communicatie en het vertrouwen. Dit in de eerste plaats om op basis daarvan alternatieve plannen ter nadere uitwerking te kunnen aanwijzen. De gezamenlijke uitgangspunten dienden in de tweede plaats als criteria waaraan de uitgewerkte plannen aan het einde van het proces zouden worden getoetst. Hieronder worden de uitgangspunten gepresenteerd en waar nodig toegelicht. De uitgangspunten zijn omkaderd.



Uitgangspunten differentiatie

Op basis van notities van alle partijen over differentiatie is in het OTT een discussie gevoerd over de gewenste differentiatie in de drie dorpen.

Het Woningbedrijf stond op het standpunt dat er meer grote woningen in de dorpen moesten komen, bijvoorbeeld middels uitbouwen of samenvoegingen. Dit met het oog op de toekomstige verhuurbaarheid. Het Woningbedrijf is van mening dat de vraag naar meer oppervlakte zal toenemen en dat op termijn zoveel kleine woningen niet meer goed te verhuren zullen zijn, zeker als de huur na renovatie hoger wordt. Het Woningbedrijf vindt dat het aanbod voor middengroepen moet toenemen om hen aan de stad te binden en uitstroom naar buiten Amsterdam tegen te gaan. Ook het stadsdeel vond meer differentiatie wenselijk, maar het stadsdeel keek daarbij naar een hoger schaalniveau dan dat van de drie dorpen. De bewoners hadden moeite met het streven naar meer differentiatie van de andere partijen voor zover dit niet aansloot bij de wensen van de zittende bewoners. Zij achtten de angst van het Woningbedrijf voor verhuurbaarheidsproblemen ongegrond. En zij vreesden voor de financiële gevolgen van het vergroten van de differentiatie. Hierdoor zou behoud van de dorpen wel eens onhaalbaar kunnen worden.

De discussie is afgerond met de volgende uitgangspunten:

- Het opheffen van de bouw- en woontechnische gebreken is het eerste doel en niet het streven naar meer differentiatie.
- Als zich mogelijkheden aandienen om de differentiatie te vergroten, bijvoorbeeld op basis van het woonwensenonderzoek, is dat wenselijk.

Uitgangspunten marktpositie

De tweede uitgangspunten-discussie in het OTT vond plaats onder de noemer 'marktpositie'. Deze discussie is beëindigd met de volgende uitgangspunten

- Ook in de toekomst moet de afzet van de woningen gegarandeerd zijn.
- Voor een goede toekomstige marktpositie is het nodig dat:
 - de bouw- en woontechnische gebreken verholpen worden;
 - de verhouding tussen huurprijs en woonkwaliteit van de woningen gunstig is, voor de woonkwaliteit is vooral de hoeveelheid woonoppervlak/ruimte, de specifieke wensen/eisen van de beoogde doelgroepen en de 'omgevingskwaliteit' van belang. De omgevingskwaliteit wordt met name bepaald door de sociale- en stedenbouwkundige structuur in de dorpen en de sociale veiligheid.
 - er zekerheid bestaat over de toekomst van de woningen
- De toekomstige doelgroepen voor Vogeldorp en Disteldorp zijn een- en tweepersoons huishoudens: jonge starters, alleenstaande mannen en vrouwen, eenoudergezinnen met één kind en ouderen;
- De toekomstige doelgroepen voor Tuindorp Oostzaan zijn een- en tweepersoons huishoudens en kleine gezinnen; voor grotere gezinnen is het nodig dat de woningen uitgebouwd of samengevoegd worden.

Bouwtechnische uitgangspunten

In opdracht van het OTT heeft bureau van Haaren onderzocht wat er aan het casco van de woningen moet gebeuren om te zorgen dat de woningen nog 15 respectievelijk 25 jaar goed verhuurd c.q. bewoond kunnen worden. Daartoe heeft bureau van Haaren alle bouwtechnische en bouwfysische onderzoeken bestudeerd die tot op dat moment verricht waren en zijn in alle dorpen woningen bezocht en kritisch bekeken.

Bureau van Haaren is met een verrassend alternatief gekomen voor de verbetering op hoog niveau, zoals die momenteel in de eerste en tweede fase in Tuindorp Oostzaan wordt uitgevoerd. Het bureau is tot de conclusie gekomen dat ook een beperkte renovatie ertoe kan leiden dat het casco van de woningen weer 15 tot 25 jaar mee kan. Dan moeten de in bijgaand kader opgesomde maatregelen worden getroffen. In het onderzoeksrapport van bureau van Haaren wordt uitgebreid beschreven welke gebreken de woningen hebben en hoe deze kunnen worden opgelost. Bureau van Haaren heeft bij de presentatie van het onderzoeksrapport plastisch gesteld dat deze woningen als 'old-timers' behandeld zouden moeten worden.

Het Woningbedrijf wilde de uitwerking van de beperkte renovatie niet blokkeren, maar formuleerde een groot aantal 'mitsen en maren'. Omdat bij het Woningbedrijf grote twijfels bestonden ten aanzien van de voorgestelde aanpak, is nader onderzoek gedaan naar:

- de vochtproblematiek
- de stookkosten en de mogelijkheden voor warmte-isolatie en dubbel glas
- de geluidsisolatie tussen de woningen in Vogeldorp en Disteldorp
- de houtrot in de woning scheidende wanden in Tuindorp Oostzaan en
- de aanwezigheid van asbest op de daken

Het OTT heeft de conclusies van bureau van Haaren onderschreven, dat het casco van de woningen goed is op te knappen, zodat het weer 15 tot 25 jaar mee kan, mits

- het onderhoud grondig wordt aangepakt
- in alle woningen cv met warmwaterinstallatie en mechanische ventilatie worden aangebracht als oplossing voor de vocht- en koude-problemen, dan ontstaat een redelijk gezond en behaaglijk binnenklimaat in de woningen.
- er geluidsisolatie wordt aangebracht tussen de woningen in Vogeldorp en Disteldorp.
- de nutsvoorzieningen waar nodig worden verbeterd of vernieuwd.
- het terrein rond de woningen 'op orde' wordt gebracht, met name om te zorgen dat de funderingsplaat zijn dragende functie goed kan vervullen en er geen regenwater via de plaat in de woning kan komen

en mits

- de Nutsbedrijven en Bouw en Woningtoezicht meewerken;
- de aanpak financieel haalbaar is (dat hangt af van de bereidheid van de overheid om deze aanpak te subsidiëren en van het Woningbedrijf om een bijdrage in het onrendabel te leveren en van de bewoners om een hogere huur te gaan betalen);
- nader onderzoek (zie hieronder) bevestigt dat deze aanpak voldoet.

Bureau van Haaren heeft met de Nutsbedrijven en Bouw en Woningtoezicht overleg gevoerd. Beiden stemmen in met de voorgestelde aanpak. De afspraken met de Nutsbedrijven zijn schriftelijk vastgelegd.

nader onderzoek m.b.t. de vochtproblematiek

De vraag luidde: 'Zijn de condensproblemen opgelost als de voorgestelde maatregelen zijn getroffen?'

Conclusies van het onderzoek (bureau Bouwhulp uit Eindhoven):

Bij beperkte renovatie worden de vochtproblemen opgelost, maar de bewoners moeten wel goed worden voorgelicht over het gedrag dat nodig is om zo'n vocht-kritische woning goed te bewonen. Er zijn een paar kritieke plekken in de woningen, waar de volgende maatregelen noodzakelijk zijn: extra radiatoren tegen de kopgevels, vochtbestendige wandafwerking in de natte ruimten tegen de kopgevels, dunne isolatieplaat tegen de halfsteens klamp borstwering in de slaapkamers op de verdieping van de hoogbouw in de Mercuriusbuurt, ventilatieopeningen in de vaste kasten die tegen de gevel staan en maatregelen bij de keukenblokken die met de lange kant tegen de gevel staan

Conclusies van het OTT:

Als beperkte renovatie ter nadere uitwerking wordt aangewezen, zullen deze maatregelen in het programma van eisen worden opgenomen. Vervolgens zal de benodigde bewonersvoorlichting bij de afweging van de varianten aan de orde komen.

nader onderzoek naar de stookkosten en de mogelijkheden voor isolatie en dubbel glas

De vragen waren: 'Wat zijn de stookkosten na de voorgestelde maatregelen (HR-ketel) t.o.v. nu?' en 'Welke stookkostenbesparende maatregelen kunnen getroffen worden zonder gevaar voor condens in de bouwconstructie?'

Conclusies van het onderzoek (bureau Bouwhulp)

Uitgaande van één moderne kachel en zuinig stookgedrag in de huidige situatie, worden de stookkosten in de nieuwe situatie met centrale verwarming hoger. Daar komt nog een stijging van het gasverbruik bij als gevolg van de warmwatervoorziening (combi-ketel). In beide gevallen staat daar meer (woon- en douche-)comfort tegenover.

Het aanbrengen van een dunne plaat gevel-isolatie is mogelijk om de stookkosten te reduceren; dan is het risico gering, maar het is de vraag of de kosten opwegen tegen de energiebesparing.

Het aanbrengen van plafond-isolatie (op de vliering of tegen het dakbeschot) is mogelijk zonder enig risico. Als deze maatregel wordt getroffen, worden de stookkosten in de nieuwe situatie ongeveer gelijk aan de huidige situatie (iets hoger vanwege het hogere gasverbruik voor warm water).

Als bovendien HR-glas beneden wordt aangebracht, worden de stookkosten lager dan in de huidige situatie.

Berekeningen gasverbruik door bureau Bouwhulp nu en straks na beperkte renovatie

Woningtype	Gasverbruik* nu	Gasverbruik* straks zonder energiebesparende maatregelen	Gasverbruik* straks met plafondisolatie	Gasverbruik* straks me plafondisolatie en HR-glas beneden
Type B/C (Vogeldorp en Disteldorp)	1505 m ³	1755 m ³	1539 m ³	1315 m ³
Type B (Tuindorp Oostzaan)	1900 m ³	2168 m ³	2063 m ³	1809 m ³
Type C (Tuindorp Oostzaan)	1835 m ³	2133 m ³	1897 m ³	1706 m ³

* Het gasverbruik is inclusief het gasverbruik voor warm water: nu 250 m² en straks 350 m².

Conclusies van het OTT:

Als beperkte renovatie ter nadere uitwerking wordt aangewezen, dan wordt:

- het aanbrengen van gevelisolatie niet als keuze-mogelijkheid aangeboden vanwege het risico en het beperkte rendement in verhouding tot de investering;
- het aanbrengen van plafond-isolatie op de vliering of tegen het dakbeschot als aanvullende maatregel opgenomen in het programma van eisen;
- het aanbrengen van HR-glas beneden als keuze-mogelijkheid aangeboden.

nader onderzoek naar de geluidsisolatie tussen de woningen in Vogeldorp en Disteldorp

De vraag luidde of die verbetering behoeft en hoe die verbeterd zou kunnen worden.

Conclusies van het onderzoek:

Uit de bewonersenquête blijkt dat veel mensen in Vogeldorp en Disteldorp klachten hebben over geluidsoverlast. Op grond daarvan is geconcludeerd dat de geluidsisolatie daar verbeterd moet worden. Een werkgroep met deskundigen heeft voorstellen gedaan voor de manier waarop dat eenvoudig zou kunnen gebeuren. Proeven zullen moeten uitwijzen dat deze oplossing voldoende is.

Conclusies van het OTT:

Als beperkte renovatie ter nadere uitwerking wordt aangewezen, dan worden de door de werkgroep voorgestelde maatregelen voor verbetering van de geluidsisolatie voorlopig in de plannen opgenomen en moet een proef uitwijzen of deze maatregelen voldoen.

nader onderzoek naar de houtrot in de woningscheidende wanden in Tuindorp Oostzaan

Gevraagd werd te onderzoeken of de dragende functie van de wanden in Tuindorp Oostzaan verbetering behoeven om te zorgen dat de woningen nog 15 respectievelijk 25 jaar veilig en goed bewoonbaar zijn. En zo ja, hoe dat dan zou kunnen.

Conclusies van het onderzoek (bureau Strackee uit Amsterdam).

Als de plattegrond niet wordt gewijzigd, zijn nieuwe dragende (voorzet)wanden niet noodzakelijk; gebeurt dat wel dan moet advies bij de constructeur worden ingewonnen en kan een nieuwe dragende wand noodzakelijk zijn. Immers in veel gevallen zal een deel van de houten staanders rot zijn en zal de dragende functie overgenomen zijn door de gemetselde constructie daar omheen (de klampen aan weerszijden van de houten staanders, de gevels en de binnenwanden).

Als de constructeur versterking nodig acht, zijn verschillende oplossingen mogelijk, afhankelijk van de plattegrondwijziging.

Conclusies van het OTT:

Als beperkte renovatie ter nadere uitwerking voor Tuindorp Oostzaan wordt aangewezen, worden geen samenvoegingen en/of grote herindelingen van de plattegrond toegestaan. Alle voorgenomen maatregelen moeten worden gefiatteerd door de constructeur.

nader onderzoek naar de aanwezigheid van asbest op de daken.

De volgende onderzoeksvragen waren geformuleerd:

- Waar op de daken van de woningen is asbest aanwezig en welk type asbest is het?*
- Hoe kan daar veilig mee omgegaan worden?*

Conclusies van het onderzoek (WBA):

Op grond van de bevindingen van het Woningbedrijf werd geconcludeerd dat in de hoogbouw in Vogeldorp en Disteldorp en in Tuindorp Oostzaan (Ring en Mercuriusbuurt) geen asbest op de daken aanwezig is. Het Woningbedrijf zou nader onderzoeken in welke mate de internietplaten op de daken in de laagbouw (Vogeldorp en Disteldorp) asbest houdend zijn en welk type asbest dat is. (Dat is inmiddels gebeurd; zie hoofdstuk 8)

Conclusies van het OTT:

Als Beperkte Renovatie ter nadere uitwerking wordt aangewezen, hoeft geen rekening gehouden te worden met asbest houdende dakbedekking in Tuindorp Oostzaan en in de hoogbouw in Vogeldorp en Disteldorp. Bij de laagbouw in Vogeldorp en Disteldorp wordt aanbevolen de plannen zo uit te werken dat niet gezaagd hoeft te worden in het dakbeschoot.

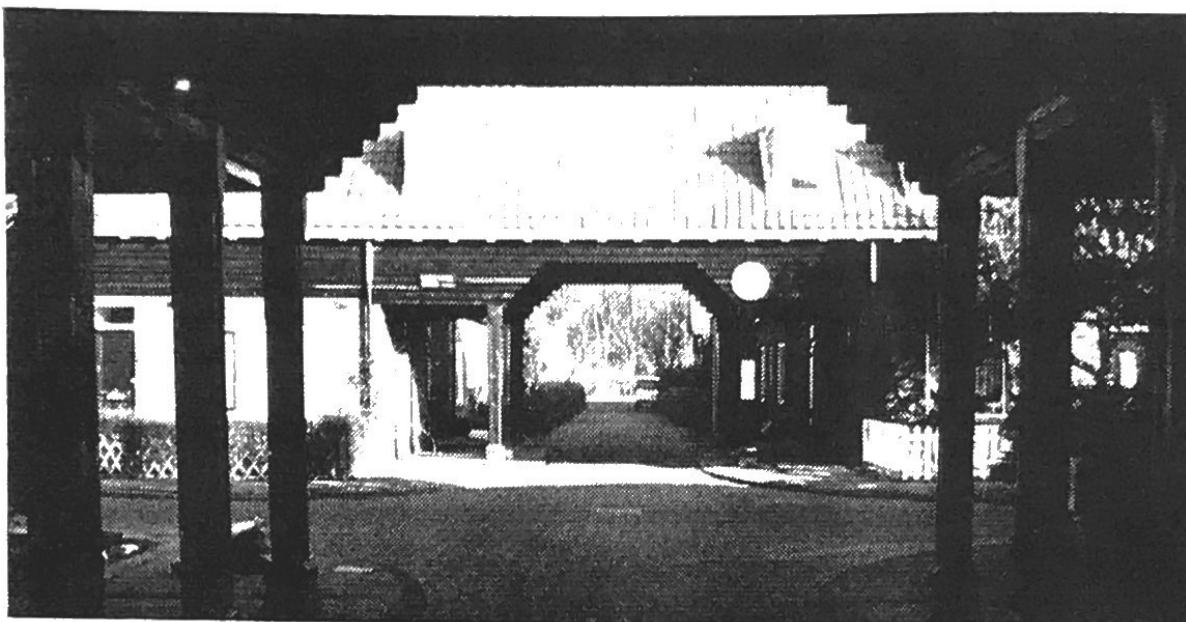
opbrengst van de huurtoename werd gebruikt om de investering terug te verdienen. Bij de berekening van de opbrengst van de huurtoename werd uitgegaan van: een afschrijvingstermijn bij renovatie van 25 jaar, 8% rente, 3.5% huurstijging in de eerste twee jaar en 3% huurstijging daarna en 3% variabele lasten-stijging.

De bewoners en het stadsdeel hadden op diverse onderdelen kritiek op de berekeningswijze van het Woningbedrijf, maar gingen ermee akkoord dat in elk geval een berekening van de tekorten zou worden gemaakt op basis van de berekeningswijze van het Woningbedrijf. Daarnaast zouden -afhankelijk van de ingreepvarianten- berekeningen kunnen worden gemaakt met andere afschrijvingstermijnen, andere rente- en huurstijgingspercentages en 'integraal' (dat wil zeggen met inbegrip van de lopende exploitatie).

Het OTT heeft de volgende financiële uitgangspunten vastgesteld:

- Er moet een duidelijke relatie bestaan tussen prijs en kwaliteit van de woningen. Als richtlijn wordt 70% van de maximaal redelijke huur aangehouden voor de huidige bewoners. Het streven is erop gericht dat alle woningen dezelfde prijs/kwaliteitsverhouding hebben. Als dat voor de financiële haalbaarheid uitkomst biedt, is een beperkt verschil tussen huidige- en nieuwe bewoners aanvaardbaar. Daarbij worden bewoners die als gevolg van de renovatie doorschuiven binnen hun dorp* als huidige bewoners beschouwd.
- De betaalbaarheid voor de verschillende doelgroepen in de dorpen is een belangrijk uitgangspunt.
- Er moet een duidelijke relatie bestaan tussen investeringsniveau en kwaliteit van de woningen.
- Overname van zelf aangebrachte verbeteringen is mogelijk, mits ze passen in het plan en technisch goed zijn uitgevoerd. De verbetering wordt vergoed, waarna de huur vóór de betreffende verbetering wordt verhoogd. Of de verbetering wordt niet vergoed en de huur gaat voor de betreffende verbetering niet omhoog.
- Als er een tekort of 'onrendabele top' is, dan:
 - kan het stadsdeel bijdragen in het tekort in de vorm van subsidies;
 - kan het Woningbedrijf bijdragen in het tekort in de vorm van onrendabele investeringen, waarbij het Woningbedrijf voor een goed plan in elk geval 10.000 gulden per huurwoning beschikbaar stelt en
 - kunnen de bewoners bijdragen in de vorm van een hogere huur
- Het OTT zal in elk geval (laten) rekenen aan de plannen om de 'onrendabele top' te bepalen met de berekeningsmethodiek van het Woningbedrijf.
- Indien een mogelijk plan struikelt over de kosten, dan kunnen varianten ontwikkeld worden als:
 - alternatieve beheervormen;
 - (gedeeltelijke) verkoop aan een meer kapitaalkrachtige sociale verhuurder;
 - (gedeeltelijke) verkoop aan bewoners (onder stringente voorwaarden).

* In Tuindorp Oostzaan kan ook doorgeschoven worden van de Ring naar de Mercuriusbuurt en vice versa.



