



Techniek zorgt voor meer dan nieuwe jas

# Kwaliteitsprong voor bestaande flatwoningen

Zijn architectenbureau stond in de persoon van E.F. Groosman middenin de toenmalige volkshuisvestingsopgave en industrialisatie van de woningbouw. “Een tijd waarin voortvarende betonwoningbouw z'n intrede deed. Daar zitten mede door de toenmalige Bouwregelgeving te kleine en inefficiënte (portiek)woningen bij als je kijkt naar de wensen van nu, maar er zitten ook veel geschikte (flat)woningen bij met een prima betonconstructie. Als wij die woningen weten te renoveren met niet alleen een betere badkamer en keuken, maar juist ook door de woning te vergoten en balkons toe te voegen, kun je een geweldige kwaliteitssprong in de woningbouw maken. Zonder potentieel goede woningen te slopen.”



Nederland heeft een erfenis van de volkshuisvesting uit de jaren '60 en '70: de na-oorlogse flatwoningen in menige buitenwijk, groot en klein, bij stad en dorp, als antwoord op de toen prangende sociale huisvestingsvraag. Maar het is geen verkeerde erfenis als men de wijken en (flat)woningen goed beschouwt. “Want sloop blijkt in veel gevallen helemaal niet nodig. De (technische) mogelijkheden zijn er om die woningen met gebruikmaking van prefab beton te vergroten en eigentijds wooncomfort mee te geven,” benadrukt ir. Harry Sipkens van Groosman Partners Architecten uit Rotterdam. DOOR

PAUL ENGELS

Harry Sipkens constateert dat nogal snel over sloop en nieuwbouw wordt gesproken voor bestaande woningbouw. “Er is vaak de voorkeur voor nieuwbouw, omdat we dat proces in Nederland goed kunnen organiseren. Renovatie loopt doorgaans minder efficiënt, omdat partijen elkaar in de weg lopen en er onverwachte zaken opduiken. Om de exploitatie van nieuwbouw rond te krijgen, moeten voorts duurdere woningen worden gerealiseerd, wat ten koste gaat van (goedkope) huurwoningen. En als er desondanks voor renovatie van flatwoningen wordt gekozen, dan is het overgrote deel van de architecten bezig om in vormgeving te denken en niet in volkshuisvesting. Dit laatste heb je juist nodig bij dit vraagstuk van oudere flat- en portiekwoningen. Een lift kan al het verschil maken om een portiekwoning bij de tijd te brengen. Bij flatwoningen kan de woning via efficiënte, prefabachtige ingrepen een prima toekomstwaarde krijgen. Het zal niet voor elke flat het ei van Columbus zijn, maar als de maten van de woningen adequaat zijn en de ruimte in een wijk is goed - sloop en nieuwbouw veranderen voorgoed de mooie ruimtelijke structuur en het vele groen in een wijk - dan liggen hier grote kansen voor corporaties en gemeenten. Ook de huurders willen vaak dolgraag in hun woningen blijven.”



**Metamorfose De Valk:** Een mooi voorbeeld van de mogelijkheid tot woningupgrading is de flat De Valk in Apeldoorn. Van de zes flats uit de jaren '60 werden er vijf gesloopt, maar één huurflat werd door corporatie Ons Huis aangewezen voor een grootschalige renovatie. “Daarmee stak de corporatie haar nek uit. Wij zagen als architectenbureau de waarde van de flat, mooi gelegen in het groen en dichtbij een nieuw winkelcentrum. Wanneer je zo'n flat wilt renoveren, dan moet je de kwaliteit écht op een hoger niveau brengen. Niet aankomen met een nieuwe jas voor het gebouw. Weliswaar heeft de flat twee nieuwe



