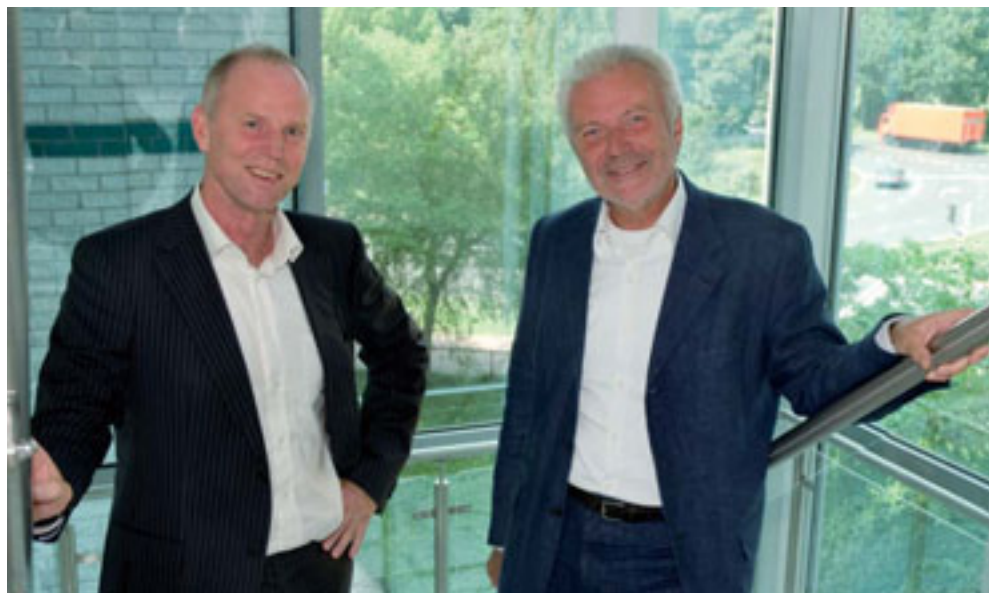


FOTO: FLEUR KOONMAN



De woningcorporaties Mitros en de Alliantie gaan het onderhoud en het beheer van hun monumentale panden onder de naam Stadsherstel Midden-Nederland gezamenlijk aanpakken. Een gesprek over de samenwerking met Alliantie-directeur Jim Schuyt en Mitros-directeur Marien de Langen.

JOS VAN DER BURG

Stadsherstel Midden-Nederland

‘Een totaal andere tak van sport dan het normale corporatiewerk’, noemt Jim Schuyt het onderhoud en het beheer van monumentaal vastgoed. Door zijn jarenlange ervaring met cultuurhistorische monumenten in Amersfoort weet hij waarover hij het heeft. Die ervaring gaat terug naar de tijd dat Schuyt directeur was van woningcorporatie SCW, die in 2001 met drie corporaties fuseerde tot de Alliantie. Zijn functie bracht hem in aanraking met de in 1967 opgerichte NV Amersfoortse Maatschappij tot Stadsherstel, de club die zich bezighield met monumentale panden. Na de veelbelovende start was in de jaren de tachtig de vaart er volledig uit, zegt Schuyt. ‘Het was een kleine club notabelen met een prachtig bezit, waar men weinig mee deed. Wij vonden eind jaren tachtig bij SCW dat het beter en dynamischer kon. We kochten de aandelen van Stadsherstel en brachten het grootste deel van ons monumentale bezit erin onder. Ook kochten we panden van anderen, waaronder in één klap dertig woningen in de binnenstad. Het bezit van Stadsherstel groeide in korte tijd van 40 naar ongeveer 160 panden.’

Door Stadsherstel wist men binnen SCW dat monumentale panden een andere benadering vereisen dan het reguliere corporatiebezit. Schuyt: ‘Corporaties denken in grote aantallen woningen, maar bij monumentaal vastgoed werkt die benadering niet. Dat zijn individuele panden, die maatwerk vereisen. Toch zag je in het verleden

vaak - helaas kom je het nog steeds tegen - dat corporaties hun monumentale bezit op dezelfde wijze beheren als sociale huurwoningen.’ Marien de Langen voelt zich enigszins aangesproken. ‘Bij Mitros brak het inzicht dat de standaardbenadering niet werkt bij monumenten iets later door. Als er iets mis was in een monumentaal pand, gingen

we het bij wijze van spreken met een gipsplaat repareren. Dat kon ook makkelijk, omdat deze panden populair zijn. Door hun prachtige ligging in de binnenstad worden ze toch wel verhuurd.’ Maar ook bij Mitros begon men te beseffen dat restauratie, onderhoud en beheer van cultuurhistorische panden maatwerk moeten zijn. Waarna de vraag zich aandeed hoe dat te leveren. De Langen: ‘Voor maatwerk heb je expertise nodig. Die konden we zelf opbouwen, maar waarom zouden we het wiel uitvinden dat de Alliantie met Stadsherstel al had uitgevonden? Samenwerking biedt hier alleen maar voordelen. Het is de snelste methode, omdat we nu niet eerst zelf van alles moeten gaan uitproberen. Stadsherstel, dat een deskundige club mensen is die hun sporen hebben verdiend, heeft dat voor ons al gedaan. Bovendien is het goedkoper dan zelf een organisatie opbouwen.’

