

Lang leve de portiekflat!?



foto Rufus de Vries

Van Eesteren gesprek #66
30 oktober 2018

Van Eesteren Museum
Amsterdam



Lang leve de portiekflat!?

Patricia van Ulzen leidt de avond in. Ze is kunsthistorica, redacteur en auteur van het boek over de klusflat in de U.J. Klarenstraat. Het uitroepteken achter portiekflat staat voor de liefde voor de portiekflat die ze deelt met de twee sprekers van vanavond, de architect Arjan Gooijer en architectuurhistoricus Jeroen Schilt. Van Ulzen is bewoner van de portiekflat in de U.J. Klarenstraat. De Klarenstraat is als klusproject door enthousiaste bewoners herontwikkeld. Doordat Van Ulzen de transformatie van nabij heeft meegemaakt is ze met andere ogen gaan kijken naar portiekflats. De portiekflat heeft een architectonische schoonheid die verscholen kan gaan achter allerlei ad-hoc reparaties. De portiekflat is ook een compact, prettig gebouw om in te wonen.

Het vraagteken staat voor de gevaren die de toekomst van de portiekflat bedreigen. Het eerste gevaar is dat de portiekflat in het algemeen een slecht imago heeft. Het tweede gevaar is dat het lastig is om portiekflats aan te passen aan de huidige eisen van klimaatneutraliteit. Met de Klarenstraat hadden ze daar nog niet veel mee te maken. Aanpassingen voor klimaatneutraliteit kunnen ten koste gaan van de architectonische schoonheid. Het derde gevaar is nieuwbouwkoorts. In het boek over de Klarenstraat schrijft Vincent van Rossem over de kwalijke gevolgen van nieuwbouwkoorts voor Amsterdam. Hij beschrijft dat in de jaren vijftig duizenden 17de en 18de eeuwse woningen in Amsterdam zijn gesloopt. Dat waren potentiële rijksmonumenten. Hij is dan ook blij dat de Klarenstraat is gespaard. Maar er zijn nog heel veel portiekflats die worden bedreigd.

Van Ulzen wil de aanwezigen eerst na laten denken over de redenen waarom je een gebouw zou laten staan en herbestedt of sloopt. Ze toont foto's van onder andere de U.J. Klarenstraat voor de transformatie, een kantoor op het Rokin van Mart van Schijndel, parkeergarage Kempering in de Bijlmer, het PC Hoofthuis, de Nederlandse Bank, de portiekflats en de kiosken op het Staalmanplein, het Frans Narenbouthof en het Slotervaartziekenhuis. Moet een gebouw oud zijn om bewaard te blijven, vraagt Van Ulzen zich af. Mag een nieuw gebouw bewaard blijven? Nog moeilijker is de vraag of een gebouw ook lelijk mag zijn om toch bewaard te blijven. Bij de Kempering garage is er een actie om het te behouden. Dat is niet omdat het zo mooi is, maar omdat er zoveel verhalen en emoties mee verbonden zijn. Imagine IC, een organisatie voor het erfgoed van de Bijlmer, verzamelt verhalen over de garage en zij noemen het een 'monument of the minds'. Ook aan portiekflats zijn talloze verhalen verbonden. Dat is een van de redenen waarom het zo goed is om zo'n gebouw te bewaren. Ook de Klarenstraat heeft allerlei gelaagdheden. Er hebben mensen gewoond. Mensen hebben er herinneringen aan. Door zo'n gebouw te laten staan blijft de geschiedenis aanwezig. Daarom hoopt Van Ulzen dat zoveel mogelijk portiekflats behouden blijven. Behoud is belangrijk vanwege de architectonische schoonheid, maar ook vanwege de immateriële waarde en dat zit in de verhalen.