Uitkomsten woonwensen-onderzoek

In opdracht van het OTT heeft het Onderzoeksinstituut OTB te Delft in maart/april '97 een onderzoek onder de bewoners gehouden naar de bewonerskenmerken, het oordeel van de bewoners over het wonen in de dorpen, hun klachten en hun wensen. De respons op de enquête was gemiddeld bijna 60%. Ook de uitkomsten van het woonwensen-onderzoek zouden gebruikt worden om alternatieve plannen ter nadere uitwerking te kunnen aanwijzen en om aan het einde van het proces te kunnen toetsen in welke mate de uitgewerkte plannen tegemoet komen aan de bewonerswensen. De uitkomsten van het woonwensen-onderzoek zouden tevens richting geven aan de benodigde/gewenste differentiatie in de dorpen.

Alle tabellen op de volgende pagina's zijn afkomstig uit het woonwensen-onderzoek.

kenmerken van de bewoners

In Vogeldorp en Disteldorp zijn de eenpersoons huishoudens in de meerderheid. In Tuindorp Oostzaan overheersen de twee persoons huishoudens.

Huishoudengrootte

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
1 persoon	70%	70%	30%	28%
2 personen	25%	28%	49%	43%
3 personen	5% (3 of meer personen)	2% (3 of meer personen)	13%	12%
4 of meer personen			8%	17%

In Vogeldorp zijn de bewoners het jongst. In de Ring van Tuindorp Oostzaan zijn de bewoners het oudst. Disteldorp lijkt qua leeftijdsopbouw veel op Vogeldorp; de Mercuriusbuurt lijkt veel op de Ring.

Leeftijd

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
jonger dan 40 jaar	56%	50%	23%	22%
gemiddelde leeftijd	38 jaar	40 jaar	52 jaar	50 jaar
65 jaar of ouder	15%	25%	42%	35%

De inkomens van de bewoners in Vogeldorp en Disteldorp zijn het laagst 30% verwacht echter dat het inkomen in de toekomst omhoog zal gaan

De inkomens van de bewoners in de Ring van Tuindorp Oostzaan en de Mercuriusbuurt zijn hoger (de Mercuriusbuurt het hoogst) Maar het perspectief op inkomensverbetering is veel beperkter dan in Vogeldorp en Disteldorp Een op de vijf huishoudens verwacht hier juist een achteruitgang in inkomen

Netto inkomen per maand

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
minder dan 1500	45%	48%	20%	20%
3000 of meer	8%	10%	9%	16%
verwacht geen wijziging	45%	49%	60%	58%
verwacht verbetering	30%	30%	6%	9%
verwacht achteruitgang	10%	11%	19%	22%

In Tuindorp Oostzaan hebben de bewoners meer geïnvesteerd dan in de andere twee dorpen In de Mercuriusbuurt verreweg het meest.

Gemaakte kosten aan zelf aangebrachte verbeteringen

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
tot 3000 gulden	63%	65%	44%	40%
meer dan 3000 gulden	37%	35%	56%	61%
meer dan 25 000 gulden	één maal 30 000 gulden	één maal 25 000 gulden	17 maal één maal 60 000 gulden	24 maal

oordeel over de woningen en de woonomgeving

De ontevredenheid over het onderhoud aan de buitenkant springt er duidelijk uit In de Ring van Tuindorp Oostzaan is die ontevredenheid het minst groot. Wat opvalt is de grotere ontevredenheid over het onderhoud van de binnenkant in Vogeldorp en Disteldorp. Mogelijk heeft dit te maken met het feit dat in deze dorpen minder door de bewoners zelf in de woningen is geïnvesteerd. Over de douches in Vogeldorp en Disteldorp zijn veel mensen ontevreden. Wat tenslotte ook opvalt is dat de ontevredenheid over de woninggrootte in Vogeldorp en Disteldorp groter is dan in Tuindorp Oostzaan. Dat lijkt verklaarbaar, want die woningen zijn kleiner

Waardering slecht en zeer slecht

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
onderhoud binnenkant	31%	33%	24%	23%
onderhoud buitenkant	50%	47%	25%	40%
grootte van de woning	15%	20%	7%	7%
de keuken	14%	17%	12%	8%
de douche	31%	27%	16%	18%

De bewoners in Tuindorp Oostzaan (Ring en Mercuriusbuurt) hebben minder geluidsoverlast van burens en minder last van vocht en/of schimmel dan die in Vogeldorp en Disteldorp.

Matig en veel hinder van

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
geluid van burens	41%	34%	17%	16%
vocht en/of schimmel	59%	48%	35%	26%
tocht	61%	48%	52%	53%
kou	66%	63%	57%	66%

De gehechtheid aan de buurt is in alle dorpen groot, maar in Tuindorp Oostzaan het grootst. In alle buurten is men vooral aan de woning gehecht vanwege het eengezins woningtype en de lage huur. In Tuindorp Oostzaan scoren 'vanwege familie en kennissen' en 'vanwege het groen' hoger dan in Vogeldorp en Disteldorp. In die dorpen (met Disteldorp als uitschieter) scoort de nabijheid van het centrum hoog. Tenslotte valt op dat voor de bewoners van de Mercuriusbuurt de zelf aangebrachte verbeteringen een belangrijke reden zijn voor de gehechtheid aan de buurt.

Gehechtheid aan de buurt, mate waarin en waarom

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
sterk en heel sterk gehecht	64%	67%	89%	87%
vanwege woningtype	78%	80%	88%	91%
vanwege lage huur	78%	75%	69%	73%
vanwege het groen	49%	31%	56%	59%
vanwege familie en kennissen	29%	31%	57%	59%
vanwege zelf aangebrachte verbeteringen	34%	35%	46%	56%
vanwege de burenhulp	37%	37%	44%	44%
vanwege de nabijheid van het centrum	55%	72%	39%	41%

Het OTB heeft de mensen ook gevraagd naar de tevredenheid over de veiligheid in en om de woning. Disteldorp scoort het slechtst en de Mercuriusbuurt het best; 49% respectievelijk 17% van de geënquêteerden in die dorpen heeft wel eens te maken gehad met inbraak, diefstal of bedreiging.

Als pluspunten worden bij alle dorpen in voigorde van belangrijkheid genoemd: het woningtype en de lage huur (waarbij het accent op het woningtype ligt) , de ligging, de rust, het karakter van de buurt, de gezelligheid en de tuin.

Als minpunten springen kou en slecht onderhoud eruit. Het onderhoud scoort in de Ring van Tuindorp Oostzaan het minst slecht. In Vogeldorp en Disteldorp wordt geluidsoverlast beduidend vaker als minpunt genoemd dan in Tuindorp Oostzaan.

De belangrijkste minpunten

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
kou	30%	36%	26%	30%
slecht onderhoud	39%	31%	18%	31%
woning te klein	24%	24%	30%	16%
vocht	21%	21%	14%	11%
gehoorigheid / geluidsoverlast	29%	24%	7%	6%

De klachten en minpunten worden bevestigd door de verbeteringen die de mensen wensen: warmte-isolerende maatregelen en cv tegen de kou scoren hoog. Opvallend is het hoge percentage bewoners in de Ring van Tuindorp Oostzaan dat een uitbouw wenst. Waarschijnlijk is dat een onderdeel van de renovatie die momenteel wordt uitgevoerd, dat veel mensen aanspreekt.

De meest gewenste verbeteringen

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
Dubbel Glas	62%	68%	76%	81%
Warmte isolatie	58%	60%	52%	46%
Geluidsisolatie	55%	46%	24%	22%
Centrale Verwarming	36%	49%	60%	52%
Keuken	19%	25%	22%	21%
Douche	33%	34%	24%	18%
Wasmachine- aansluiting	7%	11%	9%	4%
Samenvoeging ruimten	10%	15%	14%	7%
Samenvoeging woningen	19%	23%	10%	6%
Uitbouw	17%	28%	35%	22%

De bewoners is gevraagd of zij belangstelling zouden hebben voor het kopen van hun woning, nadat deze opgeknapt is. In Vogeldorp is die belangstelling het grootst (51%). Maar niet is gevraagd welke koopprijzen men daarbij in het hoofd had.

Belangstelling voor koop

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
Nee, ik wil verhuizen	5%	14%	8%	6%
Nee, ik wil blijven huren	40%	42%	58%	57%
Ja, als ik het kan betalen	34%	34%	22%	24%
Ja, afhankelijk van de woonlasten	17%	7%	9%	10%
Weet niet	4%	4%	3%	3%

Gevraagd is ook naar welke aanpak de voorkeur uitging. Daarbij werden indicaties van huren gegeven. Twee maal werd naar de meest gewenste aanpak gevraagd, éénmaal met huren zonder huursubsidie en éénmaal met (zelf te betalen) huren na aftrek van huursubsidie.

Er zijn nogal wat mensen die opschuiven naar duurdere ingrepen, als hen voorgerekend wordt wat de woonlasten worden na aftrek van huursubsidie. Maar dat geldt niet voor de mensen die onafhankelijk willen zijn van huursubsidie. Dat geldt ook niet voor de mensen die niet in aanmerking (verwachten te) komen voor huursubsidie.

Op dit moment ontvangen weinig mensen huursubsidie in verband met de lage huren. Veel bewoners ervaren het als een groot goed dat zij 'niet hun hand op hoeven te houden' om hun woonlasten te kunnen betalen.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de twee vragen samengevoegd. In onderstaande tabel is dus rekening gehouden met de mate waarin de bewoners hun mening laten beïnvloeden door de mogelijkheid van individuele huursubsidie.

Gewenste aanpak

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
Beperkte renovatie	52%	35%	43%	58%
Hoog niveau renovatie	26%	25%	32%	21%
Nieuwbouw	13%	26%	9%	7%
Weet niet	9%	14%	16%	14%

Uit het woonwensen-onderzoek heeft het OTT geconcludeerd dat de meeste huishoudens, jong en oud, rijk en arm, kiezen voor beperkte renovatie. Jongeren kiezen vaker voor hoog niveau renovatie en nieuwbouw dan ouderen. En huishoudens met hogere inkomens kiezen vaker voor hoog niveau renovatie en nieuwbouw dan huishoudens met lagere inkomens. Opvallend is het relatief hoge percentage huishoudens in Disteldorp dat voor nieuwbouw kiest.

Verhuisplannen binnen 2 jaar

	Vogeldorp	Disteldorp	Ring TOZ	Mercuriusbuurt
is van plan binnen 2 jaar te verhuizen	20%	21%	16%	12%

Als verhuisredenen worden in alle dorpen genoemd: de woninggrootte en de onzekere toekomst van de dorpen. In Vogeldorp en Disteldorp is bovendien een verwachte wijziging van de gezinssamenstelling een verhuisreden. In de Ring en de Mercuriusbuurt het vertrek naar een seniorenwoning of een verzorgingstehuis.

6 Resultaten programma- en planfase

In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke varianten per dorp zijn gekozen om nader uit te werken, wat die plannen globaal inhouden en welke kosten en huren voor de uitgewerkte varianten zijn berekend.

Twee varianten per dorp

Op basis van de resultaten van de voorbereidingsfase (de uitgangspunten en de uitkomsten van het woonwensenonderzoek) zijn per dorp twee varianten ter nadere uitwerking gekozen

Voor Vogeldorp:

- Beperkte renovatie
- Hoog niveau renovatie

Voor Disteldorp:

- Beperkte renovatie
- Vervangende nieuwbouw

Voor de Ring van Tuindorp Oostzaan:

- Hoog niveau renovatie
- Beperkte renovatie

Voor de Mercuriusbuurt:

- Beperkte renovatie
- Hoog niveau renovatie

Bureau van Haaren werd gevraagd de renovatievarianten uit te werken.

Bureau Casa werd gevraagd de nieuwbouwvariant voor Disteldorp uit te werken.

Eisen/randvoorwaarden

De architectenbureaus kregen een aantal eisen/randvoorwaarden mee bij wijze van 'programma van eisen'.

Omdat het niet mogelijk was om in de beschikbare tijd betrouwbare woningopnames te doen om de hoeveelheden te herstellen/vervangen bouwdeelen te kunnen bepalen, heeft het OTT het bureau van Haaren laten werken met de opnamestaten die het bureau P/A in opdracht van het Woningbedrijf had gemaakt en met ervaringen van het Woningbedrijf met de lopende renovatie in Tuindorp Oostzaan. De opnamestaten geleverd door het Woningbedrijf werden gebruikt om de hoeveelheden te repareren/vervangen vloerdelen, kozijnen, dakpannen, scheuren in de gevels en scheuren in de betonplaten enz. enz. te bepalen. De uitkomsten van het woonwensenonderzoek werden gebruikt om bij beperkte renovatie te bepalen in hoeveel gevallen de keukens, douches en/of wasmachine-aansluitingen verbeterd of aangebracht zouden moeten worden. Het programma van eisen stelde 'waar nodig', maar tijd om dat te gaan bekijken was er niet. Daarom werd aangenomen dat bij de mensen die deze voorzieningen als wens hadden aangekruist, deze voorzieningen waarschijnlijk ook nodig zijn.

Eisen/randvoorwaarden beperkte renovatie Vogeldorp en Disteldorp

- Voorgestelde aanpak door Bureau van Haaren voor 25 jaar, onder meer:
 - grondig aanpakken onderhoud (incl. funderingsplaat)
 - grondig aanpakken van het terrein
 - aanleggen cv/warmwater en mechanische ventilatie
 - maatregelen n.a.v. onderzoek Bouwhulp
 - aanbrengen geluïdsisolatie tussen de woningen
 - waar nodig verbeteren/vernieuwen nutsvoorzieningen
 - uitbouw vervangen (in de laagbouw)
- Waar nodig verbeteren keuken (uitgaan van 19% in Vogeldorp en 25% in Disteldorp)
- Waar nodig verbeteren/aanbrengen douche (uitgaan van 33% in hoogbouw Vogeldorp en in Disteldorp)
- Waar nodig aanbrengen wasmachine-aansluiting (uitgaan van 7% Vogeldorp en 11% Disteldorp)
- Onderzoeken mogelijkheden voor samenvoeging laagbouw (voor kleine huishoudens) en hoogbouw (voor gezinnen)

Eisen/randvoorwaarden beperkte renovatie Ring TOZ en Mercuriusbuurt

- Voorgestelde aanpak door Bureau van Haaren voor 25 jaar, onder meer:
 - grondig aanpakken onderhoud (incl. funderingsplaat)
 - grondig aanpakken van het terrein
 - aanleggen cv/warmwater en mechanische ventilatie
 - maatregelen n.a.v. onderzoek Bouwhulp
 - waar nodig verbeteren/vernieuwen nutsvoorzieningen
- Waar nodig verbeteren keuken (uitgaan van 22% in de Ring en 21% in de Mercuriusbuurt)
- Waar nodig verbeteren/aanbrengen douche (uitgaan van 24% Ring, 18% Mercuriusbuurt)
- Waar nodig aanbrengen wasmachine-aansluiting (uitgaan van 9% Ring, 4% Mercuriusbuurt)
- Waar nodig aanpak bouwmuren (bij plattegrondswijzigingen)

Eisen/randvoorwaarden hoog niveau renovatie Vogeldorp

- Grondig aanpakken onderhoud (incl. funderingsplaat) voor 25 jaar
- Grondig aanpakken van het terrein
- Rondom aanbrengen warmte-isolatie
- Verbeteren/vernieuwen inbouw, onder meer:
 - nieuwe indeling
 - aanleggen cv/warmwater en mechanische ventilatie
 - verbeteren/vernieuwen nutsvoorzieningen
 - nieuwe douche
 - nieuwe keuken
 - nieuwe wasmachine-aansluiting
- Onderzoeken mogelijkheden voor samenvoeging laagbouw (voor kleine huishoudens) en hoogbouw (voor gezinnen).

Eisen/randvoorwaarden hoog niveau renovatie Ring TOZ en Mercuriusbuurt

- Grondig aanpakken onderhoud (incl. funderingsplaat) voor 25 jaar
- Grondig aanpakken van het terrein
- Woning scheidende wanden vervangen
- Rondom aanbrengen warmte-isolatie
- Hele, halve, geen uitbouw volgens schema dat met Welstand overeen gekomen is
- Verbeteren/vernieuwen inbouw, onder meer:
 - nieuwe indeling
 - aanleggen cv/warmwater en mechanische ventilatie
 - verbeteren/vernieuwen nutsvoorzieningen
 - nieuwe douche
 - nieuwe keuken
 - nieuwe wasmachine-aansluiting
- Onderzoeken mogelijkheden voor samenvoeging

Eisen/randvoorwaarden nieuwbouw Disteldorp

- Behoud van het dorpskarakter
- 3/4 Eengezinswoningen. 1/4 Meergezinshuizen voor senioren en kleine huishoudens
- De eengezinswoningen gedeeltelijk met 3 kamers
- Tenminste 30% sociale huur
- Een slim plan, waarn zoveel mogelijk mensen kunnen terug keren (door een deel duur en winstgevend te maken en door een zo efficiënt mogelijk ruimtegebruik)
- Eventueel een casco-variant
- Zo mogelijk een plan dat gefaseerd uitgevoerd kan worden, zodat de bewoners het dorp niet uit hoeven.

Van schetsplannen naar kostenramingen

Bureau van Haaren heeft voor alle renovatievarianten voor alle dorpen schetsplannen gemaakt met alternatieven voor bijvoorbeeld de plaatsing van de douche (op de begane grond of op de verdieping) en voor samenvoegingen. Er zijn diverse mogelijkheden om in Vogeldorp en Disteldorp twee laagbouwoningen samen te voegen tot één. Ook voor het samenvoegen van twee hoogbouwoningen zijn meerdere plannen getekend.

Omdat het hier slechts een studie-opdracht betrof, zijn voor het ramen van de kosten enkele plannen gekozen voor de meest voorkomende woningtypes. Daarvan zijn de kosten geraamd.

Bureau Moerkerken en Broekzitter heeft vervolgens de aanneemsom van de renovatievarianten voor de dorpen als geheel geraamd. Daarbij is het aantal samenvoegingen gebaseerd op de uitkomsten van het woonwensen-onderzoek.

Voor Vogeldorp en Disteldorp zijn de renovatiekosten geraamd voor type A (hoogbouw) en type B/C (laagbouw) en voor type A samengevoegd en type B samengevoegd. In bijlage 3 treft u enkele schetstekeningen aan die horen bij de variant beperkte renovatie:

- Beperkte renovatie type A
- Beperkte renovatie type B/C
- Beperkte renovatie type A samengevoegd
- Beperkte renovatie type B samengevoegd
- Beperkte renovatie type B en C samengevoegd tot rolstoelwoning

Voor de Ring van Tuindorp Oostzaan zijn de renovatiekosten geraamd voor type B (laagbouw) en voor type B samengevoegd. In bijlage 3 laten we enkele tekeningen zien die horen bij de variant hoog-niveau renovatie:

- Hoog niveau renovatie type B zonder uitbouw
- Hoog niveau renovatie type B met uitbouw
- Hoog niveau renovatie type B samengevoegd

Voor de Mercuriusbuurt zijn de kosten geraamd voor type B1/B2 (laagbouw) en voor type B1/B2 samengevoegd. Omdat een deel van de woningen in de Mercuriusbuurt groter is dan type B1/B2 zullen de gemiddelde stichtingskosten hoger zijn dan het bedrag dat hieronder genoemd staat. Bureau Broekzitter gaat er vanuit dat de huren hier evenredig hoger zullen zijn, waardoor het onrendabel ongeveer gelijk zal zijn. In bijlage 3 laten we enkele tekeningen zien die horen bij de variant beperkte renovatie:

- Beperkte renovatie type B2 badkamer op de verdieping
- Beperkte renovatie type B2 badkamer op de begane grond
- Beperkte renovatie type A badkamer op de begane grond
- Beperkte renovatie type C hoekwoning badkamer op de verdieping

Bureau Casa heeft voor Disteldorp een haalbaarheidsstudie gedaan voor nieuwbouw. Het is een plan met kleine en grotere eengezinswoningen in de plaats van het huidige dorp en er omheen drie

torentjes met 3-kamer-appartementen. Het aantal woningen neemt hierdoor iets toe van 226 naar 269. De gedachte hierachter is dat het sloop-nieuwbouwproces dan kan beginnen met om het dorp heen bouwen. Daar kan een deel van de bewoners naar toe verhuizen en pas dan zal er gesloopt worden. Dan is sprake van een constructief proces.

