





Eén Blok Stad als renovatieconcept

Renovatie van 64 koop- en 17 huurwoningen te Rotterdam

Wat te doen met oude en geliefde woonpanden, waarvoor een reguliere renovatie te duur blijkt maar waar de bewoners graag blijven wonen én in willen investeren? Op deze vraag bedacht ERA Contour een innovatief ontwikkelconcept, waarbij de huurwoningen op hoog niveau zijn gerenoveerd, terwijl kopers de vrije hand krijgen bij de afbouw van hun eigen huis. Tekst: Josine Crone; Foto's: Rob Hoekstra

1. In de Rotterdamse Snellinckstraat zijn panden casco gerenoveerd en verkocht aan particulieren, die de woningen naar eigen inzicht en behoefte afbouwen.
2. Achterzijde van de Zwaerdecroonstraat met compleet herstelde gevels, balkons en daken.

Eén Blok Stad is een renovatieproject van 50 panden in de wijk Middelland in Rotterdam. De vooroorlogse panden bestaan uit vijf bouwlagen, van souterrain tot kap. De tuinen liggen op het niveau van het souterrain en dus lager dan het straatniveau. Ieder pand bestond oorspronkelijk uit een benedenwoning van souterrain plus beletage, een middenwoning van één bouwlaag, en een bovenwoning van één laag plus kap. Door de slechte bouwtechnische staat had de eigenaar van de betreffende panden, Woonstad Rotterdam, al 10 jaar geleden besloten tot sloop en vervangende nieuwbouw. De bewoners waren hier echter fel tegen gekant. Zij wilden er blijven wonen en een deel van de bewoners bleek bovendien ook geïnteresseerd in het kopen van de woningen. Omdat er echter sprake was van verrotte paalfunderingen en ernstige gebreken aan gevels en daken, was een ingrijpend cascoherstel nodig. Denkend vanuit de doelgroep ontwikkelde ERA Contour desgevraagd een nieuw ontwikkelconcept, speciaal gericht op renovatie van deze sfeervolle panden voor particulieren.

Dit concept gaat uit van een grondige basisrenovatie. Fundering, bouwmuren, daken en gevels worden volledig hersteld en waar nodig vernieuwd. Daarmee zijn de meest risicovolle elementen van de verouderde panden aangepakt. De veiligheid dient uiteraard gewaarborgd te zijn. Daarom gaat veel aandacht uit naar de constructieve en de brandveiligheid. Dat betekende dus ook dat alle woningscheidende vloeren zijn voorzien van zwevende dekvloeren en plafonds om te voldoen aan de eisen van brandwerendheid. De koopwoningen worden casco (leeg) opgeleverd. Gas, water, elektra en riolering zijn tot één centraal punt in het huis aangelegd in een leidingkoker en meterkast, vaak nabij de trap. Verder gebeurt aan de binnenkant helemaal niets.