## “Van jaren ’60 naar eigentijdse huisvesting”

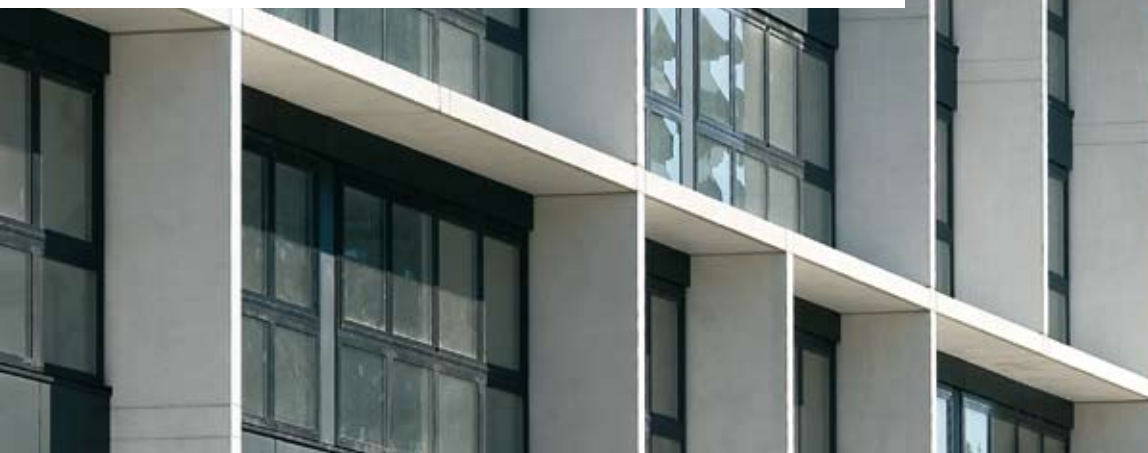
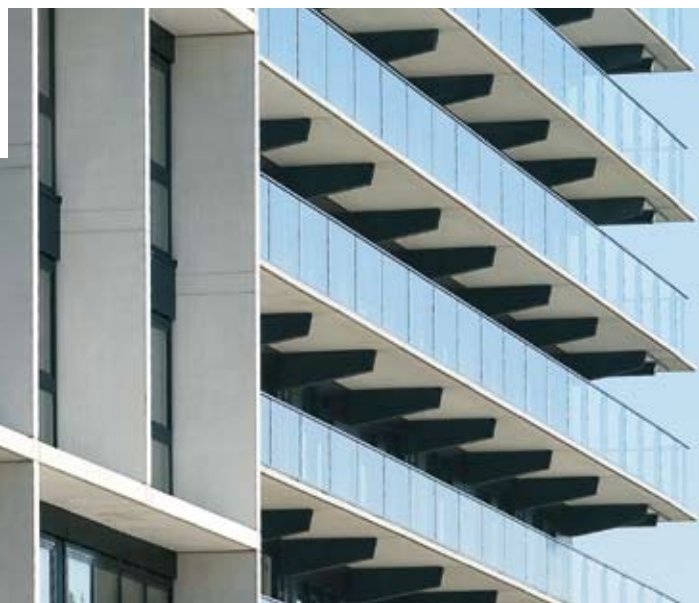
gezichten gekregen, maar dat is slechts één facet. De flat is tot op het betonskelet gestript en daarna zijn hoogwaardige woningen gerealiseerd, waarbij deze woningen ook nog eens zijn vergroot door aan de buitenzijde prefab betonnen bordessen te maken, als verruiming van de woonkamer en balkons. Ook zijn er galerijplaten aan opgehangen. De flatwoningen leenden zich uitstekend qua plattegrond en beukbreedte voor zo’n extra (groot) balkon. Voorts leende ook de betonconstructie zich voor een dergelijke ingreep. We zijn dankzij de overdimensionering van betonconstructies uit het verleden flats nu soms aan het optoppen, maar de verruiming van de individuele woningen is een andere, zeer interessante optie.”

Voor de bevestiging van de prefab balkon- en galerijplaten van Betonindustrie De Veluwe is gebruik gemaakt van het Heli-systeem van NormTeq. Dit systeem berust op de voerspanstechniek, bekend uit de GWW-sector. In elke verdieping worden in de bestaande betonvloer gaten geboord en verankeringsbouten aangebracht. Door de zich in de consoles bevindende stalen strengen hieraan te bevestigen en aan te spannen, ontstaat een verbinding met enorme trekkracht. De verbinding kan met gemak het prefab betonelement dragen.