Bureau Casa heeft zelf de aanneemsom geraamd van de nieuwbouwvariant op basis van deze haalbaarheidsstudie.

Van kostenramingen naar stichtingskosten en huren

Bureau Moerkerken en Broekzitter heeft op basis van de geraamde aanneemsommen de stichtingskosten en de huren van alle varianten geraamd.

De uitkomsten van het woonwensen-onderzoek werden gebruikt om de aantallen samen te voegen woningen te bepalen.

Voor de huren na renovatie was het uitgangspunt: 70% van de maximaal redelijke huur. Bij beperkte renovatie kon daar desgewenst een extra huurverhoging bij komen voor HR-glas. Afsproken werd dat bij beperkte renovatie nader overleg zou kunnen plaats vinden over een eventuele extra huurverhoging voor een nieuwe douche, een nieuwe keuken en/of een nieuwe wasmachine-aansluiting. De aantallen uit het woonwensen-onderzoek zouden in de stichtingskosten worden opgenomen en deze kosten zouden zonder extra huurverhoging meegenomen worden bij de berekening van de onrendabele top. Echter wanneer méér bewoners deze verbeteringen straks zouden wensen en daarvoor geen extra huurverhoging zouden betalen, zouden de stichtingskosten en de onrendabele top toenemen. Afsproken werd dat daarvoor een voor alle partijen aanvaardbare oplossing gezocht zou worden.

Voor de nieuwbouwhuren werd uitgegaan van de 'doorstroomtabel' van de gemeente. Het resultaat van de berekeningen treft u hieronder aan.

Stichtingskosten en huren Vogeldorp

(nu: 315 woningen; straks: 261 woningen)

	Beperkte renovatie (BPR) (met 54 samenvoegingen)	Hoog niveau renovatie (met 54 samenvoegingen)
Gemiddelde stichtingskosten	69.932 gulden*	128.667 gulden
Gemiddelde huur	467 gulden per maand**	595 gulden per maand
Gem. huurverhoging HR-glas	16 gulden per maand	(inbegrepen)
Gemiddelde huur type A hoogb	418 gulden per maand**	582 gulden per maand
Gem. huur type A samengev.	730 gulden per maand**	848 gulden per maand
Gem. huur type B/C laagb	406 gulden per maand**	520 gulden per maand
Gem. huur type B samengev.	637 gulden per maand**	706 gulden per maand

* In de stichtingskosten bij BPR is (op basis van het woonwensen-onderzoek) rekening gehouden met:

- 21 nieuwe badkamers op de BG in de hoogbouw + wastafel op de verdieping
- 21 nieuwe badkamers op de verdieping in de hoogbouw
- 23 nieuwe keukens in de hoogbouw, 25 in de laagbouw
- 8 nieuwe wasmachine-aansluitingen in de hoogbouw, 9 in de laagbouw.

In de stichtingskosten bij BPR is 496.631 gulden voor geriefsverbeteringen opgenomen.

* In de stichtingskosten bij BPR is 1.916.768 gulden voor proceskosten opgenomen (7.344 per woning).

** Huren exclusief huurverhoging voor HR-glas, exclusief eventuele extra huurverhoging voor geriefsverbeteringen.

Stichtingskosten en huren Disteldorp

(nu 226 woningen, straks: 196 woningen bij beperkte renovatie, 269 woningen bij nieuwbouw)

	Beperkte renovatie (BPR) (met 30 samenvoegingen)	Nieuwbouw (30% sociale huur)
Gemiddelde stichtingskosten	64.989 gulden*	226.740 gulden
Gemiddelde huur	488 gulden per maand**	841 gulden per maand***
Gem. huurverhoging HR-glas	16 gulden per maand	(inbegrepen)
Gemiddelde huur type A hoogb	446 gulden per maand**	
Gem. huur type A samengev	761 gulden per maand**	
Gem. huur type B/C laagb	429 gulden per maand**	
Gem. huur type B samengev	668 gulden per maand**	
Gem. huur type 3 krs Eengez.		810 gulden per maand***
Gem. huur type 4 krs Eengez.		863 gulden per maand***
Gem. huur type 3 krs Apart.		852 gulden per maand***

* In de stichtingskosten bij BPR is (op basis van het woonwensen-onderzoek) rekening gehouden met:

- 24 nieuwe badkamers op de BG in de hoogbouw + wastafel op de verdieping
- 24 nieuwe badkamers op de verdieping in de hoogbouw
- 36 nieuwe keukens in de hoogbouw, 13 in de laagbouw
- 16 nieuwe wasmachine-aansluitingen in de hoogbouw, 5 in de laagbouw.

In de stichtingskosten bij BPR is 574.219 gulden voor geriefsverbeteringen opgenomen.

* In de stichtingskosten bij BPR is 1.336.938 gulden voor proceskosten opgenomen (6.821 per woning).

** Huren exclusief huurverhoging voor HR-glas, exclusief eventuele extra huurverhoging voor geriefsverbeteringen.

*** Hierbij is rekening gehouden met 7800 gulden subsidie voor de sociale huurwoningen, maar niet met het effect van eventuele huurverlagingstoelage en/of lagere grondprijzen.

Stichtingskosten en huren Ring Tuindorp Oostzaan

(nu: 490 woningen****; straks: 490 woningen bij beperkte renovatie, 441 bij hoog niveau renovatie)

	Beperkte renovatie (BPR) (zonder samenvoegingen)	Hoog niveau renovatie (HNR) (met 49 samenvoegingen)
Gemiddelde stichtingskosten	63.279 gulden**	151.314 gulden*
Gemiddelde huur	451 gulden per maand***	694 gulden per maand
Gem. huurverhoging HR-glas	18 gulden per maand	(inbegrepen)
Gem. huur type B	451 gulden per maand***	637 gulden per maand
Gem. huur type B samengev..	n.v.t.	929 gulden per maand*****
Gem. huur type B / halve uitbouw		668 gulden per maand
Gem. huur type B / hele uitbouw		705 gulden per maand

* In de stichtingskosten bij HNR is rekening gehouden met 144 hele en 36 halve uitbouwen

* In de stichtingskosten bij HNR is 6.825.243 gulden voor proceskosten opgenomen (15.477 per woning).

** In de stichtingskosten bij BPR is 10 000 gulden per woning opgenomen voor de vervanging van de woningscheidende wanden. Door het Woningbedrijf wordt geschat dat dit zoveel extra kost.

*** Huur exclusief huurverhoging voor HR-glas, exclusief eventuele extra huurverhoging voor geriefsverbeteringen.

**** Volgens de administratie van het Woningbedrijf telt de Ring 499 woningen

***** Bij voldoende subsidie kan de huur omlaag gebracht worden naar 882 gulden voor terugkeerders.

Stichtingskosten en huren Mercuriusbuurt

(nu 326 woningen, straks 326 woningen bij beperkte renovatie, 307 bij hoog niveau renovatie)

	Beperkte renovatie (BPR)* (zonder samenvoegingen)	Hoog niveau renovatie* (met 19 samenvoegingen)
Gemiddelde stichtingskosten*	62.930 gulden**	146.871 gulden
Gemiddelde huur*	451 gulden per maand***	680 gulden per maand
Gem. huurverhoging HR-glas	18 gulden per maand	(inbegrepen)
Gem. huur type B1/B2	451 gulden per maand***	637 gulden per maand
Gem. huur type B1/B2 sameng	n.v.t.	929 gulden per maand

* De Mercuriusbuurt heeft grote aantallen grotere, van type B1/B2 afwijkende woningtypes. Als gevolg hiervan zullen de werkelijke gemiddelde stichtingskosten en de werkelijke gemiddelde huren hoger uitvallen. Voor de berekeningen van het onrendabel zullen de hogere stichtingskosten en hogere huuropbrengsten naar verwachting van Broekzitter tegen elkaar wegvallen.

** In de stichtingskosten bij BPR is (op basis van het woonwensen-onderzoek) rekening gehouden met:

- 29 nieuwe badkamers op de BG + wastafel op de verdieping
- 29 nieuwe badkamers op de verdieping
- 68 nieuwe keukens
- 13 nieuwe wasmachine-aansluitingen.

In de stichtingskosten bij BPR is 966.295 gulden voor geriefsverbeteringen opgenomen.

** In de stichtingskosten bij BPR is rekening gehouden met 2.192.526 gulden proceskosten (6.726 per woning).

** In de stichtingskosten bij BPR is tenslotte 10.000 gulden per woning opgenomen voor de vervanging van de woningscheidende wanden. Door het Woningbedrijf wordt geschat dat dit zoveel extra kost. Broekzitter had dit niet in de kostenramingen opgenomen. Broekzitter had enkel kosten opgenomen voor dragende voorzetwanden onder de nieuwe badkamers op de verdieping (29 stuks) en kwam dan 10.000 gulden per woning lager uit.

*** Huur exclusief huurverhoging voor HR-glas, exclusief eventuele huurverhoging voor verbeteringen.

Van stichtingskosten naar onrendabele toppen

Voor de berekening van de financiële tekorten is binnen het OTT overeenstemming bereikt over:

- de geraamde stichtingskosten uit bovenstaande schema's
- de gemiddelde huren uit bovenstaande schema's (70% van maximaal redelijk)
- 25.000 gulden subsidie voor elke samenvoeging
- 10.000 gulden van het Woningbedrijf voor elke op hoog niveau gerenoveerde huurwoning
- 90% van de marktwaarde (kosten koper) bij eventuele verkoop van woningen
- een integrale berekeningswijze (inclusief lopende exploitatie)

Eén van de financiële uitgangspunten was dat (gedeeltelijke) verkoop van woningen aan de bewoners een mogelijkheid zou zijn, wanneer een plan zou struikelen over de kosten. Daarom werd makelaar van der Steege gevraagd om de woningen te taxeren (zie bijlage 4).

Tussen Woningbedrijf, stadsdeel en centrale stad is lange tijd gediscussieerd over de hoogte van de te subsidiëren tekorten. Discussiepunten waren:

- de afschrijvingstermijn van de hoog niveau renovatie-variant (bij 40 jaar zou het te subsidiëren tekort minder zijn dan bij 25 jaar)
- de hoogte van de stichtingskosten (de centrale stad was van mening dat met name de hoog niveau renovatie-variant goedkoper kon)
- de berekeningswijze van het te subsidiëren tekort (met name of en hoe de boekwaarde in de berekening van het tekort zou mogen worden meegenomen).

De berekeningen waar de betreffende partijen het over eens geworden zijn, treft u aan in bijlage 5 (Vogeldorp en Disteldorp) en 6 (Tuindorp Oostzaan: Ring en Mercuriusbuurt).

7 Resultaten afwegingsfase

In dit hoofdstuk worden de plannen getoetst aan de uitgangspunten en de uitkomsten van het woonwensen-onderzoek.

Toetsing aan de uitgangspunten differentiatie

Meer differentiatie is niet het eerste doel, maar wel wenselijk, heeft het OTT gesteld. Hoe is het nu met de differentiatie gesteld en hoe wordt de differentiatie bij de verschillende varianten?

In Vogeldorp staan nu merendeels kleine 2- en 3-kamerwoningen (37, 39 en 50 m² GBO). Door in Vogeldorp een deel van de woningen samen te voegen, verbetert de differentiatie, zowel bij beperkte renovatie als bij hoog niveau renovatie.

Ook Disteldorp bestaat grotendeels uit kleine 2- en 3-kamerwoningen (37, 39 en 50 m² GBO). Ook in Disteldorp verbetert de differentiatie bij beperkte renovatie doordat er woningen worden samengevoegd.

Bij de nieuwbouw-variant wordt de differentiatie groter. Naast eengezinswoningen komen er torentjes met appartementen. Binnen de categorie eengezinswoningen zijn er grote verschillen. Bovendien is er een deel huur en een deel koop. De huurprijzen zijn echter 810 gulden en hoger per maand en de kooprijzen beginnen bij 254.000 gulden. Daardoor is de differentiatie kwantitatief gezien misschien wel groot, maar er is geen enkele goedkope woning meer bij. En het aandeel huur is slechts 30% (85 woningen) ten opzichte van 70% koop.

De Ring van Tuindorp Oostzaan bestaat 100% uit hetzelfde type 3-kamer-eengezinswoning (55 m² GBO). Bij beperkte renovatie blijft dat zo. Bij hoog niveau renovatie verbetert de differentiatie. In de eerste plaats doordat een deel van de woningen een hele of halve uitbouw krijgt. Daarmee neemt overigens het aantal kamers niet toe. In de tweede plaats door de samenvoelingen. Daarmee komen er een aantal ruime 4-kamerwoningen bij.

Uit differentiatie-oogpunt verdient hoog niveau renovatie in Tuindorp Oostzaan de voorkeur. De voorkeur van het Woningbedrijf gaat uit naar deze variant, niet alleen vanwege een betere differentiatie maar vooral vanwege de hogere kwaliteit van alle woningen na een hoog niveau renovatie. Voor de andere partijen is het differentiatie-aspect niet zo belangrijk, temeer omdat in de 1e en 2e fase al meer woningtypes zijn gekomen. Daarom prevaleert de HNR-variant met samenvoeging bij hen niet op voorhand.

De Mercuriusbuurt in Tuindorp Oostzaan is in de huidige situatie al meer gedifferentieerd, omdat er ook wat grotere woningen voorkomen. Net als in de Ring wordt de differentiatie groter bij hoog Niveau renovatie als gevolg van uitbouwen en samenvoelingen.

Alle partijen zijn het erover eens dat de noodzaak om meer te differentiëren hier minder aanwezig is dan in de andere dorpen.

Toetsing aan de uitgangspunten marktpositie

Ook in de toekomst moet de afzet van de woningen gegarandeerd zijn, heeft het OTT gesteld. Een gunstige prijs/kwaliteitsverhouding met bijzondere aandacht voor het woonoppervlak en de 'omgevingskwaliteit' zouden belangrijke toetsingscriteria zijn. Hieronder wordt per dorp per variant aangegeven wat de prijs/kwaliteitsverhouding wordt, uitgedrukt in een gemiddelde huurprijs per m² GBO.

Huurprijs per m2 gebruiksoppervlak in guldens per m2
(gemiddelde huur gedeeld door gemiddeld aantal m2 GBO)

Vogeldorp

	BPR met samenvoeging	HNR met samenvoeging
huur per m2 GBO	8,98	11,44

Disteldorp

	BPR met samenvoeging	Nieuwbouw 30%
huur per m2 GBO	9,03	10,26

Ring Tuindorp Oostzaan

	BPR zonder samenvoeging	HNR met samenvoeging
huur per m2 GBO	8,20	10,77

Mercuriusbuurt

	BPR zonder samenvoeging	HNR met samenvoeging
huur per m2 GBO	8,20	10,97

In alle gevallen is de huurprijs per m2 bij beperkte renovatie lager dan bij hoog niveau renovatie of nieuwbouw. Dit pleit voor beperkte renovatie. Maar er zijn nog meer aspecten die de toekomstige verhuurbaarheid bepalen, zoals het totale woonoppervlak en de omgevingskwaliteit. Het Woningbedrijf heeft grote twijfels over de toekomstige verhuurbaarheid bij beperkte renovatie, bijvoorbeeld omdat de woningen klein blijven (met name in Vogeldorp en Disteldorp) en niet alle bouwdelen worden vervangen, terwijl de huur wel hoger wordt. Ook over het feit dat de woningen vocht kritisch blijven en over het ontbreken van gevel-isolatie heeft het Woningbedrijf grote twijfels. Tegenover die twijfels stellen de bewoners en het stadsdeel dat de stookkosten bij beperkte renovatie vergelijkbaar blijven en bij dubbel glas zelfs lager worden dan nu en dat de woningen met cv en mechanische ventilatie behaaglijk zullen worden en niet meer koud en vochtig zullen zijn. Naar hun mening wegen de kwaliteit van het woningtype (eengezinswoning) en de omgevingskwaliteit (groene omgeving en sterke sociale structuur) in ruime mate op tegen de bezwaren van het Woningbedrijf.

Bij alle varianten in de dorpen blijft de omgevingskwaliteit hetzelfde, behalve bij de nieuwbouwvariant voor Disteldorp. De architect is er aardig in geslaagd de huidige dorps sfeer in het plan terug te brengen. Als de woonomgeving na renovatie wordt opgeknapt en de woonomgeving na nieuwbouw goed wordt ingericht, kan een op het eerste oog vergelijkbare omgevingskwaliteit ontstaan. Maar de bewoners verwachten dat de omgevingskwaliteit sterk zal veranderen, omdat de huidige sociale structuur verloren zal gaan. Zij zijn van mening dat van de huidige bewoners maar een klein deel zal kunnen terug keren. De nieuwe bewoners zullen voornamelijk uit hogere inkomens bestaan met een andere wooncultuur. De bewoners vinden dit een groot bezwaar van de nieuwbouwvariant. Dat de sociale structuur van het dorp zal veranderen vindt het Woningbedrijf geen argument tegen nieuwbouw: op dit moment is de sociale structuur ook al aan het veranderen door de instroom van jongeren. Het stadsdeel is het eens met het Woningbedrijf dat een nieuwe sociale structuur niet van minder kwaliteit hoeft te zijn dan de bestaande. Maar net als de bewoners vindt het stadsdeel de geringe terugkeermogelijkheid voor de bewoners een groot bezwaar.

Met het oog op de toekomstige verhuurbaarheid (hogere kwaliteit door meer woonoppervlakte, goede isolatie en minder onderhouds- en beheerkosten) gaat de voorkeur van het Woningbedrijf uit naar hoog niveau renovatie met uitbouwen en samenvoegingen en sloop en vervangende nieuwbouw. De voorkeuren van de andere partijen gaan uit naar de beperkte renovatie-varianten vanwege de gunstiger prijs/kwaliteitsverhouding, de lagere huur en de geringe terugkeermogelijkheid voor de bewoners. Voor de bewoners komt daar het argument van het verloren gaan van de huidige sociale structuur nog bij.

Toetsing aan de bouwtechnische uitgangspunten

De conclusies die het OTT geformuleerd heeft naar aanleiding van het bouwkundig onderzoek van bureau van Haaren en de conclusies die het OTT getrokken heeft uit de aanvullende onderzoeken (zie hoofdstuk 4 'Bouwtechnische uitgangspunten'), zijn verwerkt in de schetsplannen voor beperkte renovatie van bureau van Haaren.

Bij de vergelijking van de beperkte renovatie-varianten enerzijds en de hoog niveau renovatie-varianten anderzijds kan het volgende gesteld worden:

- De isolatiewaarde bij beperkte renovatie (BPR) is minder dan bij hoog niveau renovatie (HNR). Toch zullen de woningen zowel bij BPR als bij HNR behaaglijk worden. En ook bij BPR zullen de stookkosten dalen als HR-glas wordt aangebracht in de ramen op de Begane Grond.
- Bij BPR blijven de woningen 'vocht-kritisch', met name vanwege de ongeïsoleerde halfsteens klamp-gevels. Extra bewonersvoorlichting vooral over ventileren is noodzakelijk. Die noodzaak is bij HNR minder urgent.
- Bij de BPR-variant voor Tuindorp Oostzaan (Ring en Mercuriusbuurt) blijven de dragende wanden een risico-factor. Bij HNR worden de dragende wanden gesloopt en vervangen. Als de dragende wanden ook bij de BPR-variant in Tuindorp Oostzaan zouden worden verbeterd, zijn er meer mogelijkheden om de woningplattegronden te verbeteren en dan zijn de bewoners vrijer om zelf veranderingen in de woning aan te brengen. Het Woningbedrijf is niet bereid om te investeren als de draagconstructie van de woningen niet voor 100% in orde wordt gebracht.
- Bij HNR verbetert de geluidsisolatie aanzienlijk; bij BPR in beperkte mate.

