



Delft University of Technology

Van boven naar beneden

Renovatie en groot onderhoud van corporatieflats te Haarlem

Dubbeling, Dirk

Publication date

2016

Document Version

Final published version

Published in

Bouwmarkt

Citation (APA)

Dubbeling, D. (2016). Van boven naar beneden: Renovatie en groot onderhoud van corporatieflats te Haarlem. *Bouwmarkt*, 56(4), 10-11.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Renovatie en groot onderhoud van corporatieflats te Haarlem

Van boven naar beneden

Een verouderde flat weer nieuw leven inblazen lijkt soms onbegonnen werk. Maar met de nodige ervaring en nieuwe vormen van samenwerking zijn mooie resultaten te boeken, zoals in Haarlem waar de nadruk onder andere ligt op het verbeteren van de relatie tussen flat en omgeving.

Tekst: Dirk Dubbeling
Analyse: Winket bv

In opdracht van Elan Wonen onderzocht Vanschagen Architecten de toekomstwaarde van een aantal portiekflats van vijf lagen in de Boerhaavewijk in Haarlem. Deze flats bestaan uit een mix aan drie-, vier- en vijfkamerwoningen. De woningen op de eerste etage hebben twee slaapkamers aan de achterzijde op de begane grond. Afwisselend tussen de flats staan lagere flatjes, seniorenwoningen en garageboxen. De corporatie heeft het voornemen om de lagere bebouwing te slopen. Daarvoor in de plaats komt ruimte voor eengezinswoningen in een min of meer gesloten bouwblokstructuur. De flats van vijf lagen wilde de corporatie behouden. "Wij zijn gevraagd een studie te maken van het gehele buurtje, te beoordelen wat de toekomstwaarde was van de flats die mogelijk zouden worden gehandhaafd en een renovatievoorstel voor deze flats te maken", licht architect Arjan Gooijer de situatie toe. "Dat resulteerde uiteindelijk in een plan voor een forse ingreep op de begane grond en de eerste etage, gecombineerd met groot onderhoud van de woningen in de rest van de flat. Hierdoor zijn de grootste minpunten, te weten een nogal gesloten plint (zeker aan de straatzijde), krappe entrees en een slechte inbedding in de woonomgeving, opgelost." Twee van de drie flats zijn inmiddels opgeleverd.

Studie

"Bij een opdracht als deze kijken we uiteraard naar de basiskwaliteit van de woningen, maar we focussen ook sterk op de begane grond en de entree van het gebouw. Daarnaast bestuderen we hoe een wijk stedenbouwkundig in elkaar zit om de gebouwen goed op de wijk te laten aansluiten. We hebben een verkennende cascostudie gemaakt en geïnventariseerd hoe je de flats zou kunnen verbeteren. Van sober tot vergaand ingrijpen, alle aspecten zijn in kaart gebracht, inclusief kosten en opbrengsten: samenvoegen, ombouw tot galerijflats, haalbaarheid van betere energielabels en tegen welke investeringen, variëren met bewonersgroepen en renoveren in bewoonde toestand. De studie betrof drie flats die één voor één zouden worden gerenoveerd, want de corporatie wilde graag de ervaring die bij de eerste flat zou worden opgedaan, gebruiken voor de volgende flat."

Door de beoogde nieuwbouw van eengezinswoningen zouden de te behouden flats in een ander type straat komen te staan. "De flats

moesten daarom wat ons betreft hoe dan ook een beter aanzicht krijgen. Tevens wilden we de begane grond aanpassen om van de blinde gevel af te komen. Gekozen is voor een nieuwe indeling van de begane grond en de eerste etage en voor groot onderhoud op de etages erboven. De flats hebben al eerder een renovatie ondergaan. Toen zijn liften geplaatst, niet in elk trappenhuis, maar om en om. Daar zijn de binnentrappen vervangen door spiltrappen aan de buitengevels, bereikbaar vanuit de hal. De entrees zijn klein en benauwd en je moet omlopen om bij de trap te komen. Die situatie wilden we hoe dan ook verbeteren."

