

BESTAANDE WIJK 2012

VANEG WONINGEN

Opnieuw de top van de woningmarkt

Auteur: Sandra Arts, 10 augustus 2012

In Nederland zijn in de jaren 70 circa 7.000 woningen gebouwd volgens het bouwsysteem Vaneg. Vaneg is een montagebouwmethode voor laagbouwoningen met geprefabriceerde betonelementen die op het werk worden gemonteerd. De wandelementen bestaan uit verdiepingshoge elementen en de vloerelementen van de verdiepingen zijn vertrek breed. De langsgevels zijn samengesteld uit geprefabriceerde houten pui-elementen en de begane grondvloer bestaat uit een systeemvloer. De woningen waren bij oplevering het toppunt van comfort door de grootte en de aanwezige uitrusting (CV, badruimte). Nu, ruim veertig jaar later, kennen de woningen veel bouwkundige problemen zoals vocht, tocht, geluidsoverlast en de energetische kwaliteit is zeer gering. Ze komen in de huidige situatie uit op label F.



Nieuwe situatie

Voor woningbouwvereniging Wonion te Ulft hebben we in een consortium met BAM meegedaan aan een selectie voor de renovatie van dergelijke woningen. Voor de woningbouwvereniging vormde de nieuwe generatie op de woningmarkt aanleiding voor een bijgesteld programma.

Het ging hierbij om de renovatie van 115 woningen die onderdeel uit moeten gaan maken van twee buurten met elk een andere sfeer, de Parkbuurt en de Gaarden. Door deze studie zijn we als bureau goed op de hoogte van wat de eigenschappen en de mogelijkheden zijn van deze woningen.

In ons voorstel strippen we de woningen volledig, dat wil zeggen de voor- en achterpui en het buitenblad vervangen, waardoor door een nieuwe schil aan te brengen de energetische kwaliteit van de woningen op een hoger niveau wordt gebracht. Door ter plaatse van het metselwerk, steenstrips toe te passen kan de totale constructiedikte beperkt blijven waardoor ook de huidige fundering voldoet. De realisatie van dit alles kan binnen 9 dagen waardoor de overlast voor de bewoners wordt beperkt. Daarnaast worden energetisch drie varianten aangeboden: energielabel B, A en A+. Per variant kan een indicatie gegeven worden voor de woonlasten na renovatie.

De gebruiker 'mooi' centraal

Met z'n allen willen we er een 'mooie' wijk of buurt van maken. Buurten waar bewoners zich thuis voelen

en waar ze trots op kunnen zijn. Dus alles wat we bedenken moet niet alleen op papier kloppen, maar moet ook voor de bewoners van nu en in de toekomst iets zijn, waar hij/zij van kan genieten en trots op is. Bij het ontwerp voor de Vanegwoningen in Ulft is daarom gekozen voor twee uitgangspunten, die ogenschijnlijk tegengesteld zijn. Het totaal moet er 'mooi' uitzien, dat houdt in dat er samenhang in de beeldkwaliteit moet zijn en ruimte voor verschillen op woningniveau zowel binnen als buiten. In die zin is het een totale breuk met de oorspronkelijke rijtjesgedachte, 'van alles hetzelfde'. Maar alleen in een mooi plaatje is niet te wonen. Ook het comfort van de woning moet het wonen prettig maken zowel qua ruimte, behaaglijkheid als gezondheid. Bij alle oplossingen die hiervoor bedacht worden, moet het gebruik en de bewoner 'mooi' centraal staan.

Tussen intiem en statig wonen

De voorgestelde renovatie zorgt ervoor dat de twee wijken ieder hun eigen identiteit krijgen, zodat het thuis komen iets bijzonders wordt. Bij De Gaarden is gepoogd door het spel met de kappen het wonen een hoge mate van intimiteit te geven. Gepoogd is de schaal te verkleinen, waarbij er voortdurend een wisselend beeld ontstaat (mansarde kap, topgevel, hout ogende bekleding). Juist het verkleinen van de schaal moet de geborgenheid versterken. Het beeld van de boomgaard illustreert dit. Ofschoon beide buurten een chique uitstraling krijgen, zijn ze toch verschillend. De Parkbuurt krijgt een statig karakter, zoals dit weerspiegeld wordt in het beeld van de hoge bomen. De extra dakopbouwen op de hoeken versterken dit beeld. Door aan bewoners ruimte te bieden bij de keuze van materialen van de gevel op de slaapverdieping, al of niet met een erker of bloemkozijn (betaalde bewonersoptie) ontstaat er ook iets individueels.





De woning van ruim naar ruimtelijker

De oorspronkelijke en huidige woningen beschikken over een ruime plattegrond. Toch zijn er een aantal verbeteringen aan te brengen, waardoor de bruikbaarheid ervan verbeterd wordt of de ruimtebeleving versterkt wordt. Hiervoor zijn uiteenlopende voorstellen bedacht:

1. De ruimtelijke verbinding tussen keuken en woonkamer verbeteren door twee schuifdeuren aan te brengen. De twee ruimten zijn dan te verbinden of te scheiden.
2. Het aanbrengen van tuindeuren, zodat er ruimte ontstaat voor zomerwonen – woonkamer gaat over in de tuin- en winterwonen, besloten binnen een goed geïsoleerde gevel.
3. Het verplaatsen van de keukens naar de straatzijde waardoor aan de achterzijde gewoon kan worden over de volle breedte.
4. Erkers, die het uitzicht vergroten en ook bijdragen tot een betere beleving van de ruimte.
5. Een werkkast tussen hal en keuken, waar ruimte is voor extra opbergmogelijkheden.
6. Het uitbouwen op de verdieping (bij enkele types), waardoor vooral de badkamer meer maat krijgt.
7. Speciale hoekwoningen iets extra geven door de entree te verplaatsen, extra ramen aan te brengen etc.
8. De bruikbaarheid van de zolder, bij de hoekwoningen, sterk vergroten door het spant te verwijderen en eventueel dakkapellen aan de achterzijde aan te brengen.
9. Het ophogen van de zolderverdieping (bij enkele hoekwoningen in de Parkbuurt en de Gaarden), waardoor er ruimte ontstaat voor een ruime slaapkamer of atelier.

Door diverse combinaties van deze maatregelen ontstaat er een grote diversiteit van woonmogelijkheden. Op deze manier krijgt elke woning zijn eigen karakter.



Nieuwe toekomst binnen handbereik

De woningen in Uft is maar een klein deel van de Vaneg woningen die er in Nederland gebouwd zijn. Door deze selectie hebben we kennis en inzicht verkregen over de mogelijkheden voor dit type woningen. Bent u een corporatie die dergelijke woningen in zijn bezit heeft en denkt u aan kwaliteitsverbetering. Neem dan contact met ons op als u gebruik wil maken van onze kennis en ervaring.