

Vakblad voor verenigingen van eigenaren  
en individuele appartementseigenaren

15  
JAAR  
VVE  
BELANG

# VVE

15e jaargang 01-2014

## Magazine

DICK DE GUNST



Nieuwe kansen  
voor galerijflats

KEES KANT



De VvE en  
leaseconstructies

DE WARMTEWET EN DE  
GEVOLGEN VOOR DE VVE

BURENOVERLAST  
SNELLER AANPAKKEN

TERUGBLIK  
JAARCONGRES 2013

Bijzondere appartementen:  
**Résidence Lambertus**  
glooit mee met het  
Limburgse landschap



Belangenorganisatie voor de VvE  
en appartements-eigenaar



## VvEGalerijflats



Dick de Gunst

Als flatgebouwen integraal worden opgewaardeerd, kunnen ze zeker nog 50 jaar mee. Maar dan moet renovatie wel verder gaan dan een opknapbeurt: ook de galerijen, de ontsluiting, de hoofdentree, de begane grond en de stedenbouwkundige inpassing van het gebouw verdienen het om mee opgewaardeerd te worden. Als je dat allemaal goed doet, kunnen de appartementengebouwen er weer uitzien alsof ze net zijn ontworpen en opgeleverd. Dat is de conclusie in het boek 'Nieuwe kansen voor de galerijflat', dat geschreven is door architectuurcriticus Ruud Brouwers, in samenwerking met Hans van Heeswijk en Dick de Gunst (Hans van Heeswijk architecten in Amsterdam). Dick de Gunst heeft heel uitgesproken ideeën over dit bouwsysteem dat in de jaren zestig en zeventig zo populair was.

## Wedergeboorte voor de galerijflat: de kracht van het collectief



“Renovatie moet verder gaan dan een opknapbeurt; het gaat om een visie op de toekomst”

### ‘Nieuwe kansen voor de galerijflat; ideeën en aanbevelingen voor de komende vijftig jaar’

“Galerijflats zijn het product van vernuftige en ondernemende geesten. Ze vertegenwoordigen een kwaliteitssprong in de naoorlogse woningbouw, zeker in vergelijking met veel portiek-etagewoningen. Ik vind dat je kritisch moet kijken naar de gebouwen en dan gaan we zoeken naar de kwaliteit daarvan. Er zijn nogal wat stedenbouwkundigen die misprijzend praten over de flats, maar zij hebben daar zelf waarschijnlijk nooit gewoond. Veel bewoners zijn heel tevreden over de galerijflat. Logisch, want zij krijgen waar voor hun geld: een goede woning en wooncomfort voor weinig geld. Het feit dat de galerijflats door een aantal mensen ‘lelijk’ worden gevonden, mag geen reden zijn om zomaar te gaan slopen. Daarvoor zijn de gebouwen te kostbaar.

Daar staat wel tegenover dat ze niet met hun tijd zijn meegegaan. Het is een intelligent bouwsysteem, maar in het begin was deze vorm van bouwen eigenlijk niet helemaal ‘af’. De omgeving, de afwerking en de meeste materialen waren in feite maar voorlopig. De gebouwen hebben nog entreegebieden nodig, maar ook serres en buitenkamers. En ze roepen om straten, pleinen, plantsoenen en bedrijvigheid op straat. Je moet ze weer ‘bij de tijd trekken’. Het eerste wat je daarvoor kunt doen, is praten met de bewoners, zodat je inzicht hebt in de positieve en negatieve eigenschappen van het gebouw.”

#### ‘Wedergeboorte’

Elk jaar worden in Nederland 100.000 woningen 50 jaar oud. Oorzaak is de enorme naoorlogse bouwactiviteit. Er was een groot tekort aan woningen na de oorlog. Met lokmiddelen en smeebeden (maar ook met dwang) joeg de politiek de bouwwereld op om aan die situatie een eind te maken. Het antwoord werd gevonden in een industriële



Veel VvE'en vinden ingrepen te duur, maar dan heb je het over de korte termijn. Bovendien begint de discussie vaak aan de verkeerde kant: bij het zoeken naar een oplossing. Dan wordt er nagedacht over nieuwe balkonhekken, maar niet over sociale onveiligheid. Wij gaan ervan uit dat je eerst eens moet gaan nadenken over de vraag wat je wilt met het gebouw. Een gezamenlijke beleidsvisie dus.

Daar heb je een deskundige voor nodig, die een totaalplaatje maakt van visie, beleid, draagvlak en kostendeskundigheid. Alleen op die manier kun je een beleids- en financieringsplan samenstellen, dat de basis vormt voor investeringen op de lange termijn. Het gesprek gaat dus niet over dat balkonhek; het gaat over de toekomst van het gebouw. Over verkoopwaarde in de toekomst en over woongenot in een aantrekkelijk gebouw.

We horen nogal eens dat de terugverdientijd van de ingrepen lang is, maar wat doe je als de waarde van het gebouw en de woningen gestaag achteruit gaat? Ik ben van mening dat de VvE in het meerjarenonderhoudsplan ook een post ‘verbeterkosten’ zou moeten opnemen. Dat voorkomt dat de eigenaren worden geconfronteerd met hoge kosten voor ingrepen die eigenlijk iedereen wel wil, maar die op de korte termijn ‘te duur’ zijn.

De VvE beschikt meestal niet over de deskundigheid van de corporatie, maar wél over de kracht van het collectief. Ik geloof heel sterk in die kracht. Appartementengebouwen zijn in veel gevallen kansrijk. Het zou van kortzichtigheid getuigen als je er niet uit haalt wat erin zit.”

#### Moerbosch; van vijandig naar vriendelijk

De Gunst geeft een voorbeeld dat ook in het boek opgenomen is: de flat Moerbosch in de Gentiaanbuurt in Apeldoorn. De foto's die gemaakt zijn in 2007, laten duidelijk zien wat het probleem was: balkons met aluminium beplating die de bewoners het zicht op de straat ontnemen. Het gebouw is gesloten en maakt een anonieme



# NIEUW! Neem nu een **Bouwkundig VvE advies abonnement** en krijg **10% korting** op overige dienstverlening!



## Vraag nu gratis een offerte aan!

[www.bouwkundigvveadvies.nl](http://www.bouwkundigvveadvies.nl)

### Bouwkundig VvE Advies verzorgt:

- ◆ Abonnement met telefonische Helpdesk Bouwkundige zaken
- ◆ Meerjaren Onderhouds Plannen
- ◆ Bouwkundige Inspecties
- ◆ Energielabels en Maatwerkadviezen



**uw partner voor een onafhankelijk bouwkundig advies,  
het opstellen van een MJOP of een bouwkundig keuringsrapport**

Bouwkundig partner van



Belangenorganisatie voor  
Appartementseigenaren

Ledeboerstraat 9 ■ 5048 AC Tilburg ■ Tel: 013-59 00 386 ■ E: [info@bouwkundigvveadvies.nl](mailto:info@bouwkundigvveadvies.nl)

indruk. De bergingen maken een onveilige indruk: ze zijn onoverzichtelijk en de bewoners gebruiken ze liever niet. De entree zit klem tussen de liftschacht en het balkon van de woning op de eerste verdieping. Kortom: een situatie die in heel Nederland wordt aangetroffen. Maar: in de gebouwen bevinden zich prettige, royale woningen met een fantastisch uitzicht.

De Gunst bedacht een paar ingrepen waardoor het gebouw onherkenbaar is veranderd: schuifpuien waardoor de woningen groter worden; transparante balkonhekken; een entree die van twee kanten toegankelijk is; bergingsgangen die van de ene gevel naar de andere lopen met glazen deuren aan beide kanten; slim kleurgebruik in combinatie met een rustige vormgeving die de vorm van het gebouw benadrukt.

En de meest in het oog springende ingrepen: de gesloten liftwand is vervangen door een glazen gevel, die 's avonds het gebouw én de omgeving verlicht. Bovendien is de hele onderste galerij vervangen door trappen naar elke individuele woning op de eerste etage. Daardoor is het contact met de begane grond helemaal hersteld. De sociale controle heeft daardoor ook een flinke impuls gekregen. De Moerboschflat was dan ook genomineerd voor de Architectuurprijs Apeldoorn 2011.

#### “De flat verjongt”

John Weijs kocht een appartement in de Moerbosch-flat in 2011, dus na de renovatie. “Daarvoor had ik dat zeker niet gedaan”, zegt hij. “Het gebouw was erg gedateerd en het zag er inderdaad erg ‘gesloten’ uit. Bij de renovatie is niet alleen het gebouw, maar ook de hele woonomgeving aangepakt. Alles ziet er nu veel strakker en moderner uit. Vroeger was het gebouw bestemd voor sociale huur; nu zie je het aantal eigenaren toenemen en daarmee verjongt de flat ook. De huurders (van woningcorporatie De Woonmensen) zijn nog steeds in de meerderheid, maar de samenwerking met de corporatie - die ook het beheer voor de VvE uitvoert - verloopt goed.”

De trappen die van de woningen op de eerste etage grondgebonden woningen hebben gemaakt, lijken Weijs niet erg praktisch: “Als je met zware boodschappen aankomt, neem je toch liever de lift. Maar storend zijn ze zeker niet. De architect heeft zijn werk goed gedaan.” Dankzij de renovatie staat er voorlopig geen grootonderhoud op de agenda. “Maar er is wel een meerjarenonderhoudsplan en een dito begroting”, zegt Weijs. “Dat zit dus wel goed.”

“Natuurlijk zijn er tijdens de Algemene Ledenvergaderingen altijd wel aandachtspuntjes. Ik zou graag zien dat er wat strenger werd opgetreden tegen mensen die voor rommel zorgen in de entree, het trappenhuis en de lift. Er zijn wel camera's, maar er mag wat strenger de hand worden gehouden aan het tegengaan van troep.” Over de grote huisnummers op de kleurige voordeuren: “Niet iedereen was meteen enthousiast, maar ik vind het mooi. Het heeft ook iets unieks!” ■



#### ‘Het geluid van de blues’

“Alle verschillen in soorten, kwaliteiten en locaties nemen niet weg dat in de voorraad veel perspectieven aanwezig zijn. Ook in galerijflats zit toekomstmuziek, het geluid van de blues, soms weemoedig, altijd bemoedigend. Galerijflats zijn gebaseerd op systeembouw. Niet ondanks maar dankzij het systeem dat aan de woongebouwen ten grondslag ligt, kan een nieuwe bloei ontstaan, hoe star en uitgeknepen ze ook lijken.”

Uit: ‘Nieuwe kansen voor de galerijflat. Ideeën en aanbevelingen voor de komende vijftig jaar’  
Uitgever NDCC Publishers, ISBN 978-90-803635-7-1.  
De prijs is € 48,00.