**Ook voor nieuwbouw:** Harry Sipkens: “Voor ons was het een kennismaking met deze techniek. We hadden het al in de praktijk bij een ander project gezien, maar juist bij zo’n renovatievraagstuk waarbij je grote betonnen elementen aan een gebouw wilt bevestigen, is het systeem een uitkomst. En het gaat ook razendsnel. We liepen bij de renovatie 9 weken vertraging op als gevolg van diverse tegenslagen. Dankzij het soepel werkende Heli-systeem liepen wij die vertraging ruimschoots in; we wonnen zelfs nog twee weken tijd. Behalve voor renovatiedoelinden is het systeem ook interessant bij nieuwbouwprojecten, omdat je onafhankelijk van de ruwbouw in een later stadium de uitkragende betonelementen kunt aanbrengen. Zonder verstoring van de bouwstromen en met minimale kans op schade en faalkosten.”

Terug naar de gezonde toekomst voor gedateerde flatwoningen. Harry Sipkens besluit: “Als men nu meer vanuit de volkshuisvesting gaat denken bij zulke flats en de architectonische en technische mogelijkheden goed in ogenschouw neemt, dan zijn er overal in het land projecten die zich voor zo’n tweede leven lenen. Het zijn echt niet alleen de prachtwijken, maar feitelijk alle buitenwijken in steden en dorpen waar zulke flatwoningen staan.” De architect besluit met een waarschuwing aan corporaties, gemeenten, architecten en andere bouwpartijen: “Hoedt u voor een gemiste kans. Laat u niet verleiden tot sloop en nieuwbouw, daar waar woningen het alleszins waard zijn - ook vanuit het perspectief van het milieu - om rigoures te worden opgeknapt. Hoedt u ook voor enkel een facelift, als je tegelijkertijd de individuele woningen kunt verbeteren. En dat is goed betaalbaar dankzij dergelijke innovatieve technieken. Ik ben ervan overtuigd dat we door innovaties en meer prefab denken nog een hoop voor de volkshuisvesting van Nederland kunnen betekenen.”

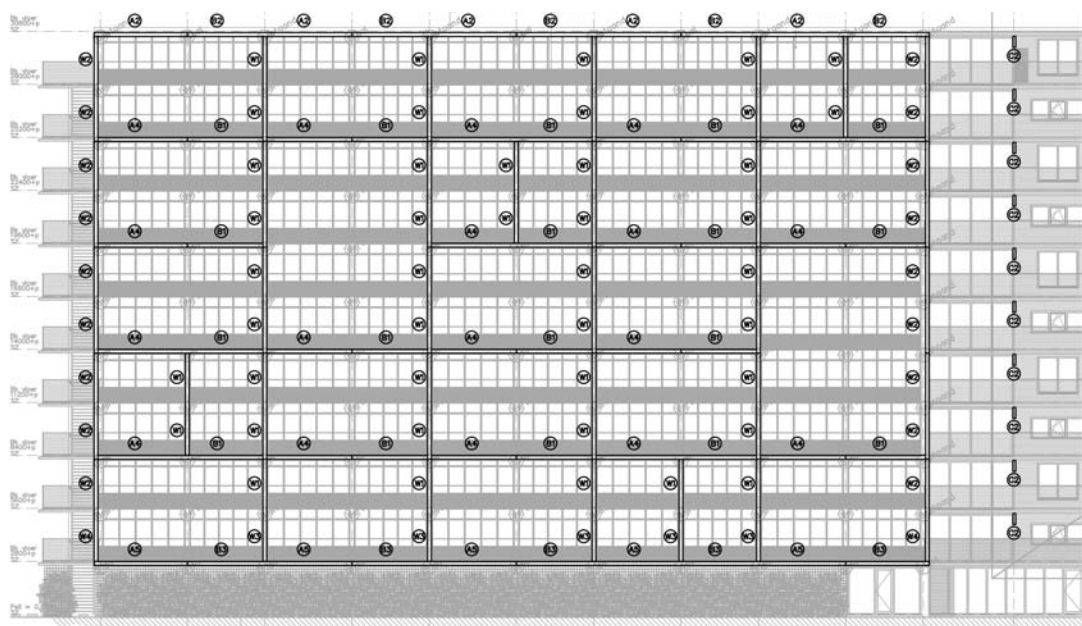


# Goud in handen... en het kost bijna niets



Voor Harrie Evers, directeur van NormTeq, is het project De Valk het 'levende' bewijs dat zijn Heli-systeem volop kansen biedt. Vanzelfsprekend qua technische oplossing, maar in veel ruimer verband voor de exploitatie van oudere flatwoningen. "Dergelijke woningen zijn in principe al lang afgeschreven, los van een eventuele boekwaarde. Als je dan voor een investering van pakweg € 5.000 per woning er een groot leefbalkon aan maakt, dan

praat je bij een rentestand van 3% à 4% over € 150 tot € 200 per jaar, ofwel een bedrag tussen de € 10 en € 20 per maand, de prijs van een kratje bier voor de bewoner die dan een grotere en comfortabeler woning huurt. Wat let corporaties om hier niet naar te kijken?" DOOR PAUL ENGELS