Overigens is het Woningbedrijf van mening dat bij alle renovaties sprake is van een zeker risico vanwege de plaatfundering. Bij BPR (en niet bij HNR) komt daar het risico bij voor de toekomstige onderhoudsuitgaven vanwege het niet vervangen van een groot aantal bouwdelen.

Toetsing aan de financiële uitgangspunten

Er moet een duidelijke relatie bestaan tussen huur en kwaliteit, heeft het OTT gesteld. Bij alle renovatie-varianten is de nieuwe huur berekend op 70% van de maximaal redelijke huur. De prijs per punt is dus bij alle renovatie-varianten gelijk.

Bij de nieuwbouw-variant voor Disteldorp is de huur berekend met de 'doorstroomtabel' die het stadsdeel bij nieuwe sociale huurwoningen hanteert. Deze methode leidt bij de kleinere woningen tot een hogere huur dan 70% van maximaal redelijk, bij de grotere woningen tot een lagere huur. Bij de kleinere woningen leidt de doorstroom-tabel dus tot een minder gunstige prijs/kwaliteitsverhouding.

Puntenhuur versus doorstroom-tabelhuur

Woningtype	Eengezins 3 krs	Eengezins 4 krs	Appartement 3 krs
doorstroom-tabel-huur	810 gulden	863 gulden	824 gulden
70% van maximaal redelijk	774 gulden	923 gulden	743 gulden

Er moet er een duidelijke relatie bestaan tussen investering en kwaliteit, heeft het OTT ook gesteld. Hieronder wordt per dorp per variant gekeken naar de stichtingskosten per m2. Hoe lager het bedrag, hoe doelmatiger de investering. De beperkte renovatie-variant scoort duidelijk beter dan de andere varianten.

Gemiddelde stichtingskosten (in duizenden guldens) per m2 gebruiksoppervlakte

	BPR zonder samenvoeging	BPR met samenvoeging	HNR met samenvoeging	Nieuwbouw 30% sociale huur
Vogeldorp stk / m2		1,3	2,5	
Disteldorp stk / m2		1,2		2,3
Ring TOZ stk / m2	1,0		2,3	
Mercuriusb stk / m2	1,0		2,4	

Wat met een vergelijking per m2 echter weer niet gemeten wordt, is het kwaliteitsverschil tussen beperkte renovatie enerzijds en hoog niveau renovatie en nieuwbouw anderzijds wat betreft de absolute grootte van de woning, de mate waarin bouwdelen worden vervangen, de mate waarin de woningen worden geïsoleerd en de mate waarin het vochtprobleem wordt verholpen.

Toetsing aan uitkomsten woonwensen-onderzoek

Uit het woonwensen-onderzoek (zie hoofdstuk 5) is gebleken dat de meeste bewoners beperkte renovatie willen. De voorkeur voor beperkte renovatie is bij de bewoners in Vogeldorp en in de Mercuriusbuurt het grootst. In Disteldorp is in vergelijking met de andere dorpen meer animo voor nieuwbouw en in de Ring van Tuindorp Oostzaan voor hoog niveau renovatie.

Nu de haalbaarheidsstudies er liggen en de kostenramingen plus daarbij behorende indicaties van huurprijzen bekend zijn, stelt de Werkgroep Disteldorp zich echter kritisch op tegenover de nieuwbouw-variant. 'Als de bewoners ten tijde van het woonwensen-onderzoek de huur van de nieuwbouwvariant hadden gekend, zou de belangstelling lang niet zo groot zijn geweest', stellen zij. Die stelling is later bevestigd door de aanwezigen op een bewonersvergadering. Omdat bijna alle bewoners weg moeten bij de nieuwbouwvariant, terwijl het OTT zou zoeken naar een mogelijkheid om zoveel mogelijk bewoners te laten terugkeren, wijst de Werkgroep Disteldorp de nieuwbouwvariant af. De bewoners willen de sociale structuur van hun dorp zoveel mogelijk behouden en zien daarvoor onvoldoende mogelijkheden in de sloop/nieuwbouw-variant. Nu de cijfers er liggen, spreekt ook het stadsdeel de voorkeur uit voor beperkte renovatie van Disteldorp, gezien het maatschappelijk rendement en gezien de cultuurhistorische waarde van het dorp. Voor betrekkelijk weinig geld kunnen zo'n 200 goedkope eengezinswoningen voor de volkshuisvesting behouden blijven. Dat vindt het stadsdeel zeer de moeite waard. Het Woningbedrijf is teleurgesteld dat de bewoners geen mogelijkheden zien in de sloop/nieuwbouw-variant. Het Woningbedrijf begrijpt niet waarom het stadsdeel nieuwbouw nu afwijst, terwijl dat aanvankelijk voor het stadsdeel een serieuze optie was. Het Woningbedrijf is van mening dat sloop-nieuwbouw aantrekkelijke woningen oplevert met toekomstwaarde, ook voor een deel van de huidige bewoners. Op basis van de uitkomsten van het woonwensen-onderzoek vindt het Woningbedrijf nieuwbouw een zeer verdedigbare keuze. Het stadsdeel steunt de bewoners echter in hun bezwaar tegen het geringe aantal bewoners dat zal kunnen terugkeren. Als het Woningbedrijf geen mogelijkheid ziet om zoveel kleine vooroorlogse woningen te blijven behouden, is het wellicht een optie om een deel over te dragen aan een andere corporatie die geen tot weinig van dit soort woningen heeft in Noord, is de gezamenlijke conclusie van het OTT.

8 De keuze per dorp

In dit hoofdstuk wordt de keuze die het OTT voor ieder dorp heeft gemaakt kort toegelicht. Eerst worden de elementen gepresenteerd die voor alle dorpen overeengekomen zijn. Daarna volgen de resterende onderdelen per dorp. De keuzes volgen uit de toetsing van de varianten aan de uitgangspunten en aan de uitkomsten van het woonwensen-onderzoek. Echter omdat de OTT-leden bij die toetsing niet overal dezelfde conclusies trokken, kon de keuze niet gemakkelijk worden gemaakt. Het compromis-plan dat er nu ligt houdt dan ook voor alle partijen winst en verlies in. Voor alle partijen echter bevat het plan voldoende winst om er achter te kunnen staan.

Zoals in de inleiding van dit slotdocument staat, zijn afspraken gemaakt over de financiële bijdragen van de overheid en de nieuwbouwcompensatie die het Woningbedrijf krijgt in ruil voor het afstoten van Vogeldorp en Disteldorp. Op dit moment zijn de nieuwe eigenaren van Vogeldorp en Disteldorp nog niet bekend. Als er geen nieuwe eigenaren voor Vogeldorp en Disteldorp kunnen worden gevonden, dan ontstaat een nieuwe situatie.

Behoud en renovatie van de tuindorpen

De tuindorpen worden gedeeltelijk gerenoveerd op beperkt niveau, gedeeltelijk op hoog niveau. In beide gevallen zullen de dorpen nog tenminste 25 jaar in stand worden gehouden.

Voor Vogeldorp en Disteldorp is gekozen voor overdracht aan een andere eigenaar en beperkte renovatie. De Mercuriusbuurt blijft in handen van het Woningbedrijf en krijgt ook een beperkte renovatie. Beperkte renovatie houdt in dat de woningen in goede staat van onderhoud worden gebracht, dat de vocht- en koudeproblemen worden aangepakt door de woningen te voorzien van cv en mechanische ventilatie en dat de geluidsisolatie tussen de woningen wordt verbeterd. In de Mercuriusbuurt wordt bovendien de draagfunctie van de woning scheidende wanden hersteld.

Voor de Ring van Tuindorp Oostzaan is gekozen voor hoog niveau renovatie. Deze aanpak houdt in dat de woningen aan de binnenkant rondom volledig worden geïsoleerd en een compleet nieuw binnenpakket krijgen. De vocht- en koudeproblemen worden geheel opgelost en ook hier wordt de geluidsisolatie tussen de woningen verbeterd.

Beperkte renovatie is aanmerkelijk goedkoper dan hoog niveau renovatie. Door drie van de vier dorpen beperkt aan te pakken wordt het mogelijk de toekomst van alle dorpen voor de komende 25 jaar veilig te stellen. Het cultuur historisch erfgoed kan op deze wijze worden bewaard. Een groot aantal eengezinswoningen blijft bereikbaar voor kleine huishoudens met een bescheiden inkomen. De bewoners kunnen terugkeren en daardoor blijft de sociale structuur in tact.

Onder meer omdat het Woningbedrijf (zeker in Noord) nogal veel kleine vooroorlogse woningen in bezit heeft, die relatief veel aandacht en zorg behoeven, wil het Woningbedrijf geen beperkte renovatie uitvoeren in Vogeldorp en Disteldorp. Het OTT begrijpt dat het een zware belasting voor het Woningbedrijf is om zoveel woningen in beheer te hebben die op beperkt niveau gerenoveerd zijn. Daarom is overeengekomen dat het Woningbedrijf en het stadsdeel zich zullen inspannen om een andere eigenaar voor Vogeldorp en Disteldorp te vinden. Daarbij zal het Woningbedrijf gecompenseerd worden met nieuwbouw elders, waardoor de samenstelling van het woningbezit evenwichtiger wordt.

Maatregelen ter verlaging van de financiële tekorten

De ingrepen leveren voor alle dorpen een financieel tekort op. Het OTT heeft eerst zelf naar mogelijkheden gezocht om de 'onrendabele top' te verlagen. Daar is overeenstemming over bereikt. Daarvoor hebben alle partijen water bij de wijn gedaan. Voor het resterende tekort is een beroep op de overheid gedaan. Dit heeft geleid tot afspraken tussen centrale stad, stadsdeel en Woningbedrijf, die het mogelijk maken dat het OTT-akkoord wordt uitgevoerd.

Bij de discussie over het verlagen van de onrendabele top is het volgende overeengekomen.

- Om de gaten te dichten wordt uitgegaan van verkoop van 10% van de gerenoveerde woningen. Ook wordt het tekort verlaagd met de verwachte verkoopopbrengst van 10% van de reeds gerenoveerde woningen in de eerste en tweede fase in Tuindorp Oostzaan. Het Woningbedrijf is bereid de opbrengsten van 10% verkoop in heel Tuindorp Oostzaan terug te geven aan dit gebied ter dekking van de financiële tekorten van de renovatie.
- Het Woningbedrijf stelt in elk geval 10 000 gulden per op hoog niveau gerenoveerde huurwoning in de Ring van Tuindorp Oostzaan beschikbaar om het tekort omlaag te brengen.
- De huren na renovatie worden in elk geval voor de bewoners die terugkeren in hun dorp op 70% van de maximaal redelijke huur gesteld. Daarbij worden de Ring en de Mercuriusbuurt als één dorp beschouwd. De onrendabele top mag eventueel worden verkleind door van nieuwe bewoners een hogere huur te vragen dan van terugkeerders.
- Bij de berekening van het tekort wordt de (opbrengst uit de) lopende exploitatie betrokken (in tegenstelling tot wat binnen het Woningbedrijf gebruikelijk is).



De winst is voor alle partijen dat zij elkaar in een compromis hebben gevonden. De winst is dat zij er trots op kunnen zijn dat alle mensen die dat willen, terug kunnen keren. Ook het feit dat het cultuur historisch erfgoed weer voor 25 jaar bewaard kan worden, kan als winst voor alle partijen worden betiteld.

Het is winst voor de bewoners dat heel veel mensen het plan krijgen waar hun eerste voorkeur naar uit ging.

Het is winst voor het Woningbedrijf dat ondanks de hoge kosten, de Ring van Tuindorp Oostzaan op hoog niveau zal worden verbeterd en dat Vogeldorp en Disteldorp aan een andere eigenaar kunnen worden overgedragen. Ook nieuwbouwcompensatie is een winstpunt voor het Woningbedrijf.

Alle bovengenoemde winstpunten gelden ook voor het stadsdeel. Het feit dat het OTT tot een compromis is kunnen komen is in bijzondere mate te danken aan de inspanningen van het stadsdeel.

Het doet pijn bij de bewoners dat zij een veel hogere huur moeten gaan betalen, terwijl een groot deel van de plannen uit het oplossen van de technische gebreken aan het casco en het uitvoeren van onderhoud bestaat. Het doet pijn dat een deel van de woningen verkocht gaat worden. De angst bestaat dat dit een negatieve invloed zal hebben op de cultuur en sociale structuur in de dorpen. De Huurdersvereniging Tuindorp Oostzaan had graag, gezien de wensen van de bewoners, een mix van op hoog en beperkt niveau in de Ring en in de Mercuriusbuurt willen hebben. Zij heeft zich moeten neerleggen bij één ingreepniveau per buurt. Wel krijgen de bewoners binnen Tuindorp Oostzaan de mogelijkheid om door te schuiven naar de andere buurt.

Het doet pijn bij het Woningbedrijf dat twee dorpen moeten worden overgedragen aan een andere eigenaar, waar het Woningbedrijf eigenlijk graag nieuwbouw had willen plegen. En het doet pijn de Mercuriusbuurt op beperkt niveau aan te pakken, terwijl dat volgens het Woningbedrijf grotere risico's inhoudt voor onderhoud, beheer en exploitatie dan hoog niveau renovatie. Ook de financiële bijdragen van het Woningbedrijf om de tekorten te dekken en de afspraak dat de huur voor terugkeerders tot 70% van maximaal redelijk zal worden beperkt zijn voor het Woningbedrijf zwaarwegend.

De keuze voor Vogeldorp en Disteldorp

- Overdracht aan een andere eigenaar
- Beperkte renovatie voor 25 jaar
- ± 54 Samenvoegingen in Vogeldorp en ± 30 in Disteldorp
- 10% Verkoop

Vogeldorp en Disteldorp zullen door een nieuwe eigenaar gerenoveerd worden op beperkt niveau, zoals door bureau van Haaren is voorgesteld.

Daarbij wordt uitgegaan van 54 respectievelijk 30 samenvoegingen. Die kunnen gerealiseerd worden door op verschillende manieren van twee woningen één te maken. Gezien het grote aantal eenpersoons huishoudens in de dorpen wordt eerder gedacht aan samenvoeging van laagbouwoningen tot ruimere 2- of 3-kamerwoningen dan aan samenvoeging van hoogbouwoningen tot ruime 4-kamerwoningen, al wordt dat laatste wel wenselijk geacht voor de gezinnen met kinderen in de dorpen.

Pas nadat huis-aan-huis-gesprekken met de bewoners hebben plaats gevonden en duidelijk is wat iedereen wil, wordt na overleg met de bewonersvertegenwoordigers bepaald welke woningen op welke wijze zullen worden samengevoegd.

Dat geldt ook voor de eventueel te verkopen woningen. Bij het zoeken naar mogelijkheden voor verlaging van de onrendabele top, is uitgegaan van 10% verkoop. Als er verkocht gaat worden, worden de te verkopen woningen pas aangewezen, als duidelijk is welke woningen nodig zijn voor terugkeerders.

De keuze voor de Ring van Tuindorp Oostzaan

- Hoog niveau renovatie voor 25 jaar
- 49 Samenvoegingen
- 10% Verkoop

De Ring van Tuindorp Oostzaan zal op hoog niveau gerenoveerd worden. Daarbij zullen circa 144 woningen een hele uitbouw- en circa 36 woningen een halve uitbouw krijgen, conform de afspraken die met de Welstand zijn gemaakt. Er zullen circa 98 woningen worden samengevoegd tot 49 samengevoegde woningen (van twee naar één).

Pas nadat huis-aan-huis-gesprekken met de bewoners hebben plaats gevonden en duidelijk is wat iedereen wil, wordt na overleg met de huurdersvereniging bepaald welke woningen worden samengevoegd.

Om de renovatie financieel haalbaar te maken zal 10% van de woningen verkocht worden. Het Woningbedrijf wil bloksgewijs gaan verkopen, niet 'gespikkeld', door het dorp. De te verkopen blokken zullen pas worden aangewezen, nadat huis-aan-huis-gesprekken met de bewoners hebben plaatsgevonden en na overleg met de huurdersvereniging, als duidelijk is welke woningen nodig zijn

voor terugkeerders. Bewoners die terug willen keren in een voor verkoop aangewezen blok, kunnen dat. Maar bij leegkomst zal hun woning worden verkocht.

De keuze voor de Mercuriusbuurt

- Beperkte renovatie (inclusief herstel draagfunctie woning scheidende wanden) voor 25 jaar
- 10% Verkoop

De Mercuriusbuurt zal op beperkt niveau gerenoveerd worden, zoals door bureau van Haaren is voorgesteld. Bij 100% van de woningen wordt cv (met warmwatervoorziening) en mechanische ventilatie aangelegd. Bovendien wordt de draagfunctie van de woningscheidende wanden hersteld. Om de renovatie financieel haalbaar te maken, zal 10% van de woningen worden verkocht. Het Woningbedrijf wil bloksgewijs gaan verkopen, niet 'gespikkeld', door het dorp. De te verkopen blokken zullen pas worden aangewezen, nadat huis-aan-huisgesprekken met de bewoners hebben plaatsgevonden en na overleg met de huurdersvereniging, als duidelijk is welke woningen nodig zijn voor terugkeerders. Bewoners die terug willen keren in een voor verkoop aangewezen blok, kunnen dat. Maar bij leegkomst zal hun woning worden verkocht.



9 Randvoorwaarden

In dit hoofdstuk worden de afspraken vastgelegd, die bij de gekozen ingrepen per dorp zijn gemaakt. In bijlage 5 t/m 8 staan de afspraken samengevat voor ieder dorp op een rij. Daarbij is voor Vogeldorp en Disteldorp onderscheid gemaakt tussen afspraken die de nieuwe eigenaren worden geacht over te nemen en 'wensen' die aan de nieuwe eigenaar voorgelegd worden. De harde afspraken zijn voorwaarden bij de overdracht.

Recht op terugkeer

Voor alle dorpen is overeengekomen dat:

- alle huidige bewoners recht op terugkeer krijgen in hun eigen woning en in hun eigen dorp;
- de huidige bewoners als eerste in aanmerking komen voor een samengevoegde woning, indien deze bij de grootte van het huishouden past;
- alle huidige huishoudens recht krijgen op 8.000 gulden verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding; het stadsdeel garandeert dit;
- maatwerk qua begeleiding geleverd zal worden voor ieder individueel huishouden, waarbij extra zorg zal uitgaan naar ouderen en minder validen.

Uiteraard wordt met huidige bewoners bedoeld: huishoudens met een geldig vast huurcontract.

De plannen hebben betrekking op alle woningen met een huurcontract voor zelfstandige woonruimte. De mensen die een huurcontract voor bedrijfsruimte hebben, vallen daar buiten. Bij de overdracht van Vogeldorp en Disteldorp zullen de bedrijfsruimten mee worden overgedragen. Het is de bedoeling dat de bedrijfsruimten ook nog 25 jaar behouden blijven. Maar voor deze bedrijfsruimten (met eventueel bijbehorende boven-woningen) geldt een ander onderhouds- en huurbeleid.

Huren tijdens en na renovatie

De huur van de wisselwoning is gelijk aan de huur die men in de huidige woning betaalt of lager, wanneer de huur van de wisselwoning lager is.

Wat betreft de huur na renovatie wordt voor alle dorpen 70% van de maximaal redelijke huur (volgens het geldende puntenstelsel) gegarandeerd voor terugkeerders na renovatie. Afsproken daarbij is dat de zogenoemde bijkomende proceskosten (voor sociale begeleiding etc. zie hoofdstuk 6 'Van kostenramingen naar stichtingskosten') buiten de berekening van de puntenvermindering voor 'veroudering' zullen worden gehouden. Ook is afgesproken dat tegenvallende stichtingskosten niet zullen leiden tot aanpassing van de puntenvermindering voor veroudering.

Afgesproken is dat bij de beperkte renovatie-varianten de bewoners die dat willen een kostendekkende huurverhoging voor dubbel glas betalen.