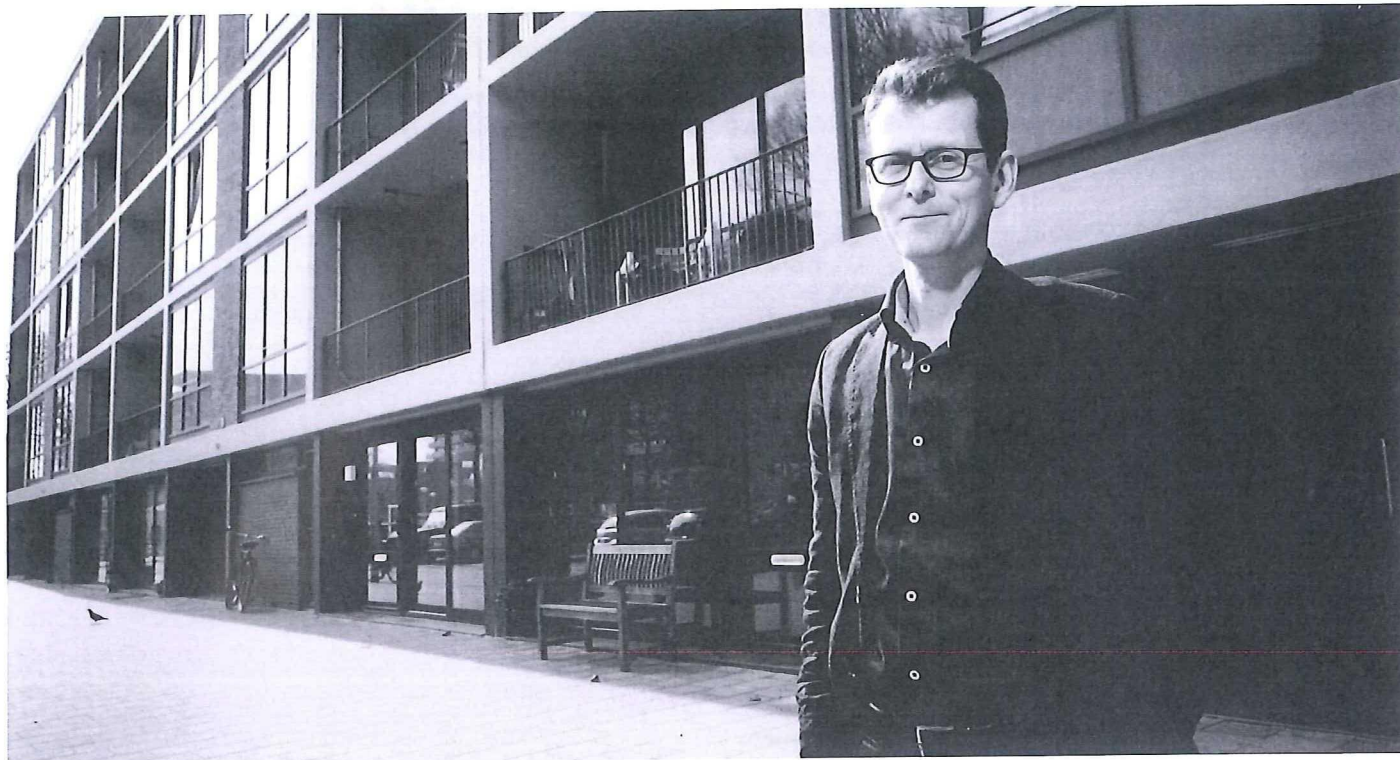
Ingrepen

Alle portieken hebben op de begane grond een uitbouw naar de straat toe gekregen, zodat er een ruimere hal is ontstaan. Gooijer: "De spiltrappen hangen nu niet meer zomaar boven het trottoir, maar komen uit in de nieuwe hal. Met het behoud van deze trappen konden ook de aanwezige liften worden gehandhaafd. De uitbouwen bestaan uit rechthoekige huisjes met veel glas. Tussen de uitbouwen, en direct voor de plintwoningen, is een bestraat voorgebied ontstaan, een vanzelfsprekende voorzone." De tien woningen op de eerste verdieping zijn geheel herschikt. Deze woningen hadden hun voordeur en leefruimte op de eerste etage in het trappenhuis, maar hun slaapkamers waren op de begane grond gelegen. Rondom de slaapkamers lagen de bergingen. De bergingen liggen nu geclusterd rondom de portieken en de woningen hebben een voordeur aan de straat gekregen in plaats van op de eerste verdieping. Nu kom je de woning binnen via een hal en de woonkeuken. In een deel van de woningen bevindt zich daarachter een werkkamer. Aan de achterzijde is nu een vide gecreëerd met daarin een trap naar de bovenverdieping waar zich de woonkamer, de slaapkamers en de badkamer bevinden. "De vide is een compensatie voor het lage plafond; de woning bevindt zich immers in de voormalige bergingsruimte waar de vrije hoogte slechts 2,40 meter is." Deze woningen hebben nu een huur net boven de huursubsidiegrens. "De corporatie wilde deze woningen verhuren aan gezinnen met wat hogere inkomens. Het was vooraf niet duidelijk of dat zou lukken in deze buurt, maar er bleek veel belangstelling voor de woningen."

Vaak extra investeren in begane

grond

De dertig bovenwoningen hebben nieuwe badkamers, wc's en keukens gekregen. Aan de achterzijde werden alle bovenwoningen voorzien van ruimere, over de bestaande constructie uitkragende balkons. De balkons van de eerste verdieping zijn verwijderd. Aan de voorzijde krijgen de zogenoemde plintwoningen op de eerste verdieping 'Franse balkons'. De balkons van de hoger gelegen woningen aan de voorkant worden gerenoveerd, waarbij onder andere nieuwe balkonhekken worden geplaatst. De schil van het gebouw is gerenoveerd naar energielabel B-niveau: de gevelpuien zijn vervangen door kunststof met HR++-beglazing, de kopgevels zijn nageïsoleerd, op de bestaande dakbedekking is een PUR-isolatielaag aangebracht.



