

de grenzen van de galerijflat

het
programma

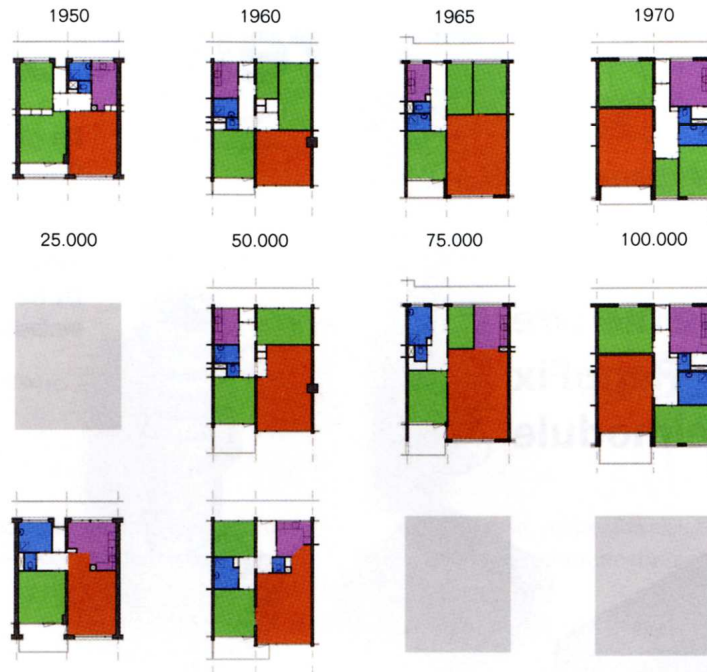
De massale opkomst van de galerijflat dateert uit de tweede helft van de jaren zestig van de vorige eeuw als de centrale verwarming massaal haar intrede doet en de lift ook in de sociale woningbouw gemeengoed wordt. De technieken, gebruikt in de grote bouwstromen van na de oorlog, zijn geschikt voor de galerijwoningen. In dit artikel blikken we terug en kijken we vooruit. We pogen een nieuw perspectief te formuleren, waarvan de houdbaarheidsdatum verder reikt dan vijftien tot twintig jaar.



tekst martin liebregts,
BouwhulpGroep B.V.

Balkonvergroting bij PLN-flats te Vlaardingen.

De voorraad galerijwoningen in beeld gebracht; de aantallen, de verbeteringen en structurele wijzigingen.



BESTAANDE
PLATTEGRONDEN

AANTALLEN
WONINGEN
(1945-1975)

VERBETERING
COMFORT
EN
UITSTRALING

STRUCTURELE
AANPASSINGEN

COMPARTIMENTERING

Tot 1960 werd de galerijflat vooral in de duurdere woningbouwsector gerealiseerd. Voor zover het gebouwtype wel in de sociale woningbouw tot stand kwam, betrof het veelal vier woonlagen op een bergingsvoet. Wat alle galerijflats van de jaren zestig, zeventig en tachtig met elkaar gemeen hebben, is dat hoogwaardige, ruime plattegronden zijn gecombineerd met zeer sobere architectuur en met gemeenschappelijke ruimten van beperkte kwaliteit. Tevens is de schaal vaak groot. Honderd woningen op één entree is niets bijzonders. Denigrerend wordt het wel aangeduid met gestapelde strengperswoningen. Het zijn deze flats, die in de afgelopen en komende jaren vanwege onderhoud worden aangepakt. De vraag is wat er mee moet gebeuren om de toekomstwaarde van deze flats te vergroten.

Sinds medio jaren tachtig zijn er uiteenlopende deeloplossingen ingezet om de flatgebouwen weer een kwaliteitsimpuls te geven. De toegepaste oplossingen hebben nogal een eendimensionale benadering gehad: of onderhoud, of energie, of toegankelijkheid, of uitstraling. Aan de schaal van de gebouwen en de uitstraling die daarbij komt, is niets gedaan. Erger nog, de schaal is soms zelfs nog vergroot.

AANPASSINGEN IN DE TIJD

In de periode 1985 tot en met 2000 zijn er uiteenlopende oplossingen in de praktijk ingezet om de galerijflats een meer bijdetijdse kwaliteit te geven. In hoofdlijnen gaat het om de volgende maatregelen:

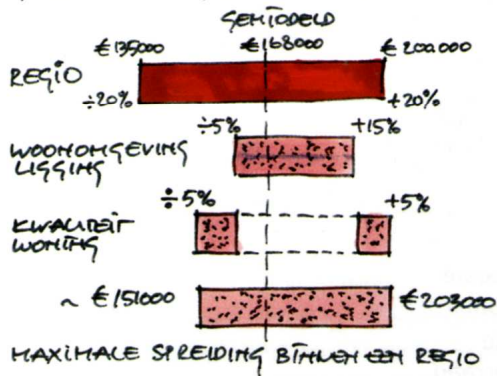
- 1 Vliesgevel ter plaatse van galerijen en balkons (serres). Deze maatregel hield verband met de aanwezige koudebruggen. Door er een nieuwe gevel voor te zetten, werd dit probleem teniet gedaan.
- 2 Om de woningen meer geschikt voor senioren te maken, was het nodig de toegankelijkheid te vergroten. Ophogen van galerijen en balkons paste in deze benadering. De combinatie met de vliesgevels maakte het gemakkelijker uitvoerbaar.
- 3 Bijplaatsing van liften. Ingeval er geen lift aanwezig was, was dit noodzakelijk. Als er al een lift aanwezig was, bood dit de kans om er een brancardlift bij te plaatsen (die ook rolstoelgeschikt was).