Bij de beperkte renovatie-varianten kan de eigenaar met de bewoners nadere afspraken maken over een extra huurverhoging voor de volgende geriefsverbeteringen: een nieuwe keuken, een nieuwe douche en/of een nieuwe wasmachine-aansluiting. In de berekeningen is namelijk een aanname gedaan over de aantallen die vervangen zouden moeten worden, maar deze aantallen zijn wellicht te laag ingeschat. En het is mogelijk dat meer mensen deze voorzieningen graag vernieuwd willen hebben.

De bewoners hebben ervoor gepleit de eerste huurverhoging na renovatie over te slaan. Dit ter compensatie van het feit dat de bewoners een flinke huursprong moeten gaan maken. Hierdoor neemt echter de onrendabele top toe. Woningbedrijf en stadsdeel hebben dit verzoek afgewezen.

Planontwikkeling

Zo snel mogelijk nadat het compromisplan vastgesteld is en de financiële randvoorwaarden zijn vervuld, zal gestart worden met de voorbereiding van de renovatieplannen. Bij Vogeldorp, Disteldorp en de Mercuriusbuurt gaat het om 'opstarten', waardoor op een langere voorbereidingstijd gerekend moet worden. Bij de Ring van Tuindorp Oostzaan gaat het om 'doorstarten'.

Een van de eerste stappen bij de voorbereiding van de renovatieplannen is de architectenkeuze. De bewoners en het stadsdeel spreken hun voorkeur uit voor bureau van Haaren als architect voor de renovatie-varianten. Het Woningbedrijf is bereid dit serieus te overwegen. De architectenkeuze zal plaats vinden nadat de bewonersvertegenwoordiging zich daarover heeft kunnen uitspreken.

In de loop van het planproces zullen in de Mercuriusbuurt, in Vogeldorp en in Disteldorp proefwoningen gemaakt worden. In elk geval om uit te testen of dubbel glas mogelijk is zonder te groot vocht-risico (Mercuriusbuurt) en of de geluids isolerende maatregelen voldoen (Vogeldorp en Disteldorp). De proefwoning(en) in de Mercuriusbuurt zijn bovendien bedoeld om de bewoners te laten zien hoe men de dragende wanden denkt te verbeteren.

Een belangrijk onderdeel van de beperkte renovatie is waar nodig 'het verbeteren en vernieuwen van de nutsvoorzieningen'. Bureau van Haaren heeft uitvoerig met de nutsbedrijven overlegd over de benodigde maatregelen binnen en buiten de woningen en de afspraken (wie welke kosten voor zijn rekening neemt) schriftelijk vastgelegd. Op grond daarvan zijn voor de beperkte renovatie-varianten geen aansluitkosten geraamd. Afsproken is dat het stadsdeel de verantwoordelijkheid op zich neemt om te zorgen dat de nutsbedrijven bij de beperkte renovatie-variant geen aansluitkosten in rekening brengen. Lukt dat niet dan zoekt het stadsdeel naar een oplossing voor de meerkosten.

Het stadsdeel zet zich in om de straten en overige openbare ruimte (ook het groen) snel na de renovatie te laten herstellen en te verbeteren. In overleg met eigenaren en bewoners zullen door het stadsdeel plannen voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen worden opgesteld.

Uitvoering

Zowel bij hoog niveau renovatie als bij renovatie op beperkt niveau is het onverantwoord de werkzaamheden in bewoonde staat uit te voeren. Daarvoor gaat de woning te zeer op de kop. De uitvoeringstijd (inclusief naar de wisselwoning verhuizen en terug) zal bij beperkte renovatie iets korter zijn dan bij hoog niveau renovatie.

Er komt in ieder dorp een sociaal plan, dat wordt vastgesteld door de eigenaar en de bewoners, desgewenst ondersteund door het Stiban. Het sociaal plan moet een goede procesbegeleiding en sociale begeleiding op maat garanderen. Uitgangspunt is maatwerk voor iedere individuele bewoner. Extra aandacht zal worden besteed aan ouderen en minder-validen. Dat zal gebeuren ten laste van het bedrag dat voor proceskosten in de stichtingskosten is opgenomen (zie hoofdstuk 6 onder 'Van kostenramingen naar stichtingskostenramingen'). Mocht dat onvoldoende zijn, dan is het stadsdeel hierop aanspreekbaar.

Beheer

De eigenaren hebben belang bij afspraken met bewoners en stadsdeel over wat wel en niet mag in, aan en om de woning, opdat de funderingsplaat in goede staat blijft en niet zwaar of onevenwichtig wordt belast, opdat er geen vochtproblemen ontstaan (goed ventileren is een noodzaak), opdat er geen regenwater via de plaat de woning in kan lopen en opdat de buurt leefbaar blijft. Het stadsdeel wil afspraken vastleggen over het respecteren van de monumentale waarde van de dorpen in het beheer en onderhoud.

Huurders en verhuurders zullen een beheerplan voor de woningen opstellen. Het stadsdeel zal met bewoners en verhuurders een beheerplan opstellen voor de woonomgeving.

Aanvullende afspraken voor Vogeldorp en Disteldorp

Verkoop woningen

Verkoop van een deel van de woningen is met name voorgesteld om de onrendabele top omlaag te brengen. De bewoners stemmen in met 10% verkoop om de financiële tekorten te dekken en omdat er in het dorp bewoners wonen die willen kopen. Verkoop is echter geen heilig moeten voor de bewoners en het stadsdeel. Als de nieuwe eigenaar de woningen liever als huurwoningen wil blijven behouden, moet hij een groter deel van het onrendabel voor zijn rekening nemen. Als hij daartoe bereid is, dan vinden de bewoners en het stadsdeel dat dit moet kunnen.

De bewoners en het stadsdeel willen dat de nieuwe eigenaar met de bewoners zal nagaan of er woningen verkocht gaan worden en zo ja, onder welke voorwaarden. De bewoners dringen er op aan een vorm van sociale koop te kiezen die ook voor de huidige bewoners interessant kan zijn en die de cultuur en sociale structuur in het dorp kan waarborgen. De bewoners willen dat speculatie wordt voorkomen. Ook pleiten zij ervoor dat niet bloksgewijs maar 'gespikkeld' wordt verkocht. Ten eerste om de bewoners die dat willen in de gelegenheid te stellen om hun eigen woning te kopen, ongeacht waar zij wonen. In de tweede plaats opdat er geen 'eilandjes' met eigenaar bewoners ontstaan.



Asbest

Inmiddels is bekend dat op sommige daken in de laagbouw (type B/C) in Vogeldorp en Disteldorp asbesthoudende platen liggen. Opnames zullen moeten uitwijzen bij hoeveel woningen dit het geval is. Zoals in het OTT afgesproken, heeft bureau van Haaren bij de plannen voor beperkte renovatie gebruik gemaakt van de bestaande dakdoorvoeren, omdat toen nog niet duidelijk was in hoeverre er asbest op de daken van de laagbouw aanwezig is. Zij heeft toen al opgemerkt dat ze niet zeker weet of de bestaande dakdoorvoeren voldoende groot zijn. Zijn ze groot genoeg, dan is er geen probleem. Is dat niet het geval, dan is nader onderzoek noodzakelijk naar de mogelijkheden voor de dakdoorvoeren. Een andere oplossing kan leiden tot verhoging van de stichtingskosten.

Overige wensen

Bij de nieuwe eigenaren zal erop aangedrongen worden dat over diverse uitvoeringsaspecten vergelijkbare afspraken gemaakt worden als bij Tuindorp Oostzaan (zie verderop op pagina 45 onder 'Uitvoeringsaspecten bij Tuindorp Oostzaan'). Deze en andere wensen worden aan de nieuwe eigenaren van Vogeldorp en Disteldorp voorgelegd (zie ook bijlage 8 en 9 onder 'Wensen').

Het stadsdeel en de bewoners dringen er bij de nieuwe eigenaar op aan zo snel mogelijk te starten met de voorbereiding van de renovatie. Zij spreken hun voorkeur uit voor bureau van Haaren als architect voor de renovatie.

De bewoners zouden graag zien dat de renovatie uiterlijk in 2000 gereed zou komen.

Zodra de nieuwe eigenaar bekend is en gestart kan worden met de voorbereiding van de renovatie, pleiten de bewoners ervoor de leegkomende woningen tijdelijk te gaan verhuren om ze te zijner tijd als wisselwoning te kunnen gebruiken.

Ook willen de bewoners graag dat de wisselwoningen in of in de directe nabijheid van het dorp komen, bijvoorbeeld in wooncontainers. Tenslotte pleiten zij ervoor dat de renovatie gefaseerd wordt uitgevoerd, opdat de sociale structuur van de dorpen in tact blijft.

De bewoners zouden graag bij het overleg over hun sociaal plan het sociaal plan van het Woningbedrijf voor de 1e en 2e fase renovatie als uitgangspunt nemen. Dit kan waar nodig aangepast en verbeterd worden.

De bewoners willen dat de zelf aangebrachte verbeteringen desgewenst zoveel mogelijk worden gespaard en dat daar tijdens de renovatie voorzichtig mee omgegaan wordt. Zij pleiten voor schriftelijke afspraken over de zelf aangebrachte verbeteringen, een mogelijkheid om zelf aangebrachte verbeteringen (in ruil voor een vergoeding) over te dragen aan de nieuwe eigenaar, een goede schaderegeling en goede bewaking van de bouwplaats tijdens de uitvoering. Ook pleiten de bewoners ervoor dat zij de woning niet in de oude staat hoeven terug te brengen, als zij er voor de renovatie uit gaan.



De bewoners zouden graag zien dat aanpassingen bij medisch geïndiceerden in de wisselwoning aanwezig zullen zijn. Zij kunnen zich voorstellen dat in overleg met medisch geïndiceerden in plaats van een wisselwoning gekozen wordt voor een tijdelijk verblijf in een aanleunwoning of een verzorgingshuis.

De bewoners zouden graag zien dat aan nieuwe bewoners dezelfde huur (70% van maximaal redelijk) als aan terugkeerders zou worden gevraagd.

De bewoners willen graag afspraken maken over het huurbeleid tijdens de voorbereiding en uitvoering van de renovatie en na oplevering. De bewoners pleiten ervoor dat de eerste huurverhoging binnen 12 maanden na de renovatie wordt overgeslagen.

Aanvullende afspraken voor de Ring van Tuindorp Oostzaan en de Mercuriusbuurt

Verkoop woningen

Afgesproken is dat 10% van de woningen verkocht zal worden, ook in de eerste en tweede fase. Als het Woningbedrijf meer woningen wil gaan verkopen, zal daar eerst overleg met de huurdersvereniging en de overheid over plaats vinden. Alle partijen vinden het van belang dat de sfeer in het dorp behouden blijft. Het moet een dorp blijven dat ook voor mensen met lage inkomens toegankelijk blijft.



Het Woningbedrijf gaat tot nu toe bij verkoop uit van 100% van de marktwaarde in lege, vrij te aanvaarden staat. Dit omdat het primaire doel is de opbrengst te gebruiken voor de volkshuisvesting. In het geval van Tuindorp Oostzaan is de opbrengst bedoeld om zoveel mogelijk huurwoningen te kunnen renoveren en de huur beperkt te houden. De definitieve verkoopprijs wordt bepaald in onderhandeling tussen de makelaar van de verkopende partij en die van de kopende partij. De huurdersvereniging wil graag een lagere verkoopprijs om kopen voor de huidige bewoners aantrekkelijker te maken. Het ministerie heeft voorgeschreven dat de verkoopprijs van sociale huurwoningen niet lager mag zijn dan 90% van de marktwaarde in lege staat.

Afgesproken is dat partijen tijdens de voorbereiding van de renovatie nader overleggen over de randvoorwaarden waaronder een deel van de woningen zal worden verkocht. Daarbij gaat het er vooral om te zorgen dat de financiële drempels worden verlaagd voor de bewoners in Tuindorp Oostzaan die graag zouden willen kopen. Maatschappelijk Gebonden Eigendom wil het Woningbedrijf gezien de funderingssituatie niet, maar over andere vormen wil het Woningbedrijf graag praten, zoals de optiewoning, groeiend eigendom, (een beperkte) terugkoopgarantie en casco-verkoop. De notitie die het WBA in de loop van het OTT-proces over de randvoorwaarden bij verkoop heeft geschreven, zal voor het overleg met de huurdersvereniging als vertrekpunt dienen. Indien er aantoonbare belangstelling is voor bepaalde koop-varianten, kunnen ze nader uitgewerkt worden.

Asbest

Inmiddels is bekend dat in Tuindorp Oostzaan asbesthoudende pijpen voorkomen. Opnames moeten uitwijzen bij hoeveel woningen in de Ring dat het geval is. De verwijdering van deze pijpen kan leiden tot verhoging van de stichtingskosten.

Doorschuifmogelijkheden

De bewoners in de Ring en in de Mercuriusbuurt krijgen de volgende doorschuifmogelijkheden (volgorde op woonduur en indicatie-stelling):

- van Mercuriusbuurt (BPR) naar Ring (HNR);
- van Ring (HNR) naar Mercuriusbuurt;

Voor een beperkt aantal mensen, omdat het aanbod beperkt is:

- naar een gerenoveerde huurwoning in de eerste fase (72% van maximaal redelijke huur);
- naar een gerenoveerde huurwoning in de tweede fase (86% van de maximaal redelijke huur; aanbod zeer beperkt i.v.m. 10% verkoop);
- naar een gerenoveerde koopwoning in de tweede fase;
- naar een gerenoveerde koopwoning in de Ring (HNR);
- naar een gerenoveerde koopwoning in de Mercuriusbuurt (BPR).

Woonwerk en Stedelijke Woningdienst moeten nog akkoord gaan met deze doorschuifmogelijkheden. Het Woningbedrijf respectievelijk het stadsdeel zullen zich hier sterk voor maken.

Huren na renovatie

Voor de samengevoegde woningen in de Ring wordt op de 70%-regel een uitzondering gemaakt. Voor bewoners die terug willen keren of door willen stromen naar een samengevoegde woning (mits ze daarvoor gezien de grootte van hun huishouden in aanmerking komen) wordt de huur van 70% van maximaal redelijk verlaagd naar de aftoppingsgrens voor de Individuele Huursubsidie (per 1-7 '97: 882 gulden subsidiabele huur).

Het aantal geriefsverbeteringen wordt beperkt tot het aantal dat is opgenomen in de stichtingskosten. Indien de bewoners meer geriefsverbeteringen wensen dan in de stichtingskosten is opgenomen, dan wordt voor de meerkosten een huurverhoging overeengekomen tussen eigenaar en bewonersvertegenwoordiging.

Zodra de planvoorbereiding begint, zullen de leegkomende woningen in de eerste fase worden gereserveerd voor bewoners in de Ring en in de Mercuriusbuurt die door willen schuiven naar deze gerenoveerde woningen. Zij zullen daar een huur betalen van 72% van de maximaal redelijke huur. De verkopen zullen worden gerealiseerd in de tweede fase van de renovatie in het gedeelte dat ook al gerenoveerd is (het middengebied).

De huur na renovatie voor de woningen die niet nodig zijn voor de zittende huurders wordt bepaald op grond van het huurbeleid (o.a. het portfolio-beleid) van het Woningbedrijf. Het beleid houdt op dit moment in dat de huur van de meeste woningen na leegkomst naar 80% van maximaal redelijk gaat.

Mochten de uitgaven van het WBA voor beheer en onderhoud de komende jaren tegen vallen, dan worden naast de jaarlijkse huuraanpassingen geen extra huurverhogingen bij de bewoners in rekening gebracht.

Uitvoeringsaspecten

Zodra gestart kan worden met de voorbereiding van de renovatieplannen, zullen leegkomende woningen tijdelijk worden verhuurd om ze als wisselwoningen te kunnen gebruiken voor de huidige bewoners.

Het sociaal plan van de 1e en 2e fase zal als uitgangspunt genomen worden voor het sociaal plan voor de rest van Tuindorp Oostzaan. Op grond van een evaluatie van dit plan zullen Woningbedrijf en huurdersvereniging een sociaal plan voor de Ring en de Mercuriusbuurt overeenkomen.

Om tegemoet te komen aan de angst bij de bewoners voor schade en diefstal van zelf aangebrachte verbeteringen, worden de volgende maatregelen getroffen:

- Zelf aangebrachte verbeteringen worden (bij BPR indien nodig) door de bewoners zelf losgehaald. Vervolgens worden deze dezelfde dag door de aannemer naar een opslagplaats gebracht, opgeslagen en na de renovatie weer teruggebracht. De bewoners plaatst de verbeteringen zelf en sluit deze zelf weer aan. Het gaat dan om keukenblokken, sanitair en cv-combi-ketels voor zover ze in het plan passen. Bewoners, zoals ouderen en minder validen, die niet in staat zijn om zelf hun voorzieningen los te halen en te herplaatsen, kunnen daarbij hulp krijgen.
- Er is een goede schaderegeling voor het geval er schade ontstaat vanaf het moment dat de bewoner de voorziening heeft losgehaald totdat de aannemer de voorziening heeft terug gebracht.
- Bij BPR wordt een hek om de bouwplaats gezet (het zijn kleinere bouwstromen dan bij HNR) en wordt bewaking geregeld.

Voordat de bewoner naar de wisselwoning of een andere woning gaat, worden schriftelijke afspraken gemaakt over de door de bewoner te verwijderen zelf aangebrachte voorzieningen. Daarbij kan het bij terugkeerders gaan om voorzieningen die de bewoner na de renovatie wel of niet wil herplaatsen. Bewoners die daartoe zelf niet in staat zijn, zullen daarmee geholpen worden. Alleen indien een bewoner nadrukkelijk in gebreke is gebleven kan er sprake zijn van het op kosten van de bewoner weg halen van de zelf aangebrachte voorzieningen. De bewoners hoeven de woning niet in oude staat terug te brengen.



Aanpassingen bij medisch geïndiceerden zullen in de wisselwoning aanwezig zijn en herplaatst worden of opnieuw aangebracht worden in de gerenoveerde woning. In overleg met betrokkenen kan er na indicatiestelling in plaats van een wisselwoning ook gekozen worden voor een tijdelijke aanleunwoning of tijdelijk verblijf in een verzorgingshuis.

Zoals eerder gesteld is het uitgangspunt tot maatwerk te komen voor iedere individuele bewoner. Dat houdt bij beperkte renovatie in dat zoveel mogelijk rekening gehouden zal worden met het sparen van de zelf aangebrachte verbeteringen.

Voor zelf aangebrachte of zelf (na de renovatie) aan te brengen voorzieningen die technisch acceptabel zijn, onderdeel zijn van het plan en opgenomen zijn in de aannemersbegroting, krijgen de bewoners de in de aannemersbegroting opgenomen materiaalkosten vergoed. Het gaat daarbij om keukenblokken, sanitair en cv-combiketels.