Projectarchitect Arjan Gooijer: "Corporaties moeten met renovatie van naoorlogse flats hun kansen grijpen."

Oprichtingsverschuiving naar de aannemer

"Hoewel we het vooronderzoek voor Elan Wonen uitvoerden, hebben we de planuitwerking gedaan in opdracht van uitvoerend aannemer Hemubo. Deze constructie is nu vrij normaal, maar was ten tijde van de opdracht betrekkelijk nieuw. De corporatie zocht een aannemer waarmee ze al eerder had gewerkt en die oog had voor de positie van de bewoners van de flats. Hemubo is rechtstreeks benaderd en er is gewerkt in een bouwteam-achtige constructie, waarbij de verantwoordelijkheid bij de aannemer lag. De corporatie zat uiteraard ook aan tafel, ook tijdens de uitvoering. Samen hebben ze de eerste flat geïnventariseerd, maar de volgende blokken heeft de aannemer alleen gedaan. Het ontwerp, de maakbaarheid en de uitvoeringssnelheid konden dankzij deze constructie in onderlinge samenhang worden ontwikkeld. Voor de aanpak van het eerste blok was goed omschreven wat de inhoud van het plan was. Op basis daarvan had de aannemer een open begroting gemaakt, nagelopen door een kostendeskundige. Het perspectief voor het aannemersbedrijf in deze samenwerkingsvorm is dat het na oplevering ook het meerjarenonderhoud kan doen. Daardoor staat de aannemer meer open voor suggesties voor detaillering en materialisering." Gooijer noemt als voorbeeld dat de aannemer meeging in zijn voorstel om in de entrees een houten plafond aan te brengen, waar de aannemer in eerste instantie een gipsplafond had voorgesteld. "De ruimte was niet zo hoog en bij verhuizingen wordt een gipsplafond snel kapot gestoten. De aannemer moet dan de schade komen repareren. Dat vooruitzicht overtuigde de aannemer om alsnog voor de duurere houtconstructie te kiezen. Samen met de aannemer zo'n gebouw inventariseren, wat in de procesgang van deze opdracht mogelijk was, heeft als voordeel dat je samen snel kunt beoordelen hoe iets het beste uit te werken is, zoals de detaillering van de pui of het indelen van de badkamers. We hebben samen de balkons tot in detail uitgewerkt, zodanig dat ze geprefabriceerd en als een geheel geplaatst konden worden."

Tijdens de werkzaamheden konden de bewoners in hun woning blijven wonen. Dat was gunstig voor de proceskosten, want de corporatie hoefde geen verhuiskostenvergoeding te betalen. "Het al of niet uitplaatsen van de bewoners tijdens de renovatie is dan ook

een belangrijk argument in de keuze van het renovatieproces. In flats die in bewoonde toestand worden opgeknapt zijn ingrepen om energielabel A te halen te ingewikkeld. Ventilatie via de gevel zou al snel moeten plaatsmaken voor een warmteterugwinsysteem. Je kunt natuurlijk best wat PV-panelen kwijt op het platte dak, maar niet genoeg om aan de volledige energievraag van alle flatwoningen te voldoen. Bovendien vraagt het een forse investering. Van label E en F naar label B is dus best een goede stap."

Drijfveer

Er is volgens Gooijer in Nederland nog steeds een grote woningonderhouds- en vernieuwingsopgave. "Daarmee kan snel resultaat geboekt worden, maar dan moeten corporaties de kansen grijpen. Renovatie van naoorlogse flats is daarbij een interessant concept. Flats hebben vaak relatief grote en betaalbare woningen. Corporaties zijn nu gelukkig meer geneigd flatgebouwen te verbouwen in plaats van ze te slopen. Ze gaan meer uit van wat nog goed is aan de flats, zoals het feit dat het vaak betaalbare woningen zijn voor huurders met een bescheiden inkomen. De begane grond en de entree zijn er echter vaak slecht aan toe en in die delen zal je vaak meer moeten investeren dan in de woningen zelf. In de flat in de Boerhaavewijk is geïnvesteerd waar dit het meeste effect zou hebben voor het functioneren van het gebouw en voor de relatie met de directe omgeving. Mijn persoonlijke drijfveer bij projecten als deze is om te komen tot een ongedeelde, rechtvaardige stad. Dat betekent bijvoorbeeld harde scheidingen verzachten of wegwerken tussen oud en nieuw, tussen duur en goedkoop, of tussen openbare en privégedeelten. Dat klinkt misschien hoogdravend, maar dáár zit mijn fascinatie. In dit project zit die drijfveer bijvoorbeeld in het goed laten aansluiten van de begane grond op het publieke domein."

Vanschagen architecten

Zomerhofstraat 86

3032 CM Rotterdam

www.vanschagenarchitecten.com