- 4 Compartimenteren van de bergingen. Vijftig tot honderd bergingen, ontsloten via één deur en één gang, versterken de sociale controle niet. Eén van de oplossingen was de bergingen te compartimenteren per galerij, zodat de bewoners elkaar minimaal konden kennen.
 - 5 Luxere en grotere entree. Als een entree voor zoveel bewoners en bezoekers de toegang vormt, behoort hierbij ook een bepaalde uitstraling.
 - 6 Aanpassing plattegrond. De woningen moesten niet alleen bezoekbaar zijn, maar ook levensloopbestendig. Hiervoor werd de plattegrond aangepast.
 - 7 Balkonvergroting. De laatste functionele aanpassing richtte zich op de grootte van de balkons. Ook de balkons moesten geschikt zijn voor rolstoelgebruikers. En wilde de woning toekomstwaarde hebben, dan moest het bruikbare buitenruimte zijn. Een ruimte waar vier personen prettig zouden kunnen vertoeven.
 - 8 Optoppen. De galerijflats worden, ingeval er een nieuwe lift geplaatst wordt en indien het stedenbouwkundig toelaatbaar is, voorzien van een extra woonlaag (penthouses). Dit gebeurt alleen bij die gebouwen, die van zichzelf al toekomstwaarde hebben.
 - 9 Galerijverbreding. Aan de galerijen worden steeds meer eisen gesteld als verkeers- en verblijfsruimte. Verbreding is dan gewenst. Deze functionele aanpassingen gingen gepaard met technische, energetische en onderhoudstechnische maatregelen. Soms werden de woningen met combinaties van genoemde maatregelen getransformeerd tot seniorenwoningen. Het comfort ten aanzien van verwarming en ventilatie werd structureel verbeterd en de energetische kwaliteit bereikte het niveau van label B.
- Technisch allemaal in orde, maar toch ontbreekt er iets structureels.

SLOOP, AFTOPPEN OF TRANSFORMEREN

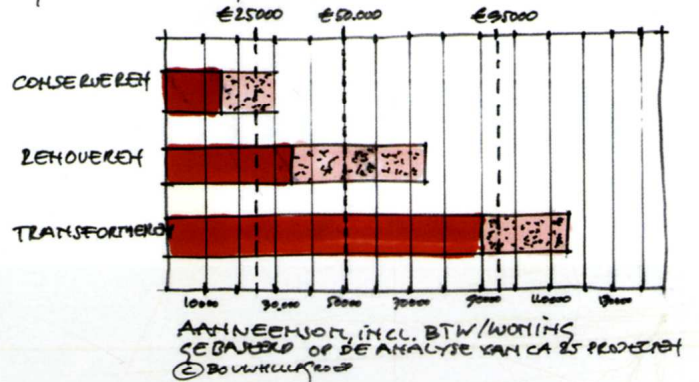
Zeker in gebieden met krimp, zoals de oostelijke mijnstreek, zijn het de hoogbouw galerijflats die het eerste onder de slopershamer vallen. Ooit was het de flat met het wooncomfort voor de middengroepen, nu

DE ECONOMISCHE WAARDE VAN EEN GALERIJWONING (250 M³) 1960 - 1980



Rechts: Indicatie van de verbeterkosten voor aanpassingen aan de galerijwoningen. Voor conserveren, renoveren en transformeren.

AANNEEMSON, INCL. BTW/WONING (PEIL 2019) GALERIJWONINGEN 1950 - 1975



Links: De variatie op de economische waarde van een galerijflat.

echter de minst gewilde woningen op de woningmarkt. Het gaat dan vooral om de grootschalige flatgebouwen met honderd woningen of meer. Ook in andere woningmarkten is het dit woongebouwtype dat vanwege de grootschaligheid en de onbeheersbaarheid het eerste in de problemen komt, ondanks de goede plattegrond. Gaat het bij de portiekwoningen om tekortkomingen ten aanzien van de woninggrootte en plattegrond, bij de galerijflats betreft het de schaal.

Tot nu toe zijn hierop twee antwoorden bedacht: sloop of aftoppen. Al vanaf 1990 zijn galerijflats vanwege de onbeheersbaarheid gesloopt. Het meest in het oog springende voorbeeld is de Bijlmer in Amsterdam. In enkele gevallen is er besloten om het slopen om te zetten in aftoppen. In Maassluis zijn op deze manier van galerijflats jaren dertig woningen gemaakt.

