

project 1

vlaardingen

van sloop naar staalkaart van renovatie

De sloopkogel hing in 2005 al boven de daken van het project Flores Montal in Vlaardingen. Toch slaagden de bewoners erin om renovatie af te dwingen. Corporatie Waterweg Wonen nam de handschoen op en start komend voorjaar een allesomvattende renovatie van deze 56 duplexwoningen, van plint tot nok en van voordeur tot berging. In juli 2008 wordt de eerste woning opgeleverd en eind 2008 is de klus geklaard. Kenmerkend is de componenten-aanpak waarbij bewoners kunnen kiezen uit vier pakketten.

tekst en beeld **redactie**





De technische staat van de woningen is matig. De dimensionering van de constructieve elementen is minimaal, de ondiepe kruipruimte en het dak hebben vochtproblemen en de kozijnen en het buitenblad moeten worden vervangen. Verder is het aanbrengen van gedegen isolatie noodzakelijk om de woningen te laten aansluiten bij de wensen van de hedendaagse woonconsument. Bovendien verkeren veel bergingen in slechte staat. De bewoners beseffen hoe de woningen ervoor staan en hebben hun wensen kenbaar gemaakt. De belangrijkste wensen zijn: isoleren van dak en wanden, betonvloer op de begane grond, nieuwe kozijnen, balkons verwijderen, cv en berging op zolder en het aanbrengen van mechanische ventilatie.

In de overwegingen van de corporatie en het architectenbureau speelt ook de beeldkwaliteit een belangrijke rol. Variatie in plattegrond en gevelbeeld en variatie in textuur (buitengevel) en ornamenten (erker, voordeur) biedt mogelijkheden tot het creëren van 'identiteit binnen het geheel'. Dat is goed mogelijk zonder afbreuk te doen aan het totaalbeeld, is de overtuiging van de corporatie en de architect. Zij bieden de bewoners de keuze uit vier pakketten:

- Type A: onderhoud binnen casco, voor zover noodzakelijk op basis van opname per woning.
- Type B: hoogniveaurenovatie binnen casco; vernieuwen binnenpakket.
- Type C: hoogniveaurenovatie met uitbouw.
- Type D: hoogniveaurenovatie met uitbouw en opbouw

TUINDORP

Het project Flores Montal ligt aan de rand van de Indische buurt. De typische naam dankt het buurtje aan de aangrenzende Floreslaan en het in de jaren 50 toegepaste Montalbouwsysteem. De Indische Buurt in Vlaardingen is een vroegnaoorlogs tuindorp met vooral eengezinswoningen in bouwblokken met veel privé-groen. De buurt wijkt daarmee sterk af van de vele naoorlogse massale middelhoogbouw elders in Vlaardingen. Het noordelijk deel van de Indische buurt bestaat uit koopwoningen, voor een deel van oorsprong voor Shell-werknemers. Het zuidoostelijk deel van de buurt is een mix van huur en koop. In het zuidwestelijk deel, waartoe Flores Montal behoort, staan alleen huurwoningen. Bomen, voortuinen en achtertui-

nen in combinatie met de lage bebouwing en smalle klinkerstraatjes zorgen in dit gebied voor een rustig en groen karakter. Dit wordt benadrukt door de twee singels met waterpartijen en een groene bufferzone richting de drukke Marathonweg. In dit deel van de zuidwestelijke Indische Buurt liggen 146 eengezinswoningen en 56 duplexwoningen, verdeeld over een rechthoekig stratenpatroon.

De buurt zit stedenbouwkundig goed in elkaar met grote bouwblokken (100 meter of langer, 40 meter breed) en een ruim straatprofiel (18 meter van voorgevel tot voorgevel), met een geringe hoogte (1 à 2 lagen met kap) en geleiding. De architectuur is sober maar niet armoezig, en daarmee kenmerkend voor vlak na de oorlog. De 56 duplexwoningen aan de Floreslaan liggen in 4 blokjes van 8 woningen, en 1 blok van 24 woningen. Al deze woningen zijn eigendom van Waterweg Wonen. De grond is in erfpacht. Een onzekere factor is de toekomstige verkeersintensiteit van de aanpalende Marathonweg en de eventuele implicaties (geluid, stof) daarvan op woningen aan de Floreslaan.