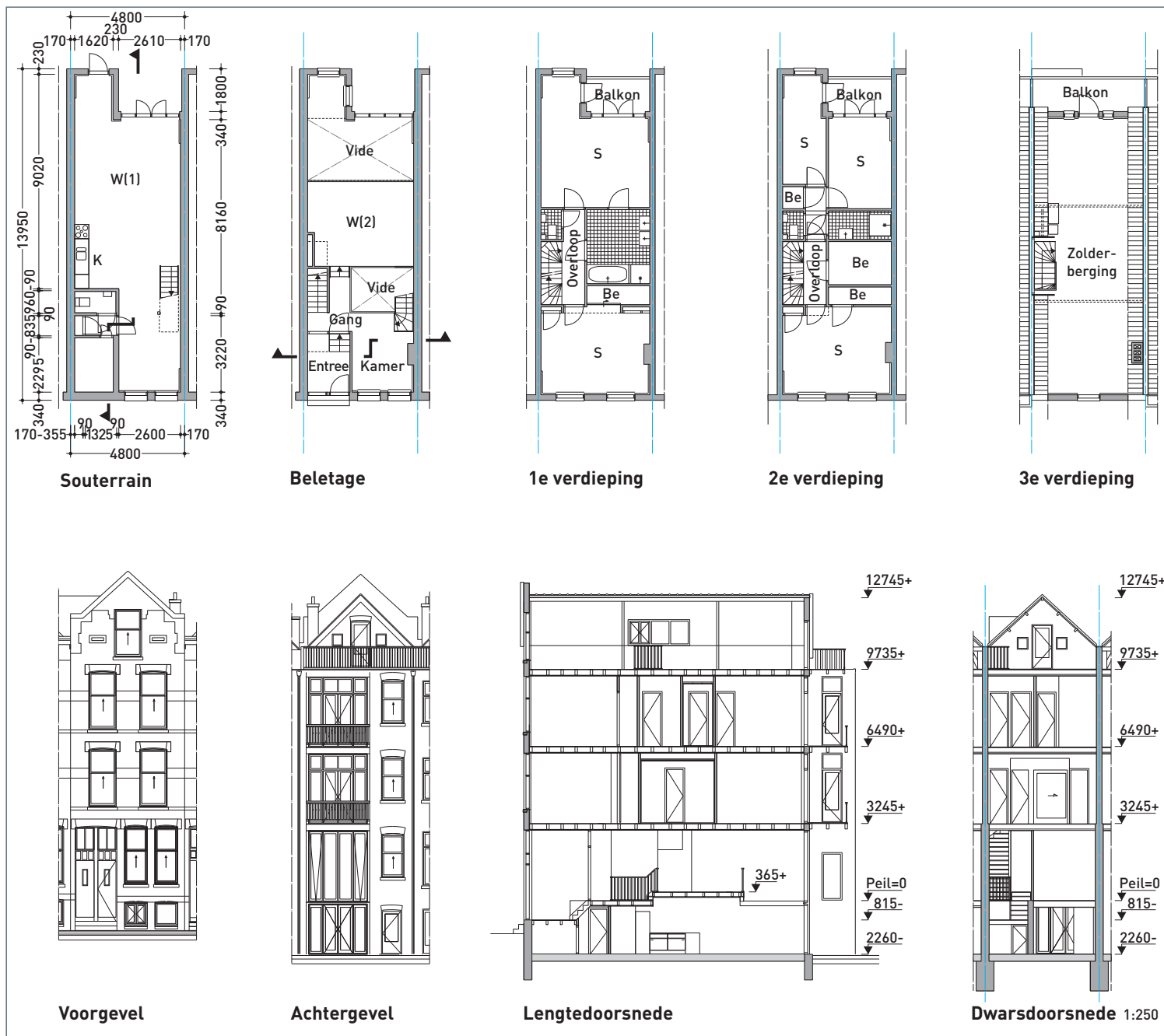
2



Woninggrootte en afbouw naar keuze

De kopers kunnen daarna hun eigen woning afbouwen naar eigen wens en in een flexibel tijdsbestek. Ook kunnen ze het werk laten uitvoeren door ERA Contour. Zelfs de omvang van de woning is geheel naar eigen keuze. Men kan precies het aantal lagen kopen dat gewenst is, tussen de twee en vijf. Daarmee is het een flexibel concept dat inspeelt op de wensen van veel moderne stedelingen om hun huis naar eigen smaak in te vullen. Renovatie wordt vaak benaderd vanuit techniek, maar bij Eén Blok Stad is vanuit de wensen van de klant gedacht om deze klanten te binden aan de wijk. Eigen inbreng maakt het mogelijk dat bewoners hun verantwoordelijkheid voor hun woonsituatie kunnen nemen. Niet onbelangrijk hierbij is dat deze formule zorgt voor extra kapitaal. De lasten voor Woonstad zijn beperkt gebleven tot de renovatie van het deel dat





