

EÉN BLOK STAD IN ROTTERDAM

Samen investeren in een duurzame toekomst

NOMINATIE

Eén Blok Stad is een formule waarbij casco gerenoveerde woningen helemaal naar eigen inzicht worden afgebouwd door de kopers. Ze doen dat zelf, of schakelen daarbij een expert in. Dat leidt tot zeer tevreden kopers en een achterstandswijk die zichtbaar opbloeit. Het is kortom een flexibele, kansrijke formule, vooral met het oog op de enorme bestaande woningvoorraad in ons land.



Eén Blok Stad slaat aan: na de start van het eerste project in samenwerking met Woonstad Rotterdam in de Rotterdamse wijk het Oude-Westen volgde afgelopen jaar een tweede project in de stad aan de Maas en één in Amsterdam aan de Marnixkade. Daarnaast staat een aantal projecten in de steigers. Hoe is dit succes te verklaren?

“De kracht van Eén Blok Stad zit hem in het feit dat de eindgebruiker vanaf het begin betrokken is en zowel qua ideeën als financieel zelf een groot gedeelte investeert. Dit concept is in feite een heel ver doorgevoerde vorm van vraag-gestuurd bouwen”, zegt Marius Heijn, conceptontwikkelaar van opdrachtgever ERA Contour. Een manier van denken en werken die flink wordt gestimuleerd door de financiële crisis. De laatste jaren is de investeringskracht van ontwikkelaars en corporaties immers sterk afgenomen.

Sociale duurzaamheid

Wat dit concept ook heel sterk maakt, is dat het bijdraagt aan een hoge mate van sociale duurzaamheid. Eén Blok Stad verbindt een doelgroep met veel gevoel voor historische waarde en oog voor de leefbaarheid in hun straat en wijk, voor een relatief laag bedrag voor langere tijd aan een wijk. Daar komt bij dat er in fasen afgebouwd kan worden, waardoor de kosten goed te behappen zijn. “Een aanzienlijk deel van de bewoners bouwt maar één of twee verdiepingen af en bewaart de rest voor later”, weet ERA-uitvoerder Dick Salm.

ERA Contour renoveerde de schil volledig volgens het oorspronkelijk ontwerp. Zo werden de funderingen vervangen, werden voor- en achtergevels hersteld,



daken vervangen en alle ramen en kozijnen vervangen of hersteld, inclusief eventueel glas-in-lood, gevelornamenten etc. Van binnen gebeurde verder niets. Volgens dit concept werden circa 60 koopwoningen casco gerenoveerd en verkocht. De huurwoningen zijn wel van binnen afgebouwd. Anno 2011 zijn alle panden behouden voor de stad, is het gevelbeeld volledig gerenoveerd maar zit achter elke gevel een unieke woning met unieke plattegrond. De kern van Eén Blok Stad is: ‘Gevel, dak, fundering doen wij, de rest doe jij’. Deze slogan benadrukt het principe van maximale flexibiliteit voor de koper.

Samenwerken met gemeente

Eén Blok Stad blijkt een repeteerbare formule en kan een belangrijke bijdrage leveren aan het verbeteren van de enorme voorraad bestaande bouw in Nederland. Een cruciale randvoorwaarde daarbij is volgens Heijn en Salm de flexibiliteit van alle betrokken partijen, vooral met het oog op regelgeving: “Zelfs als je uitgaat van de Bouwbesluit-regels voor bestaande bouw, kun je die niet tot achter de komma naleven. Dat zou een veel te lange procedure- en realisatietijd vergen. Of het gaat zoveel kosten dat het niet meer lukt om dit soort panden te renoveren. We hebben daarom vanaf het begin frequent overlegd met de gemeente en echt concrete projectafspraken gemaakt. Zo zijn we er in geslaagd om Eén Blok Stad tot een succes te maken.”



OPDRACHTGEVER: ERA Contour - Marius Heijn
 ARCHITECT: De ontwerpers zijn de kopers zelf
 BOUWBEDRIJF: ERA Contour
 DATUM OPLEVERING: December 2010
 BRUTO VLOEROPPERVLAK vóór de ingreep: Ca. 13.800 m²
 BRUTO VLOEROPPERVLAK na de ingreep: Ca. 13.800 m²
 AANTAL WONINGEN vóór de ingreep: Ca. 140
 AANTAL WONINGEN na de ingreep: 81 (64 KOOP, 17 HUUR)
 OORSPRONKELIJK BOUWJAAR: Ca. 1914
 OORSPRONKELIJKE ARCHITECT: onbekend