POLITIEK PROCES

In de periode 1995 tot 2005 deed woningcorporatie Waterweg Wonen nauwelijks iets aan het onderhoud van de 56 Flores Montal-woningen. Gelet op de wens van de corporatie om deze woningen te slopen was dat ook verklaarbaar. Renovatie en samenvoeging tot eigentijdse eengezinswoningen was volgens Waterweg Wonen financieel onrendabel. De bewoners dachten er anders over en brachten in 2006 een politiek proces op gang om de woningen te behouden. Met succes, want de sloopplannen gingen van tafel, waarna de corporatie dacht: als we gaan renoveren, dan doen we het ook optimaal. Zo ontstond het plan om de 56 duplexwoningen samen te voegen en ingrijpend om te bouwen tot 28 eengezinswoningen die qua uiterlijk en kwaliteit weer voldoen aan de wensen van de moderne woonconsument. De corporatie zal de woningen, waar mogelijk, verkopen tegen marktprijs.

Uit een enquête onder de bewoners is gebleken dat de helft aan dit project wil meedoen. Voor de andere helft wordt de prijs te hoog (huur of koop) of wordt de woning te groot. 'Dat er van de huidige bewoners uiteindelijk maar weinig blijven zitten, is niet zo vreemd voor zo'n ingrij-



pend renovatieproject,' vertelt Arie Verheij van het betrokken architectenbureau. 'Het gaat immers om slechte halve woningen die veranderen is prima hele woningen. Voor veel bewoners is deze grote stap niet haalbaar of interessant.'

DIFFERENTIATIE

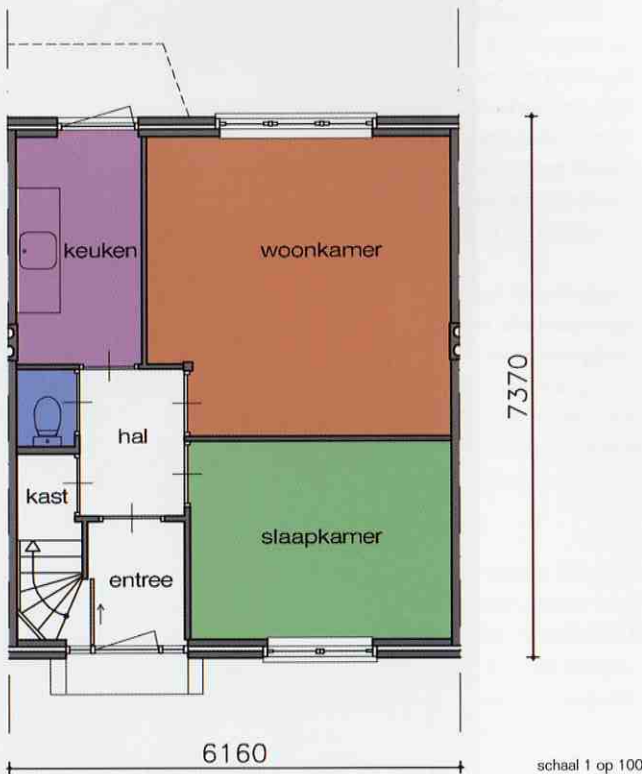
De bouwtechnische kwaliteit van de duplexwoningen is slecht. Vooral de laatste tien jaar is de kwaliteit, door het uitblijven van onderhoud, flink achteruit gegaan. Ook de bouwfysische kwaliteit is slecht. Geen isolatie, gebrekkige ventilatie en doorslaande gevels zorgen in combinatie met open verbrandingstoestellen voor een binnenklimaat dat zo snel mogelijk verbeterd moet worden. In feite zijn deze woningen niet meer voor verdere verhuur geschikt. Woningen die leeg komen, werden dan ook niet meer regulier verhuurd. Sloop en vervanging door eengezinswoningen ligt meer voor de hand dan renovatie. De ligging aan de wijkrand biedt de mogelijkheid om grotere en minder sobere woningen voor gezinnen te bouwen, met twee lagen en een kap. Op de woningmarkt is vraag naar zo'n locatie en het biedt de wijk mogelijkheden om binnen de voorraad eengezinswoningen meer differentiatie te creëren in kwaliteit, prijs en eigendom, waarbij de

sfeer van het tuindorp behouden blijft. De positie in de wijk maakt deze locatie minder geschikt voor woningbouw voor senioren of gestapelde bouw voor één- en tweepersoons huishoudens.