Stadsguerilla

Het voordeel voor Mitros van de samenwerking met de Alliantie is duidelijk, maar Schuyt ziet meer positieve gevolgen. ‘Het is belangrijk dat monumentaal erfgoed goed wordt beheerd. Men vergeet nogal eens dat corporaties in Nederland veruit de grootste bezitters van monumentale panden zijn. Met dat erfgoed kan beter worden omgesprongen dan nu gebeurt. Wij hebben met Stadsherstel Amersfoort ons het kunstje van goed beheer eigen gemaakt. Waarom zouden we anderen daarvan niet laten profiteren? Wat mij betreft sluiten meer corporaties zich bij ons aan.’ Hij verzwijgt niet dat Stadsherstel Amersfoort ook een direct belang heeft. ‘Door de samenwerking wordt Stadsherstel Midden-Nederland een van de grootste monumentenlichamen in Nederland. Dat maakt haar tot een belangrijke gesprekspartner van overheden en andere instellingen. Dat is goed voor onze belangenbehartiging. Ook zorgt de samenwerking ervoor dat we nog professioneler kunnen werken.’ De twee directeuren wijzen er op dat in Stadsherstel Midden-Nederland beide corporaties hun eigen financiële huishouding blijven voeren. De Langen: ‘We blijven zelf verantwoordelijk voor onze spullen. We knappen beiden met eigen geld onze panden op.’ Schuyt: ‘We werken samen in Stadsherstel Midden-Nederland, maar daarnaast blijven Stadsherstel Amersfoort en Mitros Monumenten actief. Dat is niet alleen uit

financiële redenen, maar ook om de lokale verankering te behouden. Fons Asselbergs (ex-wethouder Amersfoort en ex-directeur Rijksdienst Monumentenzorg, JVD B) vergeleek stadsherstel met een stadsguerilla, omdat je pand voor pand moet veroveren. Zonder steun van gemeenten win je die guerilla niet, dus moet je zorgen voor lokaal draagvlak. Als een stadsherstelorganisatie groot is en ver weg zit, krijgt een gemeente het gevoel dat ze er niets meer mee te maken heeft. Waarom zou ze zich er dan nog voor inspannen?

De woorden monumentale panden roepen beelden op van prachtige herenhuizen, maar De Langen benadrukt dat het monumentale Mitrosbezit 'een brede baai van vastgoed' is. 'Het is een cocktail van prachtige panden, oude fabriekscomplexen en arbeidershuisjes. Geen traditionele sociale huisvestingsprojecten. Een prachtig pand is bijvoorbeeld Nieuw Amelisweerd, dat de gemeente aankocht na de protesten in 1982 tegen de aanleg van de A27.' Het bestand in Amersfoort is even divers, zegt Schuyt. 'We hebben woningen, maar ook winkels, cafés, restaurants en bedrijfsruimtes.'

Niet meer alleen maar samen

Stadsherstel Midden-Nederland begint met 270 monumentale panden van Mitros en 160 van Stadsherstel Amersfoort. De Langen ziet het als een start. 'Dit is de eerste prak van onze zeshonderd monumenten. We hebben de panden geselecteerd op cultuurhistorische waarde. Als ze opgeknapt zijn, komt de volgende tranché.' Voor Schuyt is de kous ook nog lang niet af. 'We hebben nog honderd monumenten in Hilversum.' Maar de grootste potentiële bijdrage van De Alliantie bevindt zich in Amsterdam, waar de corporatie 850 rijks- en 350 gemeentemonumenten heeft. Schuyt: 'Dat zijn niet allemaal panden, maar ook eenheden in wooncomplexen, zoals aan het Entrepodok. We zullen deze aantallen niet in één keer toevoegen, maar we kunnen voorlopig vooruit.'

Rotte kies

Het beheer van monumentale panden is een kostbare aangelegenheid. Het roept de vraag op waarom De Langen en Schuyt zo gehecht zijn aan dit erfgoed. Zouden ze er niet liever van af willen? Waarom verkopen ze de panden niet? De Langen. 'Als je alleen naar geld kijkt, kun je deze monumenten inderdaad beter niet hebben. Maar er is meer dan geld. In ons monumentenbestand zitten veel sociale huurwoningen. Die passen goed bij onze volkshuisvestelijke opdracht. Wij – en met ons de gemeente Utrecht – vinden het belangrijk dat in de binnenstad dit type woningen blijft bestaan. De tweede reden is cultuurhistorisch. Wij vinden het belangrijk om dit erfgoed in stand te houden.' Maatwerk maakt de exploitatie van deze panden op termijn overigens interessanter dan nu het geval is, verwacht De Langen. 'In veel panden zit een vaak nauwelijks gebruikte onderruimte. Daar kun je interessante functies in onderbrengen.' Hij benadrukt nogmaals dat het altijd om maatwerk gaat. 'Je moet weten wat bij een pand past, maar ook wat men waardeert in de stad. Waar zitten de niches? Als je dit maatwerk levert, kun je financieel meer uit deze panden halen. Al zullen we er nooit rijk van worden, maar dat hoeft ook niet, want dat is onze opdracht niet. Wij zijn tevreden als deze panden redelijk normaal geëxploiteerd kunnen worden.' Schuyt: 'Essentieel is dat je monumentenportefeuille rijkgeschakeerd is. Een deel zal nooit een financieel succes worden, maar dat is niet erg, als je

ook bezit hebt dat wel een redelijk rendement oplevert. Als corporatie moet je financieel quitte kunnen spelen.' Dogma's zijn hier uit den boze, vervolgt hij. 'Soms moet je het verkopen van een pand niet schuwen. Ik vind dat niet vloeken in de kerk. Je moet geen uitverkoop houden, maar er is niets op tegen als je door iets te verkopen een rotte kies in de stad kan opknappen.'

Spic en span

De Langen stuit bij de overheid nogal eens op wantrouwen als het over het bezit van monumentale panden gaat. 'De volkshuisvestelijke wereld denkt al snel: hé, wat gaan die corporaties doen? Willen ze hun monumentale panden aan de sociale huursector onttrekken en er dure huurwoningen van maken? Willen ze de woningen verkopen? Men telt alles drie keer na in die wereld voor je toestemming krijgt om iets te doen. Ik kan me dat wel enigszins voorstellen, omdat cultuurhistorische waarde niet

De Alliantie Woningcorporatie

De Alliantie is in 2001 ontstaan uit een fusie van vier corporaties: Atrium (Gooi en Vechtstreek), de Dageraad (Amsterdam), Groene Stad Almere (Almere) en SCW (Amersfoort en omstreken). De Alliantie bezit 60.000 woningen. Missie: het zorgen voor betaalbare en goede woonruimte in vitale wijken in de noordvleugel van de Randstad.

Mitros Woningcorporatie

Mitros is in 1998 ontstaan uit een fusie van twee corporaties in Utrecht en één in Nieuwegein. Mitros bezit 31.000 woningen. Haar missie: zich inzetten voor de (woon)kansen van mensen in buurten en wijken in de stedelijke regio Utrecht. Bij het uitvoeren ervan richt Mitros zich op vijf kernthema's: mens, wijk, stenen, maatschappij en bedrijf.

hun primaire drive is.' Ook de oprichting van Stadsherstel Midden-Nederland, had bij de verschillende overheden nogal wat voeten in de aarde. Inmiddels is iedereen akkoord, zegt De Langen. Lachend: 'Het mag zelfs van de fiscus. Nou, als die iets goed vindt, heb je het vergeschopt in Nederland.' Tevreden is hij over de medewerking van Bureau Monumentenzorg in Utrecht. 'Die zat als een bok op de haverkist toen het hoorde van de plannen voor Stadsherstel Midden-Nederland, maar het zag snel dat het initiatief ongelofelijk veel kon opleveren.' Ook Schuyt steekt de loftrampet over de Bureaus Monumentenzorg. 'Zij zoeken oplossingen en pakken kansen. Dat merk in ik Amersfoort, maar ook in Hilversum. Ze hebben als stip op de horizon het cultuurhistorische belang en denken niet primair aan vergunningen. Daar heb je wat aan als je als guerillaclub panden wilt veroveren.'

Er wordt in Nederland veel geklaagd over de regelcultuur, maar De Langen en Schuyt kunnen met hun monumentenambities redelijk uit de voeten met de wetgeving. De Langen: 'We kunnen nog genoeg doen voor we tegen grote wettelijke belemmeringen aanlopen. Natuurlijk kan het altijd beter – denk aan het huurbeleid – maar de wetgeving is niet de grootste belemmering.' Schuyt is onderstreept zijn woorden. 'Binnen de bestaande spelregels zijn voldoende mogelijkheden. Als iedereen binnen de mogelijkheden van de wet alles uit de kast haalt, kan alles, maar het wordt moeilijk als mensen met allerlei wetten en praktische bezwaren komen. Het gaat om de wil om iets te willen realiseren.' Met die wil is Stadsherstel Midden-Nederland een feit. Mitros en De Alliantie kunnen aan de slag. De Langen: 'Over vijf jaar moet ons monumentenbestand op orde zijn.' Schuyt: 'Die termijn heb ik ook in mijn hoofd. Het kan niet in één keer allemaal spic en span zijn.' ■