Bijlage 1: Puntentelling meest voorkomende woningtypes

m

moerkerken-broekzitter bouwkosten-management amsterdam

b

project	RENOVATIE TUINDORPEN	141TD-ex-RING
opdrachtgever	Linssen en Van Asseldonk 04-jul-1997	
betreft	EXPLOITATIE VERBOUW	RING - basistype B

nr	omschrijving	aantal punten	
----	--------------	---------------	--

WONINGWAARDERINGSSTELSEL	laagnivo	hoognivo	
	'B-laag	B-hoog	B-hoog/sa
aantal woningen	1	1	1

1	Oppervlakte van vertrekken	36,42	45,30	82,04
2	Oppervlakte overige ruimten	6,02	7,75	3,30
3	Verwarming	16,00	14,00	18,00
4	Warmte-isolatie	2,00	8,44	11,88
5	Keuken	4,00	7,00	7,00
6	Sanitair	8,00	8,00	8,00
7	Veroudering	-19,33	0,00	0,00
8	Privé buitenruimten	2,00	2,00	2,00
9	Woonvorm	12,00	12,00	12,00
10	Woonomgeving puntenboek HUCO Amsterdam	13,00	13,00	13,00
11	Hinderlijke situaties	0,00	0,00	0,00
12	Bijzondere voorzieningen	0,00	0,00	0,00

TOTAAL PUNTENAANTAL	80	110	157
---------------------	----	-----	-----

TOTAAL PUNTHUUR	645	911	1327
MAXIMAAL REDELIJK	70% 451	637	929

m
b

moerkerken-broekzitter bouwkosten-management amsterdam

project	RENOVATIE TUINDORPEN	141TD-ex-MERCURIUS
opdrachtgever	Linssen en Van Asseldonk 04-jul-1997	
betreft	EXPLOITATIE VERBOUW	MERCURIUS - type B1/2

nr.	omschrijving	aantal punten
-----	--------------	---------------

	laagnivo	hoognivo	
WONINGWAARDERINGSSTELSEL	B-laag	B-hoog	B-hoog/sa
aantal woningen	1	1	1

1	Oppervlakte van vertrekken	36,42	45,30	82,04
2	Oppervlakte overige ruimten	6,02	0,75	3,30
3	Verwarming	16,00	14,00	18,00
4	Warmte-isolatie	2,00	8,44	11,88
5	Keuken	4,00	7,00	7,00
6	Sanitair	8,00	8,00	8,00
7	Veroudering	-19,24	0,00	0,00
8	Privé buitenruimten	2,00	2,00	2,00
9	Woonvorm	12,00	12,00	12,00
10	Woonomgeving puntenboek HUCO Amsterdam	13,00	13,00	13,00
11	Hinderlijke situaties	0,00	0,00	0,00
12	Bijzondere voorzieningen	0,00	0,00	0,00

TOTAAL PUNTENAANTAL	80	110	157
----------------------------	-----------	------------	------------

TOTAAL PUNTHUUR	645	911	1327
MAXIMAAL REDELIJK	70%	451	637

m

moerkerken-broekzitter

bouwkosten-management

amsterdam

b

project	RENOVATIE TUINDORPEN	141TD-ex-VOGEL-laag
opdrachtgever	Linssen en Van Asseldonk 04-jul-1997	
betreft	EXPLOITATIE VERBOUW - LAAGNIVO	VOGELDORP

nr.	omschrijving	aantal punten			
-----	--------------	---------------	--	--	--

WONINGWAARDERINGSSTELSEL	basistype		samenvoegen	
	type A	type B/C	type A	type B/C
aantal woningen	1	1	1	1

1	Oppervlakte van vertrekken	37,30	34,70	77,60	57,00
2	Oppervlakte overige ruimten	0,75	0,38	2,78	5,93
3	Verwarming	16,00	16,00	18,00	16,00
4	Warmte-isolatie	2,00	2,00	2,00	2,00
5	Keuken	7,00	4,00	4,00	4,00
6	Sanitair	8,00	8,00	8,00	8,00
7	Veroudering	-19,90	-16,73	-10,21	-6,51
8	Privé buitenruimten	2,00	2,00	2,00	2,00
9	Woonvorm	12,00	12,00	12,00	12,00
10	Woonomgeving puntenboek HUCO Amsterdam	14,75	14,75	14,75	14,75
11	Hinderlijke situaties	-5,00	-5,00	-5,00	-5,00
12	Bijzondere voorzieningen	0,00	0,00	0,00	0,00

Handwritten note:
 70% is
 maximale
 basis om

TOTAAL PUNTENAANTAL	75	72	126	110
---------------------	----	----	-----	-----

TOTAAL PUNTHUUR	596	580	1043	911
MAXIMAAL REDELIJK	70%	418	406	730

m
b

moerkerken-broekzitter bouwkosten-management amsterdam

project	RENOVATIE TUINDORPEN	141TD-ex-DISTEL-laag
opdrachtgever	Linssen en Van Asseldonk 04-jul-1997	
betreft	EXPLOITATIE VERBOUW - LAAGNIVO	DISTELDORP

nr.	omschrijving	aantal punten
-----	--------------	---------------

WONINGWAARDERINGSSTELSEL	basistype		samenvoegen	
	type A	type B/C	type A	type B/C
aantal woningen	1	1	1	1

1	Oppervlakte van vertrekken	37,30	34,70	77,60	57,00
2	Oppervlakte overige ruimten	0,75	0,38	2,78	5,93
3	Verwarming	16,00	16,00	18,00	16,00
4	Warmte-isolatie	2,00	2,00	2,00	2,00
5	Keuken	7,00	4,00	4,00	4,00
6	Sanitair	8,00	8,00	8,00	8,00
7	Veroudering	-19,55	-16,44	-9,50	-5,92
8	Privé buitenruimten	2,00	2,00	2,00	2,00
9	Woonvorm	12,00	12,00	12,00	12,00
10	Woonomgeving puntenboek HUCO Amsterdam	14,00	14,00	14,00	14,00
11	Hinderlijke situaties	0,00	0,00	0,00	0,00
12	Bijzondere voorzieningen	0,00	0,00	0,00	0,00

TOTAAL PUNTENAANTAL	80	77	131	115
----------------------------	-----------	-----------	------------	------------

TOTAAL PUNTHUUR	637	613	1088	955
MAXIMAAL REDELIJK	70%	446	429	761

Bijlage 2: Raming stichtingskosten geriefsverbeteringen bij Beperkte Renovatie

omschrijving	ingreepniveau	type	stichtingskosten
keuken	laag	type A*	4.104
keuken	laag	type B/C*	2.666
keuken	laag	type B**	4.104
badkamer BG + wastafel verd.	laag	type A*	9.308
badkamer BG + wastafel verd.	laag	type B**	9.308
badkamer verd.	laag	type A*	6.609
badkamer verd.	laag	type B**	10.299
wasm.aansluiting	laag	alle typen	468
HR-isolatieglas	laag	type A*	2.503
HR-isolatieglas	laag	type B/C*	2.707
HR-isolatieglas	laag	type B**	2.950
hele uitbouw	hoog	type B**	21.039
halve uitbouw	hoog	type B**	14.727

Bron: Moerkerken en Broekzitter

- * Vogeldorp en Disteldorp
- ** Tuindorp Oostzaan

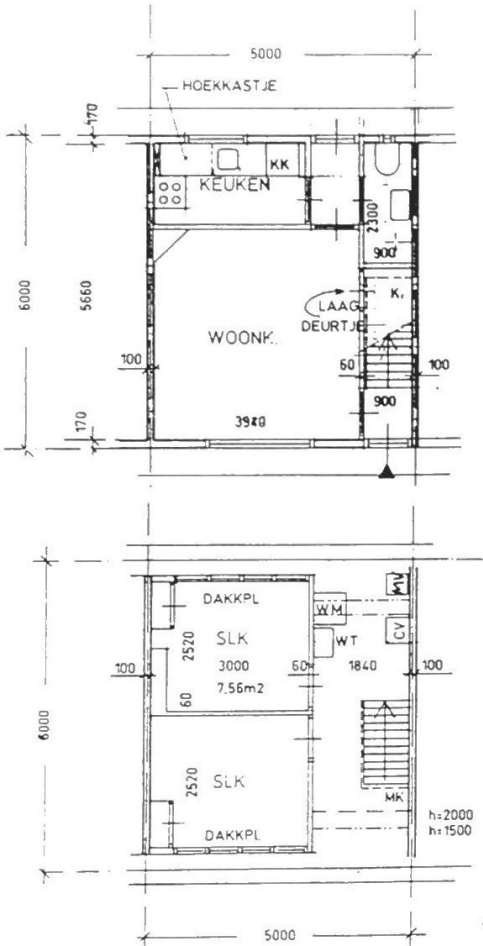
Bijlage 3: Schetstekeningen van bureau van Haaren

Vogeldorp en Disteldorp beperkte renovatie

- type A
- type B/C

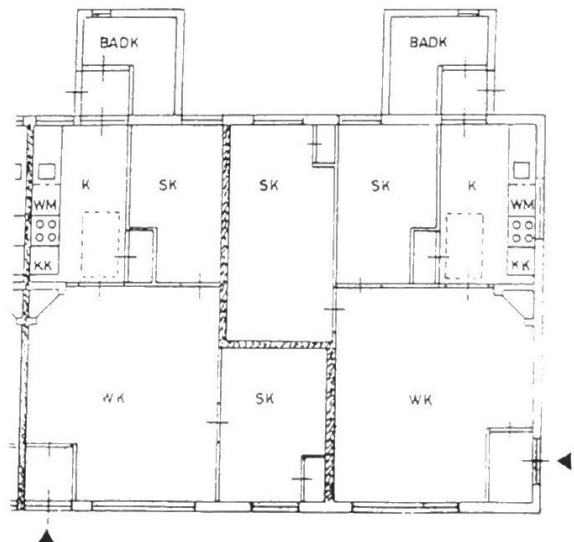
TYPE A VOGELDORP/DISTELDORP

BEPERKTE RENOVATIE
INDELING ALS BESTAAND



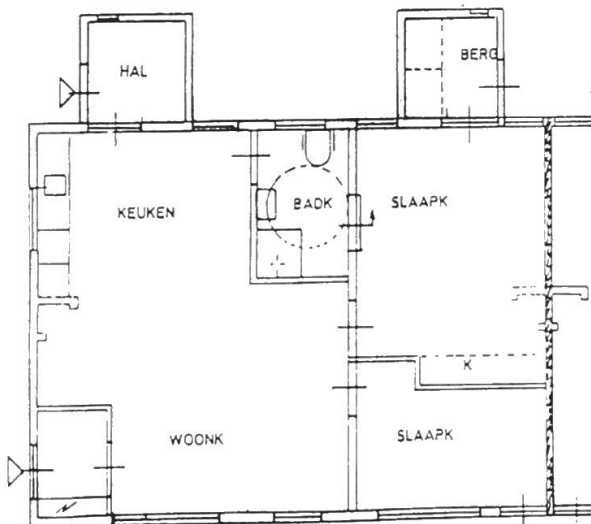
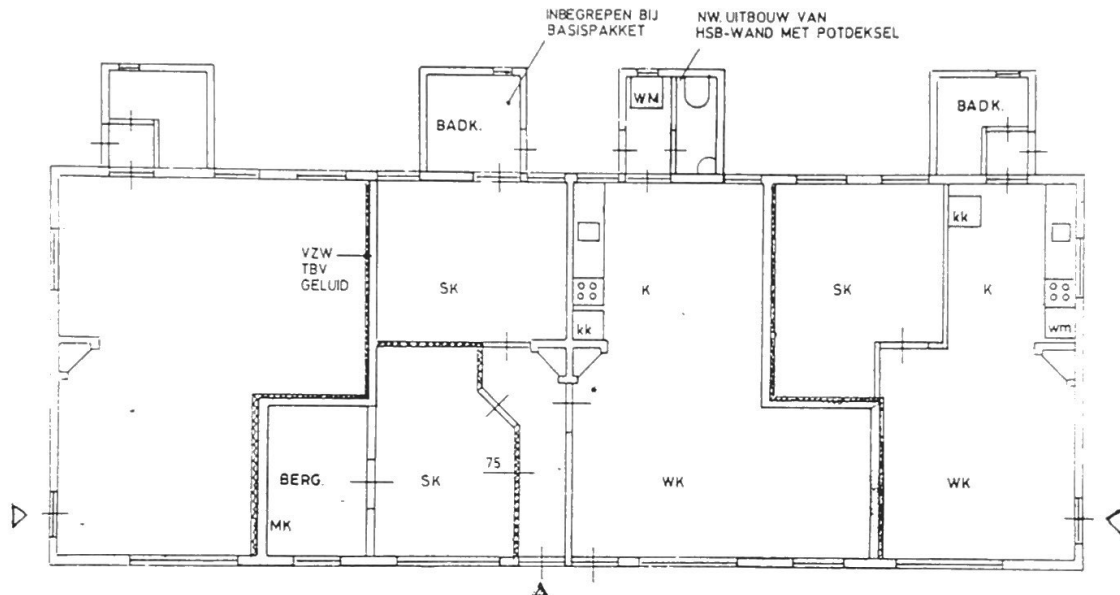
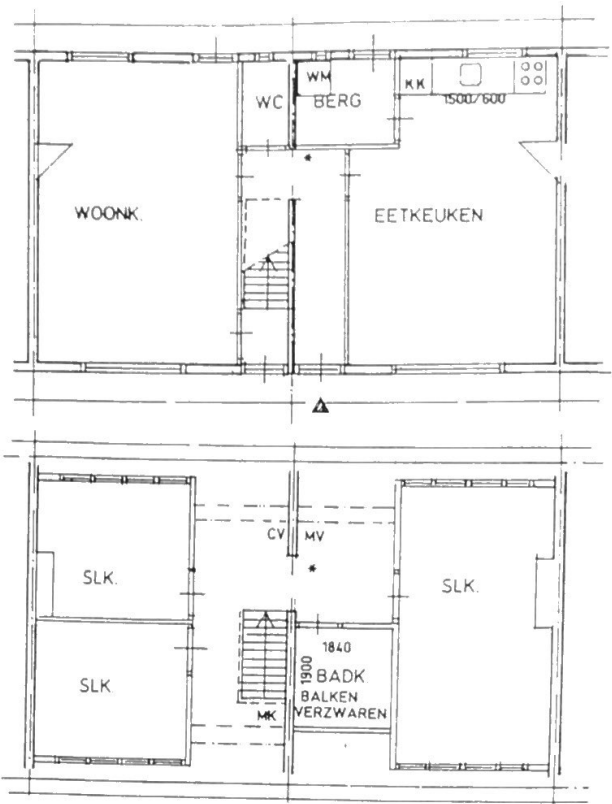
TYPE B TYPE C
INDELING ALS BESTAAND
VOGELDORP/DISTELDORP
BEPERKTE RENOVATIE

BADKAMER
INBEGREPEN BIJ
BASISPAKKET



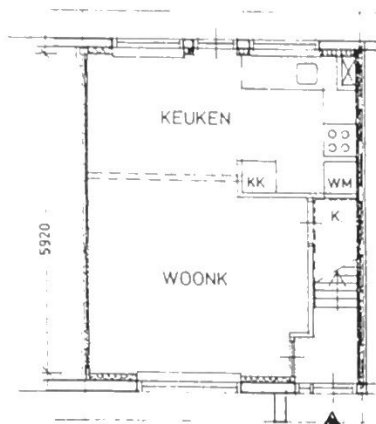
Vogeldorp en Disteldorp beperkte renovatie

- type A samengevoegd
- type B samengevoegd
- type B en C samengevoegd tot rolstoelwoning

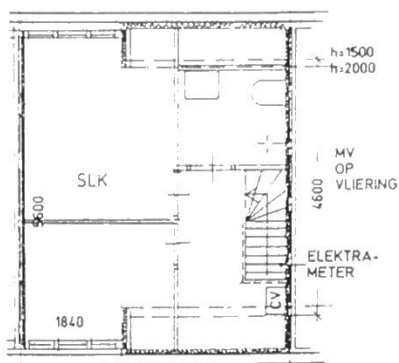


Ring Tuindorp Oostzaan hoog niveau renovatie

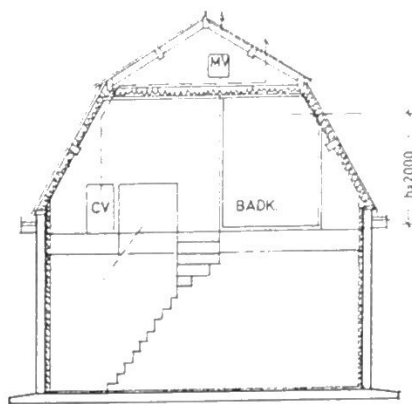
- type B zonder uitbouw
- type B met uitbouw



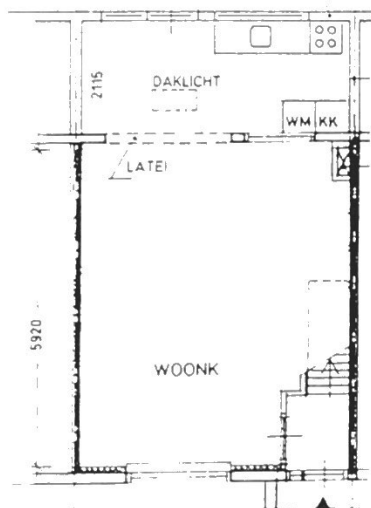
5040
BEGANE GROND



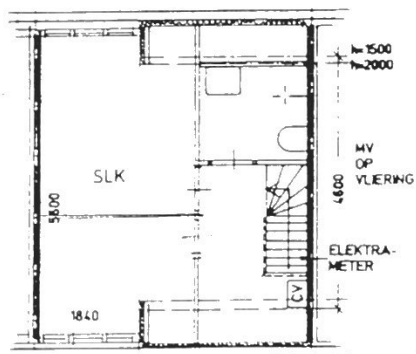
VERDIEPING



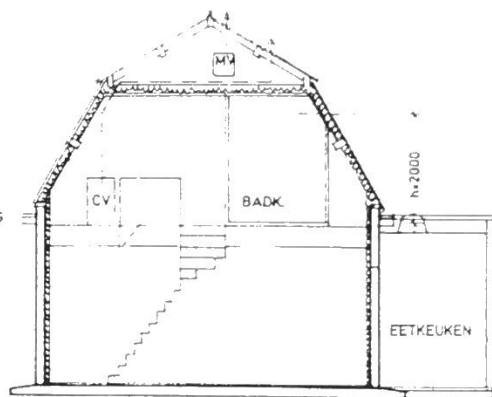
DOORSNEDE



5040
BEGANE GROND



VERDIEPING



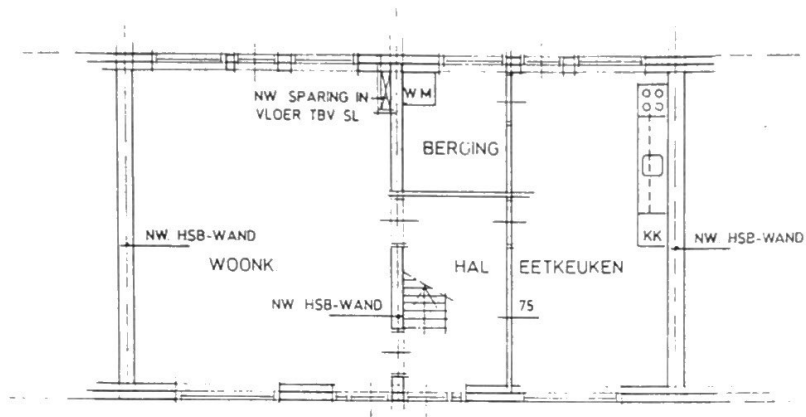
DOORSNEDE

Ring Tuindorp Oostzaan hoog niveau renovatie
- type B samengevoegd

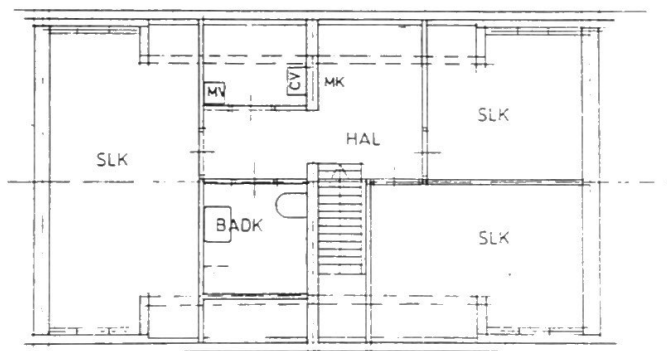
TYPE B

DE RING

SAMENGEVOEGD
HOOGNIVEAU RENOVATIE
BADKAMER OP VERDIEPING



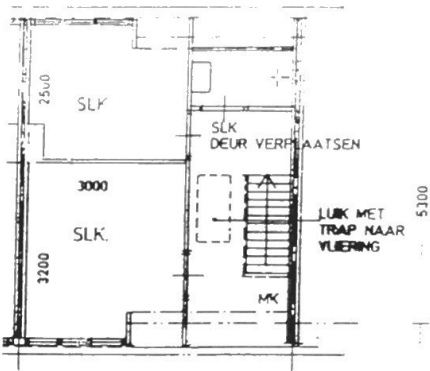
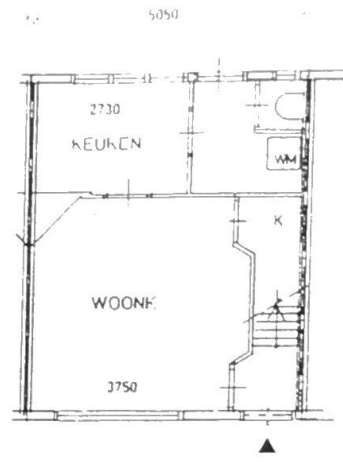
BEGANE GROND