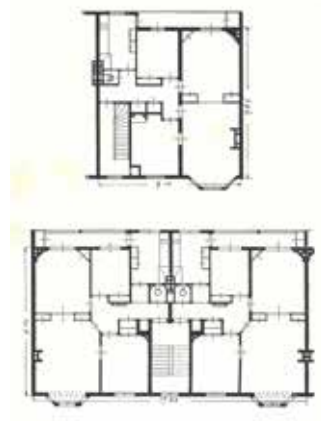
Lezing Jeroen Schilt (Monumenten en Archeologie, gemeente Amsterdam)

Volgens Jeroen Schilt waren de portieketageflats lange tijd het afvoerputje op de woningmarkt. Monumenten & Archeologie heeft lang moeten strijden om aandacht te krijgen voor de waarde van de portieketageflat. Bij portiekflats gaat het niet alleen maar om de architectuur van de gevel. Het ging en gaat vooral om het wonen en de woningplattegrond.

Het Algemeen Uitbreidingsplan is gerealiseerd voor grote delen van de samenleving die daarvoor slecht woonden. Er zijn veel portieketageflats gebouwd. Een mooi voorbeeld zijn de blokjes bij het sluisje bij de Burgemeester Cramergracht. In Slotermeer staan uiteenlopende portieketageflats. Sommigen zijn van baksteen. Ze hebben een puntkap of een plat dak. De essentie van de gebouwen is ongeveer hetzelfde. De portieken zitten regelmatig in de gevel. Ze ontsluiten over het algemeen acht woningen. In de loop der tijd is de architectuur wel enigszins vertroebeld. Sommige portiekflats passen met hun baksteen in de traditie van de Amsterdamse school, zoals de portiekflats met balkonnetjes in de Lodewijk van Deijsselbuurt. Ook in Buitenveldert bestaat de basis uit portieketageflats. Buitenveldert is iets ruimer van opzet. Hier zijn de woningen ruwweg 80 vierkante meter groot en in de tuinsteden 70 vierkante meter.



Met de portiekflat werd afscheid genomen van het gesloten bouwblok en de alkoofwoningen die ongeveer tot 1912 werden gebouwd. De gemiddelde negentiende eeuwse woning is over het algemeen 5,50 meter tot 6 meter breed en heeft een diepte van 10 meter tot 13 meter. De eerste vernieuwingen in de woningplattegronden vinden plaats in de gordel 20-40. Op het Steve Bikoplein in de Transvaalbuurt zijn door Van Epen middenstandwoningen ontworpen voor de ACOB onderwijzersbond. Deze woningen zijn strak georganiseerd aan beide kanten van het trappenhuis. Het gebeurt niet meer pandsgewijs, maar wat Berlage een 'Einheitliches Blockfront' noemt. Achter de gevel van het gebouw liggen woningen die niet meer individueel zijn te herkennen. De plattegronden tonen woningen die gegroepeerd zijn rond een hal waar de kamers aan liggen.