Deze oplossingen zijn nogal rigoureuus. Het zoeken is naar antwoorden die meer gebruik maken van de aanwezige eigenschappen. Wel verdient de uitstraling of architectonische kwaliteit van de galerijflat aandacht. In het verleden zijn de meeste galerijflats slechts met een eenvoudige vormgegeven gevel uitgerust. Aan de galerijzijde ontbreekt vaak elke vormgeving. Het zijn slechts functionele verbindingstukken, die armoedig ogen. Vooral de galerijflats uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw.

VERSCHALEN

Het woord 'verschalen' is geen gangbaar begrip. In dit verband wordt ermee bedoeld dat de schaal van het woongebouwtype 'galerijflats' een andere, kleinere schaal moet krijgen. De massaliteit uit het verleden, toen het standaardhuishouden nog bestond uit vader, moeder en twee kinderen, bestaat niet meer en is voorgoed verleden tijd.

De opgave is er in gelegen om naast allerlei al benoemde functionele verbeteringen de schaal van de gebouwen, zowel qua gebruik en beheer als qua vorm, weer hanteerbaar te maken.

Zo'n tien jaar geleden werd ik in de praktijk belast met het maken van een plan voor een dergelijk groot gebouw. Tien woonlagen op een dubbele bergingsvoet en tien woningen op een rij. In totaal ging het om honderd woningen. De massaliteit was ongrijpbaar, zeker in het licht van de omringende eengezinsrijtjeswoningen. Op dat moment werd overduidelijk dat de schaal van dergelijke gebouwen op alle niveaus (stedenbouwkundig, architectonisch, wonen) groot is. Ofschoon de plattegrond het summum is van functionele en volkshuisvestelijke studies uit het verleden, is het totaal als opbouw 'niets'.

Het zoeken naar een fijnere schaal zal plaats moeten vinden ten aanzien van drie aspecten:

- De massa, respectievelijk het gebouw. De eenheid van een gebouw zal meer in overeenstemming gebracht moeten worden met de omgeving;
- De architectuur. Een gebouw is geen optelsom van vijftig of honderd wooneenheden. Het totaal behoort vormgegeven en geleed te zijn. Het gebouw als totaal moet leesbaar zijn;
- Het gebruik en beheer. Door de grote omvang zijn dergelijke gebouwen bijna onbeheersbaar. Eén individu kan het woongebot van honderd anonieme huishoudens verstoren. Ook voor dit sociaal-maatschappelijk vraagstuk zal er bij de ontwikkeling van een toekomstvisie meer oog moeten zijn.

Het renoveren van een galerijflat is meer dan vijftig of honderd individuele woningen opknappen. Het behelst ook het (opnieuw) inpassen van een woongebouw in de omgeving.

GEDIFFERENTIEERDE TOEKOMST

De afgelopen decennia is er te kortzichtig omgegaan met de voorraad galerijwoningen. Oneliners hebben de aanpak gedomineerd. Of het nu om onderhoud, energie, senioren of differentiatie op woningniveau ging. Bijna nooit wordt het gebouw, met zijn stedenbouwkundige context, als architectonisch geheel beschouwd. Dit vraagt vooraf meer studie dan het benoemen van doelgroepen in relatie tot het strategisch voorraadbeleid. Als men geen oog heeft voor het eigene en zijn ligging, worden er kansen gemist en verkeerde investeringen gedaan. Bijvoorbeeld de entree krijgt alle aandacht, terwijl het probleem de omgeving, respectievelijk de situatie is. Dan krijgt men een mooie entree op de verkeerde plaats. Hier wordt dan ook gepleit om, alvorens tot de aanpak van een galerijflat te komen, een programmastudie te verrichten. In deze studie verdienen alle schaalniveaus van het aanbod (stedenbouw, architectuur, plattegrond en bouwtechniek) aandacht, in relatie tot de vraag en de locatie. Misschien leidt dit dan eindelijk tot een meer gedifferentieerde toekomst voor dit gebouwtype.

Bronnen

- (1) De eerste galerijwoning dateert uit 1888, Diergaardesingel te Rotterdam. Spangen - het opengewerkte bouwblok van Brinkman - dateert uit 1922 en ontsluit maisonnettes met een galerij. Echter de eerste echte galerijflat met negen lagen van Van Tijen, Brinkman en Van der Vlugt, de Bergpolderflat te Rotterdam, dateert van 1933

Zie ook 'Huis, tuin en keuken, wonen in woorden door de eeuwen heen', M.J. Hoekstra, Amsterdam, 2009

- (2) 'Aftoppen van flats is haalbaar alternatief', Haico van Nunen, Bouwgroep, Bouwwereld nr. 19, 8 oktober 2001
- (3) 'Flexibel renoveren', J. Stammers, Gebouwbeheer nr. 3, maart 1999