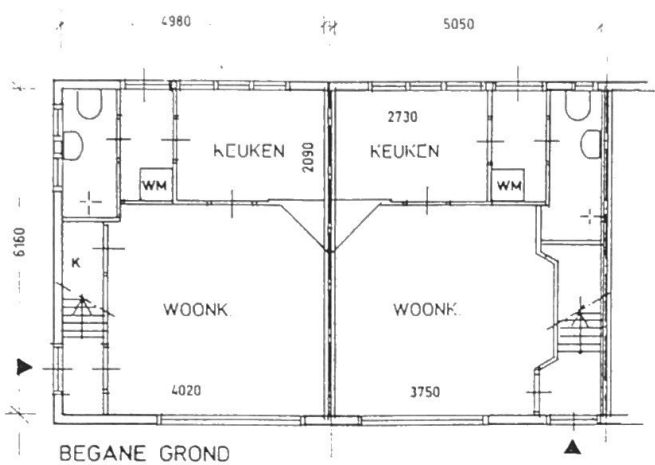
VERDIEPING

Mercuriusbuurt beperkte renovatie

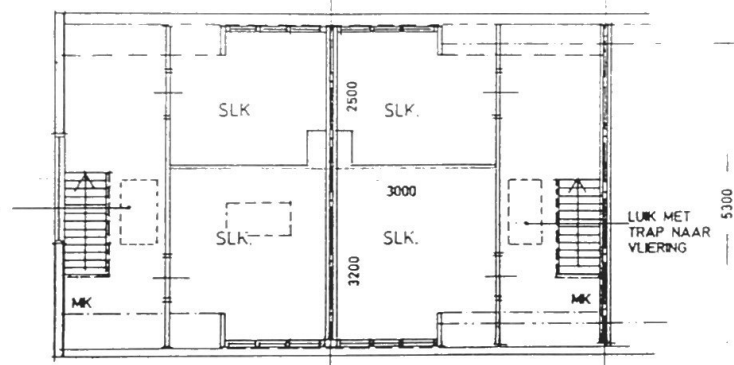
- type B2 badkamer op de verdieping
- type B2 badkamer op de begane grond



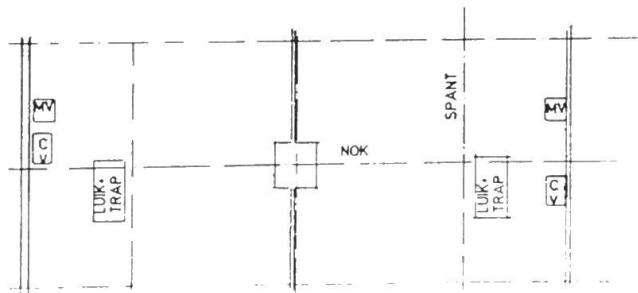
BADKAMER OP BEGANE GROND



BEGANE GROND



VERDIEPING

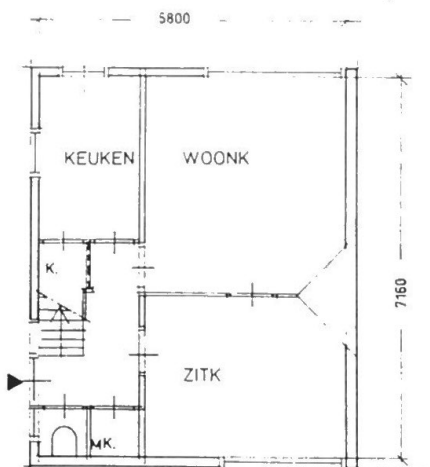


VLIERING

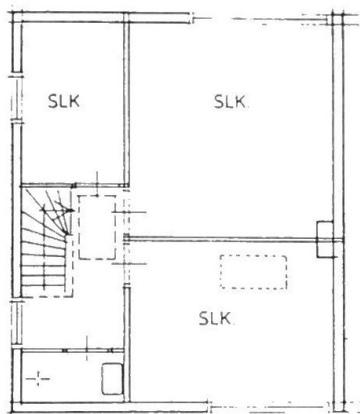
Mercuriusbuurt beperkte renovatie

- type A badkamer op de begane grond
- type C badkamer op de verdieping

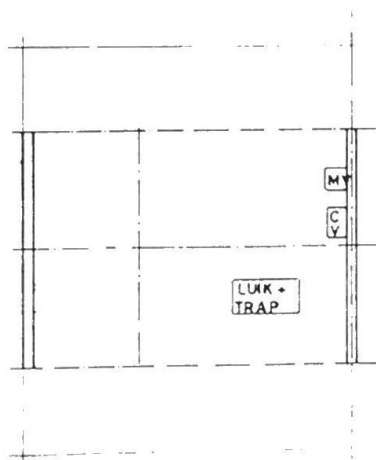
BADKAMER OP VERDIEPING



BEGANE GROND

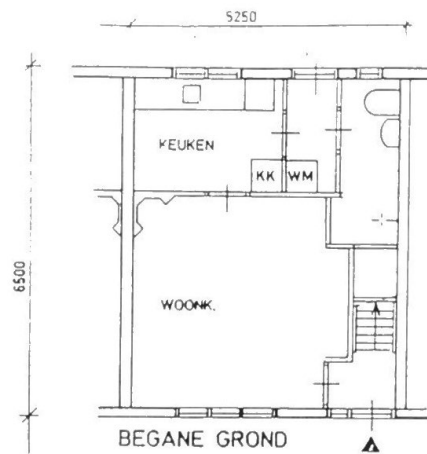


VERDIEPING

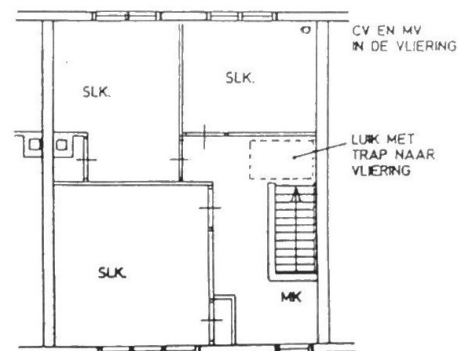


VLIERING

BADKAMER OP BEGANE GROND



BEGANE GROND



VERDIEPING



VLIERING

Bijlage 4: Getaxeerde verkoopprijzen*

Dorp, ingreep en woningtype	Getaxeerde verkoopprijs	90%
Vogeldorp en Disteldorp na BPR		
Type A	190.000	171.000
Type B/C	190.000	171.000
Ring Tuindorp Oostzaan na HNR		
Type B zonder uitbouw	230.000	207.000
Type B met uitbouw	250.000	225.000
Mercuriusbuurt na BPR		
type B1/B2	200.000	180.000

* Makelaar van der Steege is gevraagd de verkoopprijs (kosten koper) te bepalen van de woningen nadat ze gerenoveerd zijn. De opbrengst uit verkoop (ter verlaging van de onrendabele top) wordt van daaruit als volgt bepaald: 90% van de verkoopprijs (zie laatste kolom) minus bedrijfswaarde, minus afgekochte erfpacht, minus renovatiekosten en minus verkoopkosten.

Bijlage 5: Onrendabelberekening Vogeldorp en Disteldorp

Uitgangspunten Vogeldorp en Disteldorp

Afschrijvingstermijn: 25 jaar

Opbrengst bij verkoop: 90% van de taxatiewaarde minus:

- verkoopkosten (10.000 gulden per woning)
- afkoop erfpacht (10.500 gulden per woning)
- eventuele aankoopbijdrage (PM)

Parameters Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en Stedelijke Woningdienst:

Rente: 7,0%
Lastenstijging: 3,0%
Huurstijging 1e 5 jaar: 3,5%
Huurstijging daarna: 3,0%
Huurderiving: 2,0%
Variabele lasten: 1677 gulden per woning per jaar
Vaste lasten: 500 gulden per woning per jaar
Erfpacht Vogeldorp: 300 gulden per woning per jaar (aannee; huidige canon tot eind '98 is 27 gulden per woning per jaar)
Erfpacht Disteldorp: 200 gulden per woning per jaar (gebaseerd op afgekochte erfpacht van 576.300 gulden tot 2045)

Onrendabelberekening Vogeldorp

Differentiatie:

- 181 huurwoningen niet samengevoegd
- 54 samengevoegde huurwoningen
- 26 te verkopen woningen

Totaal 261 woningen, waarvan 235 huurwoningen

Vogeldorp	Aantal woningen	Per woning	Totaal
Stichtingskosten	261	69.932	18.252.188
Huuropbrengst*	235	50.964	11.976.540
Koopopbrengst**	26	150.500	3.913.000
Samenvoegsubsidie	54	25.000	1.350.000
Onrendabel***			1.012.648
			4.309 per huurwoning

* Gemiddelde huur na renovatie 467 gulden excl. HR-glas en eventuele extra huurverhoging voor geriefsverbeteringen.

** Taxatiewaarde 190.000; koopopbrengst: (90% van 190.000=) 171.000 gulden minus verkoopkosten en afkoop erfpacht.

*** Excl. eventuele aankoopbijdrage.

Onrendabelberekening Disteldorp

Differentiatie:

- 147 huurwoningen, niet samengevoegd
 - 30 samengevoegde huurwoningen
 - 19 te verkopen woningen
- Totaal 196 woningen, waarvan 177 huurwoningen

Disteldorp	Aantal woningen	Per woning	Totaal
Stichtingskosten	196	64.989	12.737.842
Huuropbrengst*	177	55.999	9.911.823
Koopopbrengst**	19	150.500	2.859.500
Samenvoegsubsidie	30	25.000	750.000
Onrendabel***			- 783.481
			- 4.426 per huurwoning

* Gemiddelde huur na renovatie 488 gulden excl. HR-glas en eventuele extra huurverhoging voor geriefsverbeteringen.

** Taxatiewaarde 190.000 gulden; koopopbrengst (90% van 190.000 =) 171.000 gulden minus verkoopkosten en afkoop erfpacht.

*** Excl. eventuele aankoopbijdrage.

Totaal onrendabel Vogeldorp en Disteldorp

Het totaal onrendabel voor Vogeldorp (exclusief eventuele aankoopbijdrage) bedraagt ruim 1 miljoen gulden, ofwel 4.309 gulden per huurwoning.

Het totaal onrendabel (exclusief eventuele aankoopbijdrage) voor Disteldorp is 0,8 miljoen gulden negatief. Met andere woorden, hier is sprake van een opbrengst op termijn van 0,8 miljoen gulden, ofwel 4.426 gulden per huurwoning.

Bijlage 6: Onrendabelberekening Tuindorp Oostzaan

Uitgangspunten Ring en Mercuriusbuurt

Afschrijvingstermijn: 25 jaar

Opbrengst bij verkoop: 90% van de taxatiewaarde minus:

- verkoopkosten (13.045 gulden per woning)
- afkoop erfpacht (10.500 gulden per woning)
- bedrijfswaarde (Ring: 10.680 gulden per woning (bij 490 woningen);
Mercuriusbuurt: 11.470 gulden per woning (bij 326 woningen))

Opbrengst bij mutatie: woningen die niet nodig zijn voor terugkeerders worden voor 80% van de maximaal redelijke huur verhuurd. Verondersteld wordt dat 4% van de woningen niet nodig zal zijn voor terugkeerders en dat daarna de mutatiegraad 5% per jaar zal zijn

De huur voor de samengevoegde woningen in de Ring wordt bij de eerste verhuur verlaagd van 929 naar 882 gulden per maand met het oog op de betaalbaarheid. Bij leegkomst worden deze woningen voor 929 gulden verhuurd (70% van maximaal redelijk).

Parameters 1998 Woningbedrijf Amsterdam:

Rente: 7,5%
Hurstijging 1e 2 jaar: 3,5%
Lastenstijging: : 3,0%
Hurstijging daarna: 3,0%
Hurderving: 2,0%
Variabele lasten: 2.126 gulden per woning per jaar

Erfpacht thans: 366 gulden per woning per jaar

Erfpacht na conversie: 908 gulden per woning per jaar (conversiejaar 2006)

Onrendabelberekening Ring

Differentiatie:

- 348 huurwoningen niet samengevoegd
- 49 samengevoegde huurwoningen
- 44 te verkopen woningen

Totaal 441 woningen, waarvan 397 huurwoningen***

Ring	Aantal woningen	Per woning	Totaal
Stichtingskosten	441	151.314	66.729.501
Huuropbrengst*	397	91.661	36.389.417
Koopopbrengst**	44	172.775	7.602.100
Samenvoegsubsidie	49	25.000	1.225.000
Bijdrage WBA	397	10.000	3.970.000
Koopopbrengst 1e en 2e fase	52	92.916	4.831.628
Aftoppen huren samengevoegde woningen	49	14.262	698.838
Bedrijfswaarde huurwoningen	446***	10.680	4.763.280
Onrendabel****			18.173.474 45.776 per huurwoning

* Gemiddelde huur na renovatie voor terugkeerders 694 gulden.

** Taxatiewaarde 230.000 gulden; opbrengst (90% van 230.000 =) 207.000 gulden minus verkoopkosten, afkoop erfpacht en bedrijfswaarde.

*** 397 Huurwoningen + 49 woningen die in een samengevoegde woning zijn opgegaan.

**** Er is een verschil in het aantal woningen tussen Broekzitter (490) en Woningbedrijf (499). Volgens het Woningbedrijf is het onrendabel 18.588.208 gulden.

Mercuriusbuurt

Differentiatie:

- 294 huurwoningen, niet samengevoegd
- 32 te verkopen woningen

Totaal 326 woningen

Mercuriusbuurt	Aantal woningen	Per woning	Totaal
Stichtingskosten	326	62.930	20.515.159
Huuropbrengst*	294	45.661	13.424.334
Koopopbrengst**	32	144.985	4.639.520
Bedrijfswaarde huurwoningen	294	11.470	3.372.180
Onrendabel***			5.823.485
			19.808 per huurwoning

- Gemiddelde huur na renovatie voor type B/B1 is 451 gulden excl. HR-glas en eventuele extra huurverhoging voor geriefsverbeteringen.
- ** Taxatiewaarde is 200.000; opbrengst (90% van 200.000 =) 180.000 gulden minus verkoopkosten, afkoop erfpacht en bedrijfswaarde.
- *** Er is een verschil in het aantal woningen tussen Broekzitter (326) en Woningbedrijf (315). Volgens het Woningbedrijf is het onrendabel 5.902.239 gulden.

Totaal onrendabel Tuindorp Oostzaan

Volgens de aantallen woningen van Broekzitter bedraagt het totaal onrendabel voor de Ring en de Mercuriusbuurt in Tuindorp Oostzaan 23.996.959, afgerond 24 miljoen gulden.
Dit is 34.732 gulden gemiddeld per huurwoning.

Volgens het Woningbedrijf bedraagt het totaal onrendabel 24,5 miljoen gulden. Dit is volgens de aantallen woningen van het Woningbedrijf 35.545 gulden gemiddeld per huurwoning.

Bijlage 7: Wensen van de bewoners ten aanzien van de samenwerking met de nieuwe eigena(a)r(en)

Het OTT is overeengekomen dat voor Vogeldorp en Disteldorp een nieuwe eigenaar zal worden gezocht, die de afspraken in dit Slotdocument zal uitvoeren. Dit Slotdocument zal aan potentiële nieuwe eigenaren worden verstrekt, opdat zij kunnen bekijken wat van hen wordt gevraagd, als zij (één van) de dorpen overnemen.

De Vrije Vogels en de Werkgroep Disteldorp hechten eraan dat potentiële nieuwe eigenaren kennis kunnen nemen van hun wensen voor de samenwerking in de toekomst. Daarom zijn deze wensen als bijlage aan dit Slotdocument toegevoegd.

De Vrije Vogels en de Werkgroep Disteldorp zouden van hun nieuwe eigenaar willen dat deze:

- gelet op de al lang lopende onzekerheid, de renovatieplannen met voorrang uitwerkt en uitvoert;
- het moeizame traject respecteert dat afgelegd is om tot het OTT-akkoord te komen en de door bureau van Haaren voorgestelde aanpak uitvoert;
- met de bewonersvertegenwoordigingen een overlegstructuur overeenkomt voor vóór, tijdens en na de renovatie;
- gelet op de bijzondere situatie van de dorpen, een beheerplan opstelt voor vóór, tijdens en na de renovatie. Dit plan zou zowel het technisch beheer, als het sociaal beheer als het beheer en gebruik van de woningen, de tuinen en de woonomgeving moeten betreffen;
- de bewonersvertegenwoordigingen nauw betreft bij de uitwerking van de renovatieplannen en de opstelling van het beheerplan;
- hen bij de voorbereiding van de renovatie actief betreft bij de opstelling van het sociaal plan, waarbij in ieder geval aandacht wordt besteed aan de begeleiding van ouderen en de specifieke problemen van gehandicapten;
- bij de renovatieplan-ontwikkeling aandacht heeft voor door bewoners zelf aangebrachte voorzieningen en bereid is naar oplossingen te (laten) zoeken waardoor deze gehandhaafd kunnen blijven;
- de bewonersvertegenwoordigingen financieel en facilitair ondersteunt;
- hen de mogelijkheid geeft professionele ondersteuning in te huren en onafhankelijk advies te vragen en
- ook na de renovatie regelmatig met hen overlegt over alle onderwerpen van beheer en beleid die voor de bewoners van hun dorp van belang kunnen zijn.

Bijlage 8: Samenvatting van de afspraken voor Vogeldorp

Deze samenvatting bevat afspraken en wensen. De afspraken zijn te beschouwen als voorwaarden waar de nieuwe eigenaar bij de overname rekening mee moet houden. De wensen worden als zodanig aan de nieuwe eigenaar voorgelegd. Waar 'bewoners' staat worden huidige huurders met een geldig vast huurcontract bedoeld.