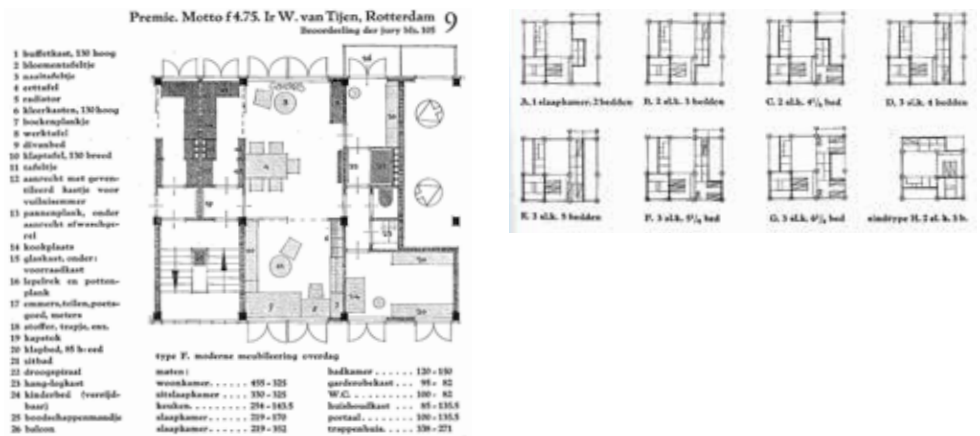


De grondslag voor de portiekflat is gelegd in de jaren dertig. De architecten die in de jaren dertig rond Van Eesteren en internationaal in de moderne beweging actief waren gingen zich serieus toeleggen op de opgave van de volkshuisvesting. Merkelbach en Van Tijen beginnen in 1930 in de Indische buurt. Dat was een studieplan. Het is een van de eerste aanzetten in Amsterdam voor wat de portieketageflat zou gaan worden. De plattegrond van Merkelbach keert later terug in blokjes van hem uit 1937 en 1957. Die hebben praktisch dezelfde plattegrond.

Prijsvraag goedkope arbeiderswoningen

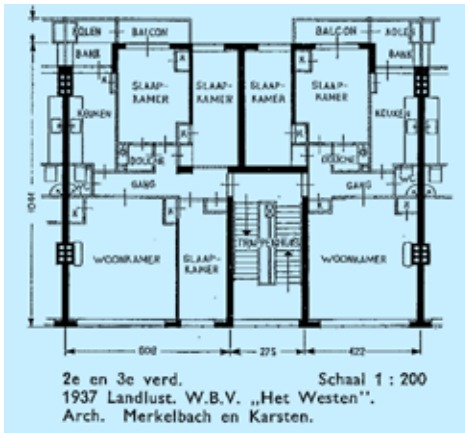
In 1933 schreef de Gemeentelijke Woningdienst een prijsvraag voor goedkope arbeiderswoningen in Amsterdam uit. Dat is in de jaren dat het AUP op de burelen afgemaakt werd. In het AUP moest open gewoond worden maar niemand wist hoe dat moest, ook Van Eesteren niet. Van Tijen, Van den Broek en Merkelbach schreven zich in op deze prijsvraag. Het was een onmogelijke prijsvraag gezien de toenmalige financiële nood. Er was geen geld om een serieuze woning voor gezinnen te bouwen. Er moest een vijf kamer woning van 50 vierkante meter worden ontworpen. Aan de ingediende plattegronden is te zien hoe de architecten er mee worstelden.

Een plattegrond van Van Tijen toont het begin van de moderne portieketage-woning. Hij onderzoekt hoe woningbeuken zijn te verbreden. Voor een goed georganiseerde woning met kamers voor kinderen is een breedte nodig van minimaal 7 meter. Van Tijen studeert op schakelmogelijkheden en het betrekken van beukjes bij een woning. Dat soort studies zijn heel belangrijk geweest. Van Tijen ontwierp een plattegrond voor de prijsvraag. Maar hij constateerde dat daar geen gezin in kan wonen. Hij diende daarom ook een alternatief ontwerp in die iets groter was en ondieper. Het is de wisselbeuk plattegrond die na de oorlog furore zou gaan maken. Met de wisselbeuk plattegrond is het trappenhuis te verwisselen met de kamer daarachter zodat er een variatie is van een drie of een vierkamer woning aan één portiek. De mogelijkheid om een beukje te verwisselen is de essentie van de naoorlogse woningbouw. Van Tijen gaat er mee verder en het wordt in 1935 gebouwd in de Frans Bekkerstraat in Rotterdam-Zuid. Het heeft een plattegrond met twee slaapkamertjes en een keuken. Een slaapkamer is overdag woonkamer. De plattegrond heeft een wisselbeukje. Er is de mogelijkheid om het uit te breiden met een extra beukje in het geval van een groot gezin met veel kinderen.