verhuurd bleef en op hoog niveau is gerenoveerd, overigens met veel keuzemogelijkheden voor de huurders. De kopers brengen via een koop/aannemingsovereenkomst hun aandeel in en profiteren daarbij van het feit dat geen overdrachtsbelasting over de aanneemsom van de cascorenovatie is verschuldigd. Het inbrengen van particulier kapitaal is gunstig omdat de investeringsmogelijkheden van ontwikkelaars en corporaties door de crisis sterk zijn afgenomen. De corporatie hoeft in Eén Blok Stad gemiddeld minder per woning te investeren en profiteert van een volledig verbeterd stadsblok. Ten slotte is het voor de buurt heel gunstig dat kapitaalcrachtige kopers zich hier binden. Driekwart van de kopers komt uit Rotterdam.

De investeringen van particulieren belopen zo'n 21 miljoen euro; dat maakt deze particulieren tezamen de grootste investeerder. Anders dan bij de zogenaamde kluswoningen, die voor een zacht prijsje van de hand gaan, is bij dit project geen sprake van enige vorm van subsidie en is het geheel door de markt gedragen.

Succes

Gezien het succes dat ERA Contour met deze aanpak heeft, draagt het concept nu de naam 'Eén Blok Stad' en wordt het inmiddels ook in andere plaatsen toegepast, zoals Amsterdam en binnenkort in de regio Den Haag, aldus conceptontwikkelaar Marius Heijn van ERA Contour. Het credo is: doen wat moet, en niet doen wat niet hoeft. Zo beperkt ERA Contour de initiële investeringen tot het minimum en laat daarmee maximale ruimte voor kopers om naar eigen inzicht en met eigen budget hun woning af te bouwen. Het behoud van het authentieke karakter van de panden verhoogt de aantrekkingskracht voor nieuwe en kapitaalcrachtiger bewoners.

Herstel van funderingen

Het grootste bouwtechnische probleem in dit woningblok was de toestand van de funderingen. De houten palen waren aangetast door schimmels en bacteriën. Daardoor traden verzakkingen op. Dit is in sommige gevels nog goed zichtbaar. Enkele gevels zijn zo erg verzakt en gescheurd dat zij geheel zijn vervangen, zo laat uitvoerder Dick Salm van ERA Contour zien.

De funderingen zijn hersteld door eerst de beganegrond-vloeren te slopen en naast de bouwmuren stalen buispalen te heien op een onderlinge afstand van 1,1 m. Deze stalen buizen zijn vanwege de beperkte bouwhoogte maar 1,5 tot 2 m lang en zijn onderling aan elkaar gelast. De aanlegdiepte van de nieuwe fundering is circa 23 m. De stalen buizen zijn voorzien van wapening en volgestort met beton. In de bouwmuren zijn 0,65 m brede kassen uitgehakt, waarin de wapening voor het doorstorten van de vloeren is aangebracht. Langs de bouwmuren zijn verdiepte en versterkte stroken beton gestort, die de balken vormen voor de op te leggen beganegrond-vloeren. Om net achter de voordeur de palen te kunnen slaan, waren luiken in de vloeren nodig voor het heien, omdat hier te weinig hoogte boven de souterrainvloer aanwezig was. Op deze wijze is steeds om en om een woning voorzien van nieuwe palen, waarbij de tussengelegen woning draagt op de fundering van de belendende woningen.

Stabiliteit

Een ander bouwtechnisch gebrek betrof de stabiliteit van een blok woningen aan de Snellinckstraat. Op de kop van dit woningblok zijn in de jaren '70 woningen gesloopt, zonder dat er voorzieningen aan de overblijvende woningen zijn getroffen. Het was de uitvoerder al



3



4



3. Deze eindwoning is bij een eerdere sloop van belendende panden niet gestabiliseerd en dreigde af te schuiven. Dat is nu hersteld door plaatsing van een staalconstructie dwars op de eindgevel.
4. Een staalconstructie van portalen en spanten over de gehele hoogte van het pand zorgt samen met diagonale stalen strippen in de vloervelden voor de stabiliteit van het blok.
5. Sommige particulieren hebben vides in hun woning laten maken, zoals hier tussen het souterrain en de beletage.