Afspraken Vogeldorp

- De woningen en de bedrijfsruimten van Vogeldorp zullen worden overgedragen aan een andere eigenaar.
- De woningen zullen een beperkte renovatie ondergaan, zoals voorgesteld door bureau van Haaren.
- De woningen zullen tenminste nog 25 jaar in stand worden gehouden.
- In principe komen er 54 samengevoegde woningen en worden 26 woningen verkocht.
- Nu telt Vogeldorp 315 woningen, straks 261 woningen.
- Alle bewoners hebben het recht in hun dorp en in hun huidige woning terug te keren.
- Zij komen als eerste in aanmerking voor een samengevoegde woning, indien deze bij de grootte van hun huishouden past.
- Pas nadat alle bewoners huis-aan-huis zijn bezocht en bekend is welke woningen nodig zijn voor terugkeerders, zal in overleg met de bewonersvertegenwoordiging worden bepaald welke woningen worden samengevoegd (bij voorkeur laagbouwoningen) en verkocht (mits er woningen worden verkocht; zie verderop onder 'wensen').
- De geraamde stichtingskosten bedragen 69.932 gulden gemiddeld per gerenoveerde woning.
 - Voor geriefsverbeteringen is een budget van 496.631 gulden geraamd.
 - Voor proceskosten is een budget van 1.916.768 (7.344 per woning) geraamd.
- De gemiddelde huur na renovatie is berekend op 467 gulden per maand (prijspeil juli '97).
 - De huur is vastgesteld op 70% van de maximaal redelijke huur voor terugkeerders, waarbij de proceskosten buiten de puntentelling voor veroudering zijn gehouden. Eventueel tegenvallende stichtingskosten zullen daar ook buiten worden gehouden.
 - Voor de bewoners die HR-glas wensen, komt daar nog een kostendekkende huurverhoging bij.
 - Als het budget voor geriefsverbeteringen wordt overschreden, kan de eigenaar met de bewonersvertegenwoordiging een extra huurverhoging voor geriefsverbeteringen overeenkomen.
- Alle bewoners die terugkeren hebben recht op tijdelijk verblijf in een wisselwoning.
- Alle bewoners krijgen 8.000 gulden verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding, door het stadsdeel gegarandeerd.
- De huur van de wisselwoning is gelijk aan de huidige huur of lager, als de huur van de wisselwoning lager is.
- Er komt een sociaal plan, vastgesteld door de eigenaar en de bewonersvertegenwoordiging, dat een goede sociale begeleiding 'op maat' garandeert. Mocht het geraamde budget voor proceskosten hiervoor onvoldoende zijn, dan is het stadsdeel hierop aanspreekbaar.
- De architectenkeuze zal plaats vinden nadat de bewonersvertegenwoordiging zich daarover heeft kunnen uitspreken.
- Er zal een proefwoning worden gemaakt, in elk geval om te testen of de geluidsisolerende maatregelen voldoen.
- Het stadsdeel neemt de verantwoordelijkheid op zich om te zorgen dat de Nutsbedrijven geen aansluitkosten in rekening brengen.
- Opnames zullen moeten uitwijzen bij hoeveel laagbouwoningen asbest op de daken ligt en of de bestaande dakdoorvoeren groot genoeg zijn voor hun nieuwe functie(s). Is dat niet het geval, dan kunnen de stichtingskosten hoger uitvallen.
- Het stadsdeel zal met de verhuurder en de bewoners een verbeteringsplan opstellen voor de woonomgeving. Het stadsdeel zal vervolgens zorgen dat dit plan snel na de renovatie wordt uitgevoerd.
- De verhuurder zal met de bewoners een beheerplan opstellen voor de woningen.
- Het stadsdeel zal met de verhuurder en de bewoners een beheerplan opstellen voor de woonomgeving.

Alle prijzen zijn prijsspeil 1 juli 1997

Wensen Vogeldorp

- Het stadsdeel en de bewoners pleiten ervoor zo snel mogelijk te starten met de voorbereiding van de renovatie.
- De bewoners en het stadsdeel spreken hun voorkeur uit voor bureau van Haaren als architect voor de renovatie.
- De bewoners pleiten ervoor dat, zodra de nieuwe eigenaar bekend is, leegkomende woningen tijdelijk worden verhuurd, opdat deze kunnen dienen als wisselwoning tijdens de uitvoering van de renovatie.
- De bewoners stemmen in met 10% verkoop, maar vinden verkoop geen heilig moeten. Als de eigenaar liever niet wil verkopen, vinden zij dat ook goed. Wil hij wel verkopen, dan pleiten de bewoners voor vormen van 'sociale koop', die bereikbaar zijn voor de huidige bewoners en waarbij speculatie wordt voorkomen. Ook pleiten zij voor 'gespikkeld' in plaats van bloksgewijs verkopen.
- De bewoners zouden graag het sociaal plan van het Woningbedrijf voor de 1e en 2e fase van Tuindorp Oostzaan als uitgangspunt voor het overleg over het sociaal plan voor Vogeldorp nemen.
- De bewoners pleiten ervoor dat de zelf aangebrachte verbeteringen zoveel mogelijk worden gespaard en dat daar goede, schriftelijke afspraken over worden gemaakt.
- De bewoners zouden graag zien dat de woning voor zij er uit gaan niet in de oude staat teruggebracht hoeft te worden.
- De bewoners pleiten ervoor dat in de buurt wisselwoningen worden georganiseerd, bijvoorbeeld in de vorm van wooncontainers.
- De bewoners pleiten ervoor dat de aanpassingen bij medisch geïndiceerden ook in de wisselwoning aanwezig zijn.
- De bewoners pleiten voor een gefaseerde uitvoering van de renovatie.
- De bewoners willen graag afspraken maken over het huurbeleid tijdens de voorbereiding en uitvoering van de renovatie en daarna.

Bijlage 9: Samenvatting van de afspraken voor Disteldorp

Deze samenvatting bevat afspraken en wensen. De afspraken zijn voorwaarden waar de nieuwe eigenaar bij de overname rekening mee moet houden. De wensen worden als zodanig aan de nieuwe eigenaar voorgelegd. 'Bewoners' zijn huidige huurders met een geldig vast huurcontract.

Afspraken Disteldorp

- De woningen en de bedrijfsruimten van Disteldorp zullen worden overgedragen aan een andere eigenaar.
- De woningen zullen een beperkte renovatie ondergaan, zoals voorgesteld door bureau van Haaren.
- De woningen zullen nog tenminste 25 jaar in stand gehouden worden.
- In principe komen er 30 samengevoegde woningen en worden 19 woningen verkocht.
- Nu telt Disteldorp 226 woningen, straks 196 woningen.
- Alle bewoners hebben het recht in hun huidige woning en in hun dorp terug te keren.
- Zij komen als eerste in aanmerking voor een samengevoegde woning, indien deze bij de grootte van hun huishouden past.
- Pas nadat alle bewoners huis-aan-huis zijn bezocht en bekend is welke woningen nodig zijn voor terugkeerders, zal in overleg met de bewonersvertegenwoordiging worden bepaald welke woningen worden samengevoegd en verkocht (mits er woningen worden verkocht; zie verderop onder 'wensen').
- De geraamde stichtingskosten bedragen 64.989 gulden gemiddeld per gerenoveerde woning.
 - Voor geriefsverbeteringen is een budget van 574.219 gulden geraamd.
 - Voor proceskosten is een budget van 1.336.938 (6.821 per woning) geraamd.
- De gemiddelde huur na renovatie is berekend op 488 gulden per maand.
 - De huur is vastgesteld op 70% van de maximaal redelijke huur voor terugkeerders, waarbij de proceskosten buiten de puntentelling voor veroudering zijn gehouden. Eventueel tegenvallende stichtingskosten zullen ook buiten de puntentelling worden gehouden.
 - Voor de bewoners die HR-glas wensen, komt daar nog een kostendekkende huurverhoging bij.
 - Als het budget voor geriefsverbeteringen wordt overschreden, kan de eigenaar met de bewonersvertegenwoordiging een extra huurverhoging voor geriefsverbeteringen overeenkomen.
- Alle bewoners die terugkeren hebben recht op tijdelijk verblijf in een wisselwoning.
- Alle bewoners krijgen 8.000 gulden verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding, door het stadsdeel gegarandeerd.
- De huur van de wisselwoning is gelijk aan de huidige huur of lager, als de huur van de wisselwoning lager is.
- Er komt een sociaal plan, vastgesteld door de eigenaar en de bewonersvertegenwoordiging, dat een goede sociale begeleiding 'op maat' garandeert. Mocht het geraamde budget voor proceskosten hiervoor onvoldoende zijn, dan is het stadsdeel hierop aanspreekbaar.
- De architectenkeuze zal in overleg plaats vinden nadat de bewonersvertegenwoordiging zich daarover heeft kunnen uitspreken.
- Er zal een proefwoning worden gemaakt, in elk geval om te testen of de geluidsisolerende maatregelen voldoen.
- Het stadsdeel neemt de verantwoordelijkheid op zich om te zorgen dat de Nutsbedrijven geen aansluitkosten in rekening brengen.
- Opnames zullen moeten uitwijzen bij hoeveel laagbouwoningen asbest op de daken ligt en of de bestaande dakdoorvoeren groot genoeg zijn voor hun nieuwe functie(s). Is dat niet het geval, dan kunnen de stichtingskosten hoger uitvallen.
- Het stadsdeel zal met de verhuurder en de bewoners een verbeteringsplan opstellen voor de woonomgeving. Het stadsdeel zal vervolgens zorgen dat dit plan snel na de renovatie wordt uitgevoerd.
- De verhuurder zal met de bewoners een beheerplan opstellen voor de woningen.
- Het stadsdeel zal samen met de verhuurder en de bewoners een beheerplan opstellen voor de woonomgeving.

Alle prijzen zijn prijspeil 1 juli 1997

Wensen Disteldorp

- Het stadsdeel en de bewoners pleiten ervoor zo snel mogelijk te starten met de voorbereiding van de renovatie.
- De bewoners en het stadsdeel spreken hun voorkeur uit voor bureau van Haaren als architect voor de renovatie.
- De bewoners pleiten ervoor dat, zodra de nieuwe eigenaar bekend is, leegkomende woningen tijdelijk worden verhuurd, opdat deze kunnen dienen als wisselwoning tijdens de uitvoering van de renovatie.
- De bewoners stemmen in met 10% verkoop, maar vinden verkoop geen heilig moeten. Als de eigenaar liever niet wil verkopen, vinden zij dat ook goed. Wil hij wel verkopen, dan pleiten de bewoners voor vormen van 'sociale koop', die bereikbaar zijn voor de huidige bewoners en waarbij speculatie wordt voorkomen. Ook pleiten zij voor 'gespikkeld' in plaats van bloksgewijs verkopen.
- De bewoners zouden graag het sociaal plan van het Woningbedrijf voor de 1e en 2e fase van Tuindorp Oostzaan als uitgangspunt voor het overleg over het sociaal plan voor Disteldorp nemen.
- De bewoners pleiten ervoor dat de zelf aangebrachte verbeteringen zoveel mogelijk worden gespaard en dat daar goede, schriftelijke afspraken over worden gemaakt.
- De bewoners zouden graag zien dat de woning voor zij er uit gaan niet in de oude staat teruggebracht hoeft te worden.
- De bewoners pleiten ervoor dat de wisselwoningen in de buurt worden gerealiseerd.
- De bewoners pleiten ervoor dat de aanpassingen bij medisch geïndiceerden ook in de wisselwoning aanwezig zijn.
- De bewoners willen graag afspraken maken over het huurbeleid tijdens de voorbereiding en uitvoering van de renovatie en daarna.

Bijlage 10: Samenvatting van de afspraken voor de Ring van Tuindorp Oostzaan

Deze afspraken fungeren als vertrekpunt bij de voorbereiding van de renovatie.

- De woningen zullen een hoog niveau renovatie ondergaan, zoals voorgesteld door bureau van Haaren.
- De woningen zullen tenminste nog 25 jaar in stand gehouden worden.
- Zo snel mogelijk zal gestart worden met de voorbereiding van de renovatie
- In principe komen er 49 samengevoegde woningen en worden er 44 verkocht.
- De Ring telt nu 490 woningen (vlg. het WBA 499), straks 441 woningen (wellicht 450).
- Nader overleg zal plaats vinden over de randvoorwaarden waaronder zal worden verkocht; daarbij gaat het er vooral om de financiële drempels te verlagen voor de bewoners die graag zouden kopen
- Alle bewoners hebben het recht in hun huidige woning en in hun dorp terug te keren.
- Zij komen als eerste in aanmerking voor een samengevoegde woning, indien deze bij de grootte van hun huishouden past.
- Pas nadat alle bewoners huis-aan-huis zijn bezocht en bekend is welke woningen nodig zijn voor terugkeerders, zal na overleg met de bewonersvertegenwoordiging worden bepaald welke woningen worden samengevoegd en in welke blokken verkoop zal plaats vinden en welke woningen zullen worden verkocht.
- De geraamde stichtingskosten bedragen 151.314 gulden gemiddeld per gerenoveerde woning.
 - Voor proceskosten is een budget van 6.825.243 (15.477 per woning) geraamd.
- De gemiddelde huur na renovatie is berekend op 694 gulden per maand (prijspeil juli '97).
 - De huur is vastgesteld op 70% van de maximaal redelijke huur voor terugkeerders, waarbij de proceskosten buiten de puntentelling voor veroudering zijn gehouden. Eventueel tegenvallende stichtingskosten zullen ook buiten de puntentelling voor veroudering worden gehouden.
- Alle bewoners die terugkeren hebben recht op tijdelijk verblijf in een wisselwoning.
- Alle bewoners krijgen 8.000 gulden verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding, door het stadsdeel gegarandeerd.
- De huur van de wisselwoning is gelijk aan de huidige huur of lager, als de huur van de wisselwoning lager is.
- Er komt een sociaal plan op basis van het sociaal plan voor fase 1 en 2, vastgesteld door de eigenaar en de bewonersvertegenwoordiging. Dit plan garandeert een goede sociale begeleiding 'op maat'. Mocht het geraamde budget voor proceskosten hiervoor onvoldoende zijn, dan is het stadsdeel hierop aanspreekbaar.
- De architectenkeuze zal plaats vinden nadat de huurdersvereniging zich daarover heeft kunnen uitspreken.
- Het stadsdeel neemt de verantwoordelijkheid op zich om te zorgen dat de Nutsbedrijven geen aansluitkosten in rekening brengen.
- Opnames zullen moeten uitwijzen bij hoeveel asbesthoudende pijpen voorkomen. De verwijdering van deze pijpen kan leiden tot hogere stichtingskosten.
- Het stadsdeel zal met de verhuurder en de bewoners een verbeteringsplan voor de woonomgeving opstellen en zorgen dat dit plan snel na de renovatie wordt uitgevoerd.
- De verhuurder zal met de bewoners een beheerplan opstellen voor de woningen.
- Het stadsdeel zal met de verhuurder en de bewoners een beheerplan voor de woonomgeving opstellen.
- Er komen goede, schriftelijke afspraken over de te verwijderen en eventueel te herplaatsen zelf aangebrachte verbeteringen.
- De woningen hoeven bij vertrek voor de renovatie niet in oude staat te worden teruggebracht.
- Aanpassingen bij medisch geïndiceerden zullen ook in de wisselwoning aanwezig zijn. In overleg met de betrokkenen kan voor alternatieve tijdelijke huisvesting gekozen worden.

Alle prijzen zijn prijspeil 1 juli '97

Bijlage 11: Samenvatting van de afspraken voor de Mercuriusbuurt

Deze afspraken fungeren als vertrekpunt bij de voorbereiding van de renovatie.

- De woningen zullen een beperkte renovatie ondergaan, zoals voorgesteld door bureau van Haaren, inclusief verbetering van de dragende functie van de woningscheidende wanden.
- De woningen zullen tenminste nog 25 jaar in stand worden gehouden.
- Zo snel mogelijk zal gestart worden met de voorbereiding van de renovatie.
- In principe worden 32 woningen verkocht.
- Het aantal woningen in de Mercuriusbuurt verandert niet, want er komen geen samenvoegingen.
- Nader overleg zal plaats vinden over de randvoorwaarden waaronder zal worden verkocht; daarbij gaat het vooral om de financiële drempels te verlagen voor de bewoners die graag zouden kopen.
- Alle bewoners hebben het recht in hun huidige woning en in hun dorp terug te keren.
- Zij komen als eerste in aanmerking voor een samengevoegde woning in de Ring, indien deze bij de grootte van hun huishouden past.
- Pas nadat alle bewoners huis-aan-huis zijn bezocht en bekend is welke woningen nodig zijn voor terugkeerders, zal na overleg met de huurdersvereniging worden bepaald in welke blokken zal worden verkocht en welke woningen zullen worden verkocht.
- De geraamde stichtingskosten bedragen 62.930 gulden gemiddeld per standaard-woning (type B/B1).
- Voor geriefsverbeteringen is een budget van 966.295 gulden geraamd.
- Voor proceskosten is een budget van 2.192.526 (6.726 per woning) geraamd.
- De gemiddelde huur na renovatie voor terugkeerders is berekend op 451 gulden per maand voor het meest voorkomende type B/B1.
 - De huur is vastgesteld op 70% van de maximaal redelijke huur voor terugkeerders, waarbij de proceskosten buiten de puntentelling voor veroudering zijn gehouden. Tegenvallende stichtingskosten zullen ook buiten de puntentelling voor veroudering worden gehouden.
 - Voor wie HR-glas wenst, komt daar nog een kostendekkende huurverhoging bij.
 - Als het budget voor geriefsverbeteringen wordt overschreden, zal de eigenaar met de huurdersvereniging een extra huurverhoging voor geriefsverbeteringen overeenkomen.
- Alle bewoners die terugkeren hebben recht op tijdelijk verblijf in een wisselwoning.
- Alle bewoners krijgen 8.000 gulden verhuis- en herinrichtingskostenvergoeding, door het stadsdeel gegarandeerd.
- De huur van de wisselwoning is gelijk aan de huidige huur of lager, als de huur van de wisselwoning lager is.
- Er komt een sociaal plan op basis van het sociaal plan voor fase 1 en 2, vastgesteld door de eigenaar en de bewonersvertegenwoordiging. Dit plan garandeert een goede sociale begeleiding 'op maat'. Mocht het geraamde budget voor proceskosten hiervoor onvoldoende zijn, dan is het stadsdeel hierop aanspreekbaar.
- De architectenkeuze zal plaats vinden nadat de huurdersvereniging zich daarover heeft kunnen uitspreken.
- Er zal een of meerdere proefwoning(en) worden gemaakt, in elk geval om de bouwfysische gevolgen van HR-glas en de methode van verbetering van de woningscheidende wanden te toetsen.
- Het stadsdeel neemt de verantwoordelijkheid op zich om te zorgen dat de Nutsbedrijven geen aansluitkosten in rekening brengen.
- Opnames zullen moeten uitwijzen bij hoeveel woningen asbesthoudende pijpen voorkomen. De verwijdering van deze pijpen kan leiden tot hogere stichtingskosten.
- Het stadsdeel zal samen met de verhuurder en de bewoners een verbeteringsplan voor de woonomgeving opstellen en zorgen dat dit plan snel na de renovatie wordt uitgevoerd.
- Het Woningbedrijf zal samen met de bewoners een beheerplan voor de woningen opstellen.
- Het stadsdeel zal samen met de verhuurder en de bewoners een beheerplan voor de woonomgeving opstellen.
- De zelf aangebrachte verbeteringen zullen zoveel mogelijk worden gespaard.
- Er komen goede, schriftelijke afspraken over de eventueel te verwijderen en eventueel te herplaatsen zelf aangebrachte verbeteringen.
- De woningen hoeven bij vertrek voor de renovatie niet in oude staat te worden teruggebracht.
- Aanpassingen bij medisch geïndiceerden zullen ook in de wisselwoning aanwezig zijn. In overleg met de betrokkenen kan voor alternatieve tijdelijke huisvesting gekozen worden.

Alle prijzen zijn prijspeil 1 juli '97

Bijlage 12: Lijst met geraadpleegde literatuur

- Ik moet naar een kleinere woning omzien want mijn gezin wordt te groot. Egbert Ottens Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting Amsterdam; 1975
- De droom van Howard, F. Smit e.a., Woningbedrijf Amsterdam; 1991
- Onderzoek woonwensen; Stiban i.o.v. Werkgroep Disteldorp; 1994
- Toekomstscenario's voor Vogeldorp, Toekomstscenario's voor Disteldorp Toekomstscenario's voor Tuindorp Oostzaan, Bureau P/A
- Onderzoek Tuindorpen Amsterdam Noord; Architectenbureau M. Van Haaren bv Amsterdam, februari 1997
- Beantwoording vragen m.b.t. vocht- en isolatie-aspecten Tuindorpen te Amsterdam; Jelle Persoon, Bouw hulp Beheeradvies bv Eindhoven; mei 1997
- Bewonersenquête Vogeldorp in Amsterdam + aanvulling, Bewonersenquête Disteldorp in Amsterdam + aanvulling, Bewonersenquête Tuindorp Oostzaan in Amsterdam + aanvulling, Bewonersenquête Mercuriusbuurt in Amsterdam + aanvulling; Henk Heeger, Onderzoeksinstituut OTB Delft; april 1997
- Tuindorpen Amsterdam Noord, financiële resultaten verbouw en nieuwbouw; M. Broekzitter, Moerkerken Broekzitter bv Amsterdam; augustus 1997 + Bijlage I dd juli 1997
- Grote stadsmens en niettemin dorpeling; Maartje van der Eem en Clementine Vooren, Vrije Universiteit Amsterdam; augustus 1997