Proeftuin van de portiekflat

Bos en Lommer is de proeftuin van de portieketageflat. Het begint allemaal in Landlust dat formeel niet bij Bos en Lommer hoort. Daar bouwen Merkelbach en Karsten. Vooral Merkelbach is daar dan bezig met het herkavelen van twee grote gesloten woningbouwcomplexen die gepland waren maar door de crisis stil waren komen te liggen. De particuliere sector bouwt dan niet meer. Merkelbach probeert corporaties over te halen om in Landlust te beginnen met experimenten die later in het AUP buiten het ringspoor tot volle wasdom moeten komen. Dat is gelukt. Merkelbach bouwt voort op een plattegrond uit 1930 die hij had gemaakt voor de Indische buurt. Typisch voor de Merkelbach plattegrond is de gangzone in het midden. Er is een slaap-, keuken- en een woonzone. Het is een soort voorloper van de wisselbeuk. De bajonet is wat vreemd. Dat heeft te maken met minimum breedte van 1,90 meter van een slaapkamer. De ouderslaapkamer mocht iets breder zijn. En de keuken was ook 1,90 meter. Met een trappenhuis erbij was geen volwaardige wisselbeuk te maken. Daarom is het er een beetje in gerommeld. De hele strokenbouw in Landlust zit zo in elkaar met deze kleine bajonetten, met een trappenhuis en een slaapkamertje daarachter. Hier is geschiedenis gemaakt. Alleen daarom al is het van belang dat het nooit gesloopt is.



Achterkanten en bergingen

Een belangrijk vraagstuk bij de portiekflat waren de achterkanten. De voorkant is architectonisch onderhanden te nemen maar lastiger zijn de achterkanten met de balkons. Tot die tijd waren er doorlopende veranda balkons gemaakt over de hele gevel. Een poging van Merkelbach is om de balkons niet meer door te laten lopen, maar te onderbreken. Hij maakt ook een onderscheid tussen een zitbalkon en een werk/wasbalkon met rekken waar je de was achter kon verstoppen.

Een ander belangrijk vraagstuk vormden de bergingen. In Amsterdam en grote delen van het rest van het land had je zolders. Maar met zolders moet je altijd een trap op en dat is best ingewikkeld met een kinderwagen of een fiets. De meest simpele oplossing waren bergingen op de begane grond. Het nadeel is alleen dat je veel dode gevels krijgt. Dat is ook een oorzaak van het imago-probleem van portieketageflats. In Bos en Lommer staan zowel flats met bergingen op de begane grond als stroken op z'n Berlagiaans met bergingen op de zolders en met deuren voor de woningen op de begane grond. Daarin is het experimentele karakter van Bos en Lommer terug te zien. In de Blancefloorstraat en de Elegaststraat staan open geknipte stroken die doen denken aan het gesloten bouwblok uit de Berlagiaanse stad. Te zien is wat er gebeurt als je aan die achterkant niets doet en er open balkons aan de gevel hangen. Daar hangt dan de was. Dat is geen schoon stadsbeeld en daar had men toen esthetisch wel problemen mee. Achtergevels krijgen een architectonische uitwerking zodat het een meer toonbare, geritmeerde gevel krijgt. Van Eesteren was overigens verschrikkelijk boos over de te krappe ruimte tussen de flats. Er moest 25 meter tussen strokenbouw liggen en hier is het 18 meter.

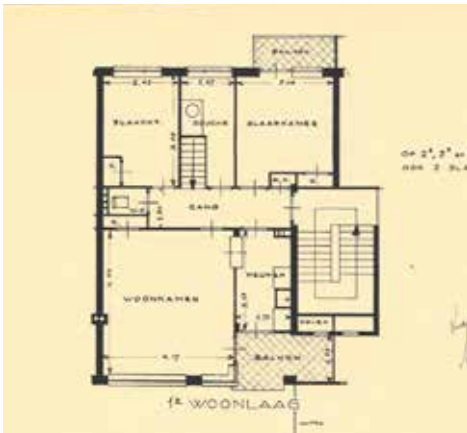
Een goed voorbeeld uit 1938 is een blok woningen in de Waalstraat in Zuid, in het plangebied Rijnstraat en omgeving. Het is ontworpen door Rutgers, een Amsterdamse School architect. Eigenbouwers wilden doorgaande balkons bouwen. Het blokje in de Waalstraat werd gezien als goed voorbeeld voor strokenbouw met balkons. Het wordt als tekening meegegeven aan eigenbouwers als die in de Bos en Lommer aan de slag gingen. Het heeft een verzorgde voorgevel met een woonbalkon. Aan de achtergevel is een werkbalkon. Het is architectonisch een bijzonder ensemble.

