

Flats in strak en stevig pantser

Voor juli besluit over toekomst complexen Tablis

Caroline Voorbergen
@CarolineV_TTP

SLIEDRECHT Het zal niemand in Sliedrecht ontgaan zijn: de tijdelijke stempels onder de galerijen van de flatgebouwen Reiger, Lijsterhof, Nachtegaal en Merelnest zijn verdwenen. De flats staan nu stevig ingeklemd in een strak stalen pantser. De oplossing die Tablis Wonen koos blijkt uniek te zijn in Nederland. De staalconstructie is zo bedacht dat de flats de komende jaren nog meer aanpassingen kunnen krijgen. Ze kunnen letterlijk meegroeien met de tijd. De bedenker van dit systeem is Van Es Architecten uit Sliedrecht.

„De staalconstructie is zo ontworpen dat Tablis er makkelijk extra elementen in kan pluggen”, legt Dirkjan van Es uit. „De galerij kan verbreed worden en er kunnen grotere balkons gerealiseerd worden. De nieuwe constructie staat dat niet in de weg. Integendeel, die vereenvoudigt juist dergelijke eventuele aanpassingen.” Naast deze technische mogelijkheden heeft Van Es in het ontwerp ook rekening gehouden met esthetische verbeteringen. De flats kunnen op termijn flink gemoderniseerd worden met nieuwe balkonhekken, geschilderde gevels, glazen vliesgevels en dergelijke. „Hierbij krijgt elke flat een eigentijdse en unieke uitstraling waarbij de kleurstelling met een knipoog verwijst naar de naam van de flat”, licht Dirkjan zijn ontwerp toe.

FASEN

Op dit moment wordt de laatste hand gelegd aan de staalconstructie.



■ Dirkjan van Es bij de Nachtegaal, een van de flats met de nieuwe staalconstructie, ontworpen door het Sliedrechtse architectenbureau.

ties. De komende weken worden de nieuwe noodtrappen bij de flats geplaatst. Daarmee is de eerste fase van de aanpak van de complexen straks afgerond. Maar wat wil de wooncorporatie op de lange termijn met de complexen? Welke flats krijgen bredere balkons? Welke krijgen een fris kleurtje en nieuwe gevels? Het antwoord op die vragen krijgen de bewoners voor de zomer, belooft Frans van Dun van Tablis Wonen. „De flats voldoen nu weer aan de actuele bouwvoorschriften en kunnen zeker nog 15 jaar mee”, zegt Van Dun. Maar er leven meer wensen bij de bewoners. Op de bewonersavonden die het afgelopen jaar zijn gehouden kwamen ook vragen over de

keuken, badkamer, kozijnen, verwarming, et cetera. „Wij weten heel goed wat er leeft bij de bewoners. Maar wat is haalbaar? Wat zijn de kosten daarvan? En kunnen we die dragen?”, licht Van Dun de vraagstukken voor Tablis toe. Er zijn verschillende opties voor de vier flats, van sloop tot complete renovatie. Per flat wordt gekeken wat reëel is. Van Dun: „Het kan ook zijn dat we een flat waarin nu al veel ouderen wonen gaan toewijzen als seniorenflat. Maar dan moet zo'n gebouw weer aan een heel pakket andere bouwvoorschriften voldoen, zoals bredere balkons en entrees, geschikt voor rolstoelen en scootmobielen. Is dat technisch en finan-

cieel haalbaar? Dat is wat wij nu aan het onderzoeken zijn.”

Van Es heeft de technische haalbaarheid met de staalconstructie in ieder geval een stap dichterbij gebracht. De renovaties die Tablis Wonen straks besluit door te voeren, zoals bijvoorbeeld de verbrede galerij, passen binnen het nieuwe stalen geraamte. Daarmee hebben de Sliedrechtse architecten de wooncorporatie de kans gegeven de aanpak van de flats in fasen uit te voeren. En dat scheelt weer in de kosten. „Want we streven er tegelijk naar de huren voor de bewoners laag te houden”, liet Tablis eerder al tijdens een bewonersavond weten.



■ In het ontwerp Van Es zijn ook esthetische verbeteringen meegenomen, zoals nieuwe balkonhekken, geschilderde gevels, glazen vliesgevels en dergelijke.

Wat ging er aan vooraf?

Toen in 2011 in Leeuwarden een galerij van een jarenzestigflat spontaan naar beneden stortte, kwam een lastig probleem aan het licht. Niet alleen in Leeuwarden, maar in heel Nederland bleken flats gebouwd vóór 1975 een constructieprobleem te kunnen hebben. Het ging om zo'n duizend flatgebouwen, die weliswaar waren gebouwd volgens de norm geldend in die jaren, maar niet meer voldeden aan de actuele bouwnormen. De bewapening in de galerijvloer zat op een plek waar men die later niet meer zou zetten. Flateigenaren, veelal woningcoöperaties, kregen de opdracht van het Rijk al hun flats van vóór 1975 te controleren en waar nodig het probleem aan te pakken. In Sliedrecht bleek het om vier complexen van Tablis Wonen te gaan: de Reiger, Lijster, Nachtegaal en Merel. De galerijen van deze flats waren niet per se onveilig op dat moment, want er was geen sprake van roest zoals in Leeuwarden, maar de bewapening zat niet op de juiste hoogte volgens de actuele bouwnormen. En dus werden in het voorjaar van 2014 3300 stempels geplaatst onder de 320 woningen als tijdelijke oplossing. Tegelijk werd de zoektocht ingezet naar een definitieve oplossing. Die werd gevonden bij Van Es Architecten. De constructie en de kosten van het idee van Van Es werden doorberekend door ingenieursbureau IOB. De uitvoering was in handen van TransVorm.