'Ook wij vonden de sloopplannen van de corporatie best logisch,' vertelt Verheij. 'Het zou niet gek zijn geweest om op die plek nieuwbouw te realiseren in een mooie jaren 30 Dudok-stijl die aansluit bij de bebouwing in de directe omgeving. Anderzijds, juist omdat aan deze woningen uitzonderlijk veel moet gebeuren, kun je tijdens het renovatieproces ook uitzonderlijke kwaliteit inbrengen. Zo heeft elk nadeel toch weer z'n voordeel, om dat cliché maar eens te gebruiken.'

De keuze om dit complex nieuw leven in te blazen, leidde tot een stroom aan ideeën. Het was voor de adviseurs de kunst om dat terug te brengen en te kanaliseren tot een proces dat ook voor de aannemer nog te doen is. 'Een proces met eenheid in de grote variatie,' weet Verheij's collega Dagmar Ebbeling. 'Daarin is veel denkwerk gaan zitten. We hopen dat de industrie dit oppikt en nieuwe kant-en-klare producten gaat ontwikkelen waarmee we in de toekomst veel meer modulematig kunnen gaan werken. Dat kan in vergelijkbare projecten de kosten flink drukken zonder concessies te doen aan de kwaliteit.'





PROJECTGEGEVENS

naam en plaats flores montal
 vlaardingen
 aantal woningen en typen 56
 duplexwoningen
 bouwjaar 1950
 eigenaar Stichting Waterweg
 Wonen
 architect bouwhelpgroep bv
 aannemer bouwteamconstructie
 uitvoering 2008 april-december
 uitvoeringswijze projectmatig
 projectfase in voorbereiding

MAATREGELEN IN HOOFDLIJNEN SCHIL

dak vervangen en isoleren
 dichte gevel voorzijde bg metselwerk, verdieping eigen invulling (hout, stuc of metselwerk); op woningscheiding metselwerk penant.
 achterzijde buitengevelisolatie met stucwerk op metselwerk plint; op woningscheiding metselwerk penant.
 kopgevel metselwerk
 gevelopeningen vervangen door houten kozijnen
 balkon verwijderen

WONING INTERN

keuken vervangen
 douche vervangen
 toilet vervangen
 indelingswijziging (binnen casco) type b2: indeling hal, verplaatsen badkamer en vervangen trap. type c: verplaatsen keuken van achter naar voor; indeling hal. type d: verplaatsen keuken van achter naar voor; indeling hal, badkamer verplaatsen, vaste trap naar zolder,

nieuwe trap naar verdieping
 Vergroting casco (uitbouw/opbouw) type c: uitbouw. type d: uitbouw en opbouw waardoor zolder ook bruikbaar wordt

INSTALLATIES

cv-/mv-units aanleg cv + radiatoren en leidingen (was gaskachel)
 rest woninginstallatie vervangen
 meterkast en watermeter en alle leidingen en stopcontacten

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

entree nvt
 trappenhof en/of galerij e.d. nvt
 lift nvt
 bergingen e.d. nvt

WOONOMGEVING

erfafscheidingen/buitenbergingen e.d. nog niet bekend hoe, wordt wel meegenomen
 inrichting omgeving/achterpaden e.d. nog niet bekend hoe, wordt wel meegenomen

KOSTEN PER WONING

nog niet bekend

PRIJS/KWALITEIT

kale huurprijs voor renovatie (peil 2007) € 100.- per duplex
 kale huurprijs na renovatie (peil 2007) maximale € 612,46 streefhuur 90% 551,21 afgetopt naar € 491,64
 aantal wws-punten voor renovatie 105 (indicatie duplex samen)
 aantal WWS-punten na renovatie 140 (standaard: b1 tussenwoning)