De ontwikkeling van de portiekflat

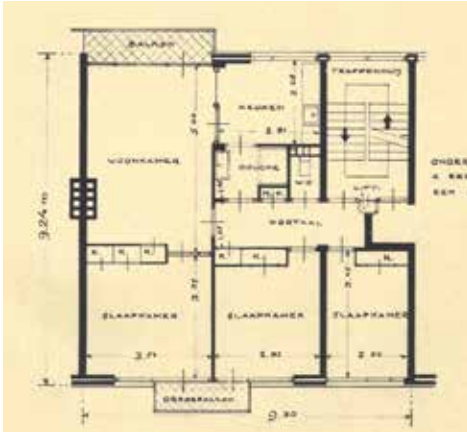
In Bos en Lommer wordt gerealiseerd wat Van Tijen en Van den Broek voor de oorlog hadden uitgedacht. Een plattegrond van Dinger van woningen in de Akbarstraat dat kort na de oorlog is gebouwd is een regelmatige bajonetwoning. Elke drie kamerwoning is even groot. Een blok van Lammers in dezelfde straat is mooi geritmeerd en heeft goed georganiseerde plattegronden.



De gemeentelijke Woningdienst bundelde alle plattegronden in de sociale woningbouw van de woningbouwverenigingen op schaal in boekjes. Aan de plattegronden is te zien dat het een serieuze opgave is. Zoals bij een blokje van Bijvoet in Geuzenveld. Dat zijn kleine woningen met in de plint extra slaapkamertjes voor de eerste verdieping. Merkelbach tekende blokken met de plattegrond die hij al in 1930 gemaakt had. De maat was nu groter. Het zijn plattegronden van 10 meter diep en 7,50 meter breed. Merkelbach benadrukte het belang van de plattegrond. Hij zag het als een grote stap vooruit dat het was gelukt om de woninggrootte naar gemiddeld 75 vierkante meter te krijgen.

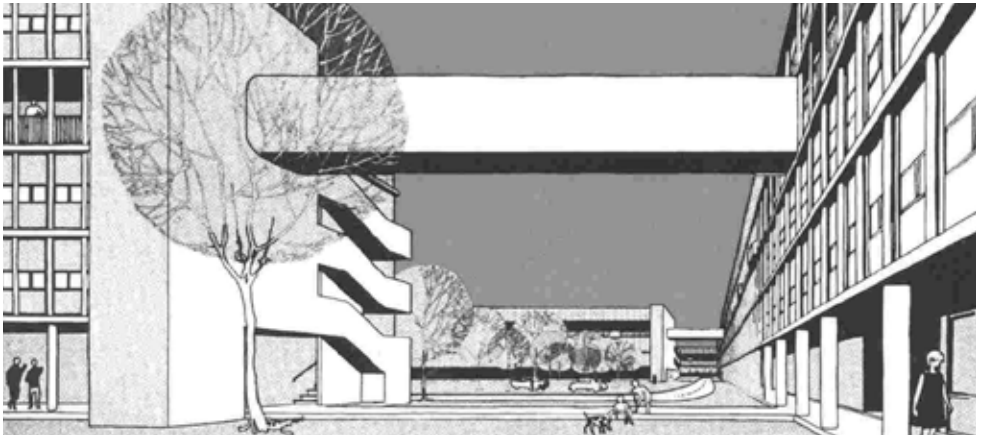


De plattegrond van Van Tijen van voor de oorlog is voor Rochdale uitgewerkt in Geuzenveld Zuid. Deze buurt is helaas gesloopt. Je had in deze portieketages ook hele grote woningen. In Overtoomse Veld zijn de blokken van Lammers ook gesloopt. Het waren grote woningen met soms 8-kamerwoningen. De eerste laag had 3 kamers extra op de begane grond. Katholieke corporaties als het Oosten bouwden deze grote woningen. Er waren woningen bij van 10 bij 10 meter.