opgefallen dat de woningscheidende muur tussen de laatste woningen was uitgeknikt, maar in eerste instantie werd hier gedacht aan funderingsproblemen. Echter bij de sloop van de beganegrondvloer kwam aan het licht dat het hier ging om het afschuiven van deze woningen door gebrek aan stabiliteit. Daarom is vóór het funderingsherstel een tijdelijke voorziening aangebracht bij de laatste drie woningen. Deze zijn onderling doorgekoppeld met zogenaamde Tirfor ankers, draadvormige spanankers die de casco's naar elkaar toe trekken, zodat ze werken als één geheel en de inkassingen in de bouwmuren zonder risico's gemaakt konden worden. Nadat de fundering was hersteld, is een staalconstructie in de eindwoning geplaatst om voldoende stabiliteit te verzekeren. 'Je zou kunnen zeggen dat deze werkt als een boekensteun om het omvallen van de woning te voorkomen', aldus projectorganisator Robert Huisman van ERA Contour. De constructie bestaat uit een verticaal geplaatst stalen vakwerkspant, dwars op de kopgevel. De vloervelden zijn gestabiliseerd door middel van stalen strippen in diagonalen onder de houten vloerbalken.

Vloeren en gevels

In sommige houten vloeren kwam zwam voor. Dit maakte uitgebreide zwambestrijding nodig; niet alleen in het houtwerk, maar ook in de muren tot achter het stucwerk werden zwamsporen aangetroffen.

De gemetselde gevels zijn gereinigd en de voorgevels zijn opnieuw gevoegd. In de achtergevels is ongeveer de helft van het oppervlak opnieuw gevoegd. Bij het vervangen van houten puin en kozijnen zijn de oorspronkelijke profileringen aangehouden. Slechts op enkele plaatsen is afgeweken van de oude profielen, bijvoorbeeld om

5





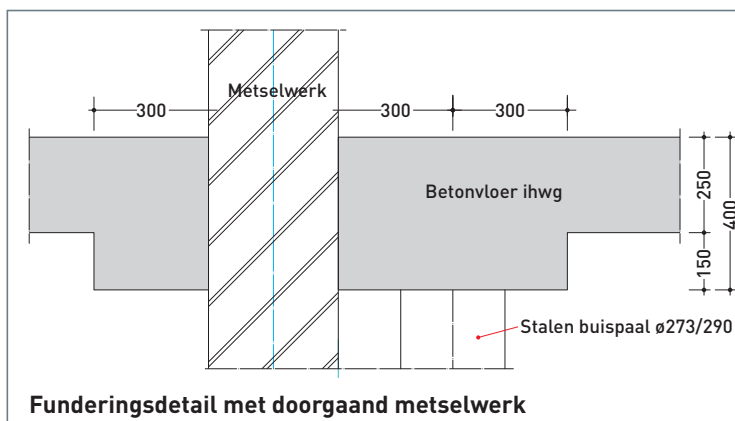
6



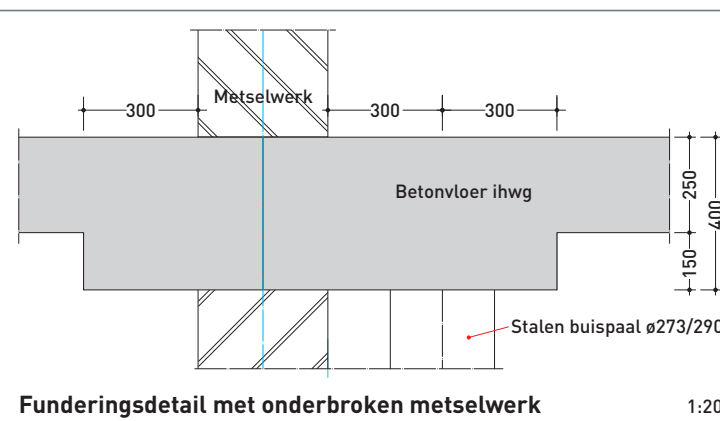
7



8



Funderingsdetail met doorgaand metselwerk



Funderingsdetail met onderbroken metselwerk

1:20

te openen ramen te maken. Alle glasopeningen zijn bezet met isolatieglas. Het bestaande glas-in-loodwerk is in isolatieglas opgenomen. Voor de voordeuren is een zeer goed passende nieuwe maatwerkdeur gefabriceerd, omdat de oude deuren bij het logen uit elkaar vielen.

Naar wens van de kopers zijn soms balkons bij de woning getrokken. Ook zijn er vides in vloeren gemaakt langs de achtergevels, zodat vanuit de beletage een goed zicht is op de enorm diepe tuinen en er een verbinding is met het souterrain. Langs deze vides zijn gestapelde houten puin geplaatst over twee verdiepingen. Zo is een scala aan persoonlijke keuzes van de bewoners gehonoreerd. De vervangen gevels zijn uitgevoerd als geïsoleerde spouwmuur in de authentieke vormgeving. Bij sterk verzakte gevels zijn de gemetselde waterslagen net wat dieper gemaakt dan ze oorspronkelijk waren om het verloop in de dikte van de steen onder het raam minder zichtbaar te maken; deze valt weg in de schaduw van de waterslag. Verder zijn natuurstenen dorpels hersteld, zinken hwa's geplaatst, rozetten voor de gevelverankering vervangen en is houtwerk vervangen in authentieke stijl.

Twee woningen op de begane grond zijn opgeofferd om er fietsenbergingen te maken. Hierbij is het plafond goed geïsoleerd, zodat men in bovenwoningen geen overlast ervaart.

Daken

De daken zijn vernieuwd en soms is op de bovenste laag een dakterras gemaakt. Ook de zinken balkonafwerking en de houten balkonhekken zijn vernieuwd. De daken en de dichte geveldelen van de koopwoningen zijn niet geïsoleerd. De kopers moeten de thermische isolatie binnen 1,5 jaar in orde maken. Adviezen over het aan-

brenge van de voorzetwanden en tips over dampremmende folies kunnen de bewoners krijgen van de uitvoerder.

Aan de bouwmuren hoefde over het algemeen maar weinig te gebeuren. Salm raadt de kopers wel aan om tegen deze ruwe wanden geïsoleerde gipsplaten voorzetwanden te plaatsen als geluidsisolatie.

Co-creatie

De investering voor kopers in de afbouw kan relatief laag blijven doordat zij verbeteringen niet in één keer hoeven doen, maar dit geleidelijk kunnen doorvoeren naarmate ze behoefte hebben aan ruimte-uitbreiding en/of over de middelen beschikken om het uit voeren. 'ERA Contour helpt de kopers waar nodig maar stelt zich op het standpunt dat je niet betuttelend moet omgaan met die bewoners, ze kunnen heus wel een bepaalde verantwoordelijkheid aan', aldus Heijn.

Kopers kunnen ook hulp krijgen bij indienen van berekeningen en het aanvragen van hun bouwvergunning, als deze nog nodig is. ERA Contour heeft namelijk met de gemeente Rotterdam intensief samengewerkt op het gebied van de vergunningen en heeft zelfs een vergunningcoach van de gemeente gekregen. Hierdoor is het mogelijk gebleken om één vergunning aan te vragen voor de complete casco-renovatie, inclusief het principe van de woningscheidende vloer. De feitelijke plaats van de woningscheidende vloeren was pas bekend na verkoop van de woningen en hierop kon met aanvragen van de bouwvergunning uiteraard niet worden gewacht. De meeste bewoners hebben hieraan voldoende. Maar bij de woningen waar constructieve ingrepen nodig zijn voor vides en doorbraken in de halfslachtige wanden, was een tweede vergunning



6. Voor de nieuwe fundering zijn stalen buispalen tot ca. 23 m diepte geheid.
7. Verankering van de eindgevel aan de houten balklaag.
8. In de bouwmuren zijn 0,65 m brede kassen uitgehakt, waarin de wapening voor het doorstorten van de beganegrond-vloeren is aangebracht.
9. Afwerking en isolatie van de kap zijn door de particuliere eigenaar uitgevoerd.
10. De rozetten van de gevelankers zijn vervangen door soortgelijke exemplaren.
11. Particuliere woning met vergroot balkon.
12. Alle ramen en kozijnen zijn waar nodig vervangen en voorzien van isolerende beglazing.

nodig waarvoor de aanvraag door de vergunningencoach in goede banen werd geleid. Voor de splitsing van casco's is eveneens een vergunning nodig.

Deze ontwikkeling heeft ertoe geleid dat ERA Contour bij dit soort ingrepen voortaan kan werken met een cascovergunning, zonder vaste woningindeling. De uiteindelijke indeling en eventuele wijzigingen qua brandcompartimentering als gevolg van splitsing mogen na realisatie worden ingediend. De kopers hebben 1,5 jaar de tijd om te voldoen aan de geldende Bouwbesluit-eisen middels een doorgelegde afbouwverplichting. In het vergunningentraject is een dergelijke flexibele houding van de gemeente cruciaal, want zelfs bij het opleggen van de Bouwbesluit-voorschriften voor de bestaande bouw, is het lastig om overal exact aan te voldoen. Behalve een lange proceduredtijd zou dit ook te veel gaan kosten om nog een dergelijke renovatie uit te kunnen voeren.

Over het algemeen was voor de meeste ingrepen geen architect nodig. Wel is een architect ingeschakeld om de bewoners te helpen met de keuze van de indeling.

Flexibele formule

Bijzonder aan het project is dat ERA Contour het complete projectrisico droeg, dus zowel voor de technische uitvoering als voor de verkoop. Aan de hand van een prestatieomschrijving is het bedrijf aan de slag gegaan om een haalbaar concept uit te werken met Woonstad. Door deze contractvorm kon ERA Contour de lijnen kort houden tussen realisatie en ontwikkeling. Door de schaal van het experiment ontstond ruimte om tegenvallers in de renovatie op te vangen.

De formule van Eén Blok Stad speelt in op de behoefte om de

bestaande woningvoorraad op verantwoorde wijze te verbeteren met inbreng van particulier kapitaal, waarbij de eindgebruiker een centrale rol vervult. De kopers hebben door persoonlijke inbreng in hun woonsituatie een duidelijke binding met de buurt. Achter het geheel gerenoveerde gevelbeeld met de oorspronkelijke gevelornamenten zijn nu tientallen individuele woningen die persoonlijk zijn afgebouwd. Het project is genomineerd voor de Gulden Feniks 2011 in de categorie Renovatie.

Projectgegevens

Locatie: 50 panden in de Zwaerdecroonstraat en Snellinckstraat in Rotterdam

Opdrachtgever: Woonstad Rotterdam (huurwoningen), www.woonstad.nl en

ERA Contour (koopwoningen) te Zoetermeer, www.eracontour.nl

Architect (voor indelingsadviezen): de kopers zelf met advies van ERA Contour

Bouwkundig tekenwerk: Alphaplan te Alphen aan den Rijn, www.alphaplan.nl

Constructeur: CAE te Barendrecht, www.cae.nl

Aannemer: ERA Contour te Zoetermeer, www.eracontour.nl

Bruto vloeroppervlak: 13.800 m²

Bouwkosten: 12 miljoen euro, incl. installaties, excl. BTW (cascoherstel) en excl. de afbouw door kopers

Oplevering: december 2010