



In de eerste toren van Sculptura zijn 53 van de 80 appartementen verkocht. Het plan voor de tweede toren is aangepast: meer goedkopere appartementen. foto Edwin Wiekens/het fotoburo

Bij Sculptura zit sinds oktober de kladderin

door **Arthur 't Hart**
Woonpark Sculptura in Breda is zo'n project waarin stevig bijgestuurd moet worden om het verkoopbaar te houden. Of weer te krijgen. Een luxe project, ontwik-

keld door de Nederlandse Bouw Unie samen met corporatie WonenBredburg, in een gebied langs de Zuidelijke Rondweg dat in Breda nou niet bepaald als luxe te boek staat: de Talmabuurt.

De 341 woningen van Sculptura moeten aan die reputatie wat veranderen. Ze variëren van riante villa's en halfvrijstaande herenhuizen tot eengezinswoningen en 240 appartementen in drie futuristisch ogende woontorens van twintig bouwlagen elk.

WonenBredburg en NBU hadden het geluk dat een groot deel van het project al ontwikkeld en verkocht was vóór de kredietcrisis toesloeg. Maar sinds oktober zit de kladder stevig in. In de eerste toren die nu in aanbouw is, zijn 53 van de tachtig appartementen verkocht en het schiet niet meer op. Toren 2 gaat naar de corporatie die ze in de vrije-sectorhuur doet, dus daar zijn geen problemen mee. Maar van toren nummer 3 hebben nog maar zes appartementen een eigenaar gevonden.

„Eerst ging de verkoop redelijk, maar nu zien we een stilstand”, zegt directeur Ton Streppel van WonenBredburg. „Bij de derde toren halen we het benodigde percentage lang niet. We doen alles om die toch te bouwen, maar wellicht is uitstel nodig.”

Hij en directeur Jan Voeselek van NBU hebben alvast de bouwvolgorde omgedraaid. Toren 3, met koopappartementen, was als volgende aan de beurt. Maar nu zal eerst de 'huurtoren' worden gebouwd zodat er meer tijd ontstaat om nummer drie aan de man te

brengen. Daar blijft het niet bij. De onverkochte woningen in het eerste gebouw zijn bijna allemaal de grotere en duurdere (drie ton en meer) op de hogere etages.

Daarom zijn voor gebouw 3 in allerlei de tekeningen omgegooid: die toren krijgt nu vier etages meer met goedkopere (vanaf zo'n 185.000 euro) appartementen en nog maar zes bouwlagen met het dure type.

Bovendien wordt met de provincie overlegd over een 'koopgarant'-subsidie. Dat wil zeggen dat de woningen met een korting van 20 of 25 procent van de hand gaan. Verkoopt de bewoner het appartement weer, dan wordt de winst (of het verlies) gedeeld. De verkoper kan ook de garantie geven dat hij zelf zodanig de woning tegen taxatiewaarde terugkoopt.

Voeselek is ervan overtuigd dat het op deze manier gaat lukken. Zo'n omzetting, zegt hij, krijg je alleen voor elkaar als je een doorzicht plan hebt waarin je kunt bijsturen. „Dat is creativiteit. Bedrijven die dat hebben, komen nu bovendrijven. Ben je niet wendbaar, dan ga je er aan.”

Streppel: „En als ze toch niet verkocht worden, dan gaan we ze voortloping maar verhuren. Daar is vraag genoeg naar. Wanneer de huurder vertrekt, gaan ze dan als nog in de verkoop.”