In het bouwcentrum in Rotterdam werden onderzoeken gedaan om de volkshuisvesting op een hoger plan te krijgen. Foto's tonen proefnemingen van hoe een woning er uit moet komen te zien als je serieus ruimte wil bieden aan wat mensen doen in een woning. Op een raster van 10 bij 10 centimeter zijn handelingen te zien van bewoners in hun woning. Je ziet een man knutselen. Je hebt foto's van huisvrouwen die koken. Je hebt jonge moeders die met kinderen bezig zijn. Die handelingen zijn te kwantificeren in meetbare dingen. En dat leidt dan tot een plattegrond van tien bij tien van Van Tijen. Het bevat alle kenmerken van een plattegrond in de moderne portieketageflat.

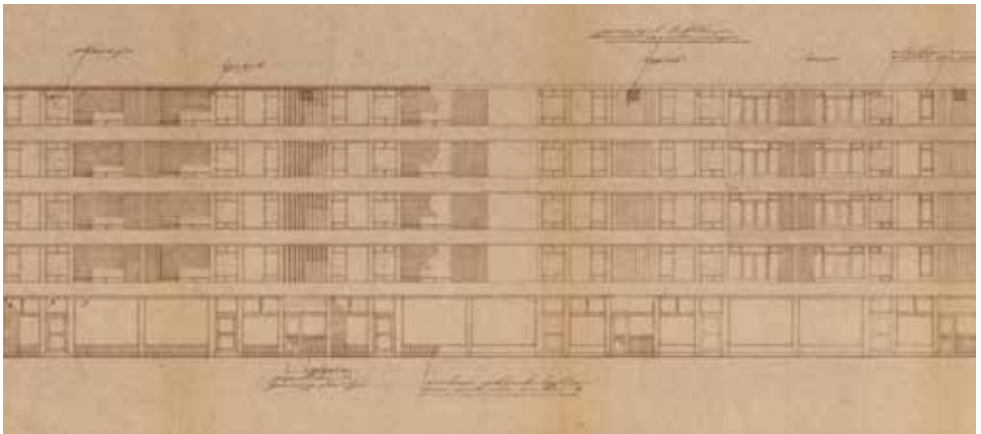
Op een gegeven moment is de overgang gemaakt naar de galerijflat. Dat blijkt achteraf een handiger ontsluitingsmechaniek dan de portieketage. En het is goedkoper. Als je het trappenhuis weglegt en je legt er een galerij aan dan is ook een echte woning van tien bij tien te maken. Deze woningen zijn in de Bijlmermeer gebouwd. Een tussenstap richting de galerijflat is het Plan van Gool in Amsterdam-Noord. Dat project was ook de uitkomst van een prijsvraag van de gemeentelijke woningdienst. Na de bouw van de tuinsteden vroeg men zich in 1963 af hoelang men nog doorging met het verkavelen van blokjes. Moesten ze niet een meer stedelijke, grotere stedenbouwkundige architectuur maken? De prijsvraag werd gewonnen door Van Gool. Het is één structuur. Er is veel open tussenruimte. In dit project is de ideale portiekwoning gecombineerd met de introductie van een galerij. In het Plan van Gool bevat een enorme variatie aan woningen. Door het gebajonet zijn door de breedte een heleboel dingen te doen. Wat Van Tijen had bedacht is terug te vinden in het plan van Van Gool.



Staalmanplein

Het Staalmanplein maakt deel uit van het plan van Slotervaart uit 1954. De corporaties gingen hier aan de slag met een architect. Van Eesteren hield er niet van dat corporaties en hun architecten aan stedenbouwkundige plannen gingen morrelen. Het Staalmanplein is een monumentaal geheel. Het zijn goede portieketageflats en het is interessante architectuur. Het is door het pleintje en de luifel constructie van de kiosken een bijzondere plek. Het is ook een bijzondere plek aan de Johan Huizingalaan, een stadsstraat. De Staalmanpleinbuurt en het gebied ten westen van de Huizingalaan zouden meer op elkaar betrokken moeten worden. De ziekenhuizen hebben ook stedenbouwkundige plannen en bundelen parkeergarages en looproutes. Helaas zijn het twee gescheiden plangebieden.