## “Binnen enkele weken sleutel van totaal nieuwe, maar eigen ‘oude’ woning”

Harrie Evers wil niet op de stoel van de corporaties zitten, maar is vooral pleitbezorger van een techniek als instrument naar hoogwaardige flatwoningen. “We hebben goud in handen. En dan bedoel ik de kans om duizenden van deze flats op te waarderen. Met dank aan ons Heli-systeem. “Het is een snelle en betrouwbare techniek voor de bevestiging van onder andere prefab betonnen elementen. We hebben aangetoond dat we met deze bevestigingstechniek eenvoudig een belasting van 500 kg/m<sup>2</sup> op een balkon kunnen plaatsen (plus het eigen gewicht van het element) met een zeer geringe vervorming en dan nog komt het balkon na deze belasting in de oorspronkelijke stand terug. Veiligheid loopt als een rode draad door deze techniek. We rekenen aan de bestaande betonconstructie, verrichten detectiemetingen en maken spanrapporten van elke streng. Elke constructie met het Heli-systeem wordt 1 op 1 in de constructiefase in de praktijk getest. Omdat controle een wezenlijk onderdeel van de techniek is. Dat heeft niets te maken met betrouwbaarheid van een systeem, maar met verantwoordelijkheid nemen.”

**Nationale Bouwprijs:** Hij is zeer verheugd dat zijn bevestigingstechniek bij het project De Valk is toegepast. “Het is nog eens een bevestiging dat deze techniek nieuwe wegen opent. Niet voor niets hebben wij al eerder een MKB-innovatieprijs van EZ in de wacht gesleept en ook bij de laatste Bouwbeurs werden wij bekroond met de Nationale Bouwprijs. Deze prijzen wijzen de bouwwereld en opdrachtgevers op ons product. Vervolgens is het aan ons de taak om hen ervan te overtuigen dat dit product oplossingen voor hun actuele vraagstukken biedt.”



Hij sluit zich aan bij architect Harry Sipkens van Groosman Partners Architecten die pleit voor het verbeteren van bestaande flatwoningen, daar waar die er zich voor lenen. “Met een goede betonvloer of betoncascas kun je prefab uitkragingen eenvoudig verwezenlijken. Een uitkraging van 2 meter voor balkon of de gevel 2 meter naar buiten brengen, is geen probleem. Deze techniek is ‘the missing link’ om oudere gebouwen nog vele jaren te benutten.”

**Sleutel van nieuwe woning:** Gelukkig ervaart hij steeds meer belangstelling van corporaties en gemeenten voor dergelijke ingrepen. “Men komt ook kijken bij reeds gerealiseerde projecten. Men spreekt ook de bewoners die stuk voor stuk enthousiast zijn. Wat wil je ook: binnen luttele weken kun je een aantal woningen opknappen en dan krijgen de mensen de sleutel van feitelijk een nieuwe woning. Maar dan wel op hun vertrouwde stek in hun geliefde buurt.”

Harrie Evers zit niet stil en wil het systeem verder ontwikkelen. Hij denkt daarbij aan prefab betonelementen die bijvoorbeeld lichter in gewicht zijn, zodat de afmetingen misschien kunnen toenemen of meer uitkragingen aan een bestaande betonconstructie mogelijk zijn. “Ik kom vaak genoeg in de prefab betonindustrie en zie hoe enthousiast men daar bezig is met verbeteringen en innovaties. Waarom afwachten tot een architect iets bedenkt of een opdrachtgever iets vraagt? We kunnen als innoverende partijen de markt voorzien van lucratieve technieken en producten die een oplossing bieden voor hun vraagstukken. De techniek staat niet stil. Maar het gaat erom of de markt wil bewegen en die techniek weet te benutten. Als ik zie wat we hebben bereikt met de huurwoningen van De Valk, dan is dat voor mij de mooiste prijs.”