

Corporatie onderzoekt behoud van portiekflats

Renovatie moet goedkoper zijn dan sloop

Jean Quist

Den Haag - Imd Raadgevende Ingenieurs uit Rotterdam en Dittmar Bochmann Architecten uit Amsterdam onderzoeken hoe woningcorporatie Mitros uit Utrecht naoorlogse portiekflats kan herontwikkelen.

De aanpak moet renovatie goedkoper maken dan sloop en vervangende nieuwbouw. Directeur Pim Peters van Imd vraagt zich intussen af of voor renovatie dezelfde eisen moeten gelden als voor nieuwbouw.

Sloop en vervangende nieuwbouw gold tot nog toe als de enige passende oplossing voor de kleine portiekflats die tussen 1945 en 1970 zijn gebouwd. Renovatie van deze woningen is duurzamer maar de opbrengsten wegen vaak niet op tegen de benodigde investering. Nieuwbouw valt dan goedkoper uit. Woningcorporatie Mitros wilde dat laatste aanvankelijk ook doen in de Utrechtse



Prijsvraagontwerp van herontwikkeling portiekflats Kanaleneiland.

wijk Kanaleneiland. Deze wijk was inmiddels één van de plangebieden geworden voor de tweejaarlijkse architectuurcompetitie European. Het plan dat Dittmar Bochmann Architecten daarvoor maakte werd beloond met de eerste prijs.

Met Imd willen de architecten uit het plan een model ontwikkelen waarmee ook andere naoorlogse flats kunnen worden gerenoveerd. “Het is geen universele oplossing voor om het even welke portiekflat”, zegt Pe-

ters. Het geeft volgens hem wel aan hoe een renovatie kan uitpakken. “Bovenal moet het renovatie van portiek- en galerijflats bevorderen en sloop verminderen.”

De aanpak wordt momenteel onderzocht in een haalbaarheidsstudie. Woordvoerder Anne-Marie Cuvelier van Mitros verwacht het resultaat daarvan dit najaar. In haar uitleg is het plan geen specifieke blauwdruk voor de herontwikkeling van de woningen op Kanaleneiland. “Mogelijk

kunnen we de aanpak ook toepassen op andere complexen.”

De studie moet onder meer uitwijzen of de werken volgens het Bouwbesluit kunnen worden uitgevoerd. “Het grote struikelblok bij al dit soort projecten zijn de bouwtechnische eisen”, vindt Peters. In zijn uitleg zijn de eisen voor renovatie gelijk aan die voor nieuwbouw. “Maar als je daaraan moet voldoen is het technisch uiterst complex en daardoor financieel eigenlijk onhaalbaar.” Zijn oplossing: “Een fractie minder streng en dan lukt het wel.” In het plan worden drie woningen omgevormd tot twee. In de bestaande plattegrond zijn er twee grotere woningen van 80 vierkante meter die een kleinere derde van 40 vierkante meter aan drie zijden omsluiten.

Het plan gaat uit van twee blokken. De ene is gefundeerd op palen, de andere op staal. “De laatste biedt constructief gezien meer mogelijkheden voor de uitbreidingen”, vertelt architect Jan Bochmann, “omdat krachten daar beter en makkelijker worden afgedragen. In het plan komt voor de bestaande bouw een voorbouw van 4 meter diep. In deze constructie komen onder meer de liften. In de studie wordt momenteel nagegaan hoe deze voorbouw kan worden geconstrueerd.