Geveltekeningen laten zien hoe knap de blokken aan het Staalmanplein in elkaar zitten. Het is horizontaal geleed met betonbanden en met baksteen ingevuld. Bijzonder is dat je dwars door de plint kunt kijken. De woningen hebben goede plattegronden van 75 vierkante meter. Het zou zonde zijn om het te slopen. Dit krijg je nooit meer teruggebouwd. Dat zien corporaties nu ook in. Van origine waren de kiosken volledig van glas met een intern gesloten kerntje voor de wc en een wasbakje. De architectuur van de portiekflats met balkonnetjes die uitsteken is fraai. De achterkant is strakker, maar wel met mooie details. Als dat allemaal opgeknapt wordt dan komt het wel goed.



Volgens Schilt is er een onderscheid te maken tussen blokken die zijn ontworpen door Staal en Keesman. De architectuur van Staal is te herkennen aan wiebertjes vormige ramen. Het blok aan het Staalmanplein uit 1956 is vooral van Keesman. Staal heeft meegedaan om er iets leukers van te maken met de balkonnetjes. Keesman heeft nog een mooi blok gebouwd aan de Treublaan, dat helaas gesloopt wordt. Dat heeft een prachtige gevel. Het Staalmanplein is erin te herkennen. De flats van Keesman aan de Burgemeester Roëllaan hebben dezelfde ritmiek. Dat geldt ook voor zijn portiekflats aan de Sloterplas. Dat zijn strak geritmeerde blokken met mooie balkons gericht op de plas. Hier mogen bewoners van de sociale woningbouw van de plas genieten. Keesman eindigde zijn carrière met strakke flats in Asingaborg in Buitenveldert. Ook dat zijn woningen met goede plattegronden.



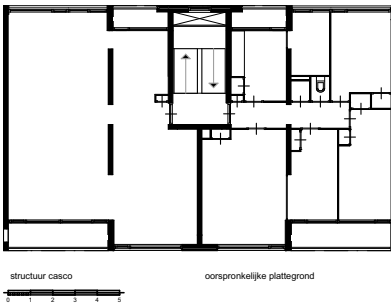
Tot slot

Schilt besluit met portiekflats in de Baas Gansendonckstraat in Bos en Lommer. Stadgenoot heeft hier portiekflats terug gebouwd. Bij Welstand was men verrast dat deze portiekflats werden teruggebouwd. Stedenbouwkundig betekent dit veel. Aan de Erasmusgracht zijn nieuwblokken 1,5 keer zo breed als deze blokken. Daardoor is het mooie beeld van de tussenruimte aan de Erasmusgracht, met flatjes die niet dieper waren dan 8,5 meter, verstoord door nieuwe dikke blokken. In de Baas Gansendonckstraat is de oude maat aangehouden. De herbouw van deze blokken binnen de footprint is daarom een mooi bewijs dat de portiekflat een goed woningtype is.



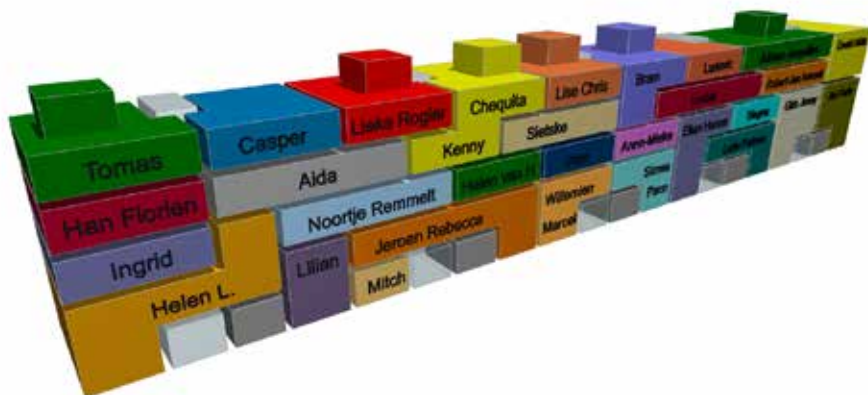
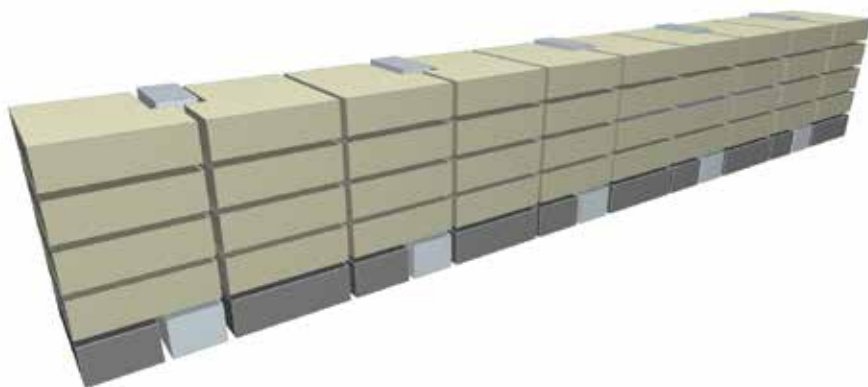
Lezing Arjan Gooijer (Vanschagen Architecten Rotterdam)

Arjan Gooijer was projectarchitect van de transformatie van de portieketa-geflat in de U.J. Klarenstraat. Hij werkt momenteel aan de vernieuwing van het Abraham Staalmanplein. Zijn lezing start met een terugblik op de transformatie van de Klarenstraat waar de klussers hebben ontdekt wat er allemaal kan in een portiekflat en hoeveel potentie er in zo'n structuur zit. Voor de renovatie had de flat op de begane grond bergingen en garages. In het trappenhuis lagen aan twee kanten vier appartementen van 75 vierkante meter. Het was in het MUWI systeem gebouwd door Groosman. Het is systeembouw dat intelligent in elkaar zit.



PLATTEGROND EN STRUCTUUR
OORSPRONKELIJKE PORTIEKWONING
LAAG 1-4

De portiekflat Klarenstraat is getransformeerd naar een verkaveling die varieert van woningen van 40 vierkante meter tot woningen van bijna 200 vierkante meter. Op allerlei manieren zijn woningen samengevoegd en gekoppeld. De starre structuur is veel flexibeler dan we denken. Er zijn balkons toegevoegd aan de structuur. Bewoners konden kiezen of ze die wilden. Bewoners mochten op het dak een klein opbouwteje zetten zodat er een goed dakterras gemaakt kon worden. Er zijn woningen gemaakt in de voormalige garages en bergingen op de begane grond. Er is een doorsteek gemaakt van het trappenhuis naar de binnentuin. Die tuin is collectief zodat niet alleen de bewoners op de begane grond gebruik kunnen maken van die tuin, maar ook de bewoners op de verdiepingen.



Wat is nou het succes geweest en waar zitten de crux voor een klusproject als de Klarenstraat? Die zit allereerst in de locatie. Het is erg goed gelegen ten opzicht van openbaar vervoer en ook aan de ring van Amsterdam. De vooroorlogse stad ligt relatief dichtbij. Er was ook al flink vernieuwd in de Staalmanpleinbuurt, met nieuwbouw langs het ringspoor en een nieuw park. Er was een koffietent (Coffeemanía). Een andere belangrijke succesfactor was het bouwsysteem van het blok. Portiekflats verschillen namelijk in de wijze hoe ze zijn gebouwd. Door het bouwsysteem en omdat ze de gevel moesten vernieuwen om tot een goed energielabel te komen konden ze ook in één klap de architectuur van het blok bij de tijd brengen. Doordat ze de puien moesten vervangen kon 80 tot 90 procent van de gevel een nieuwe uitstraling krijgen. De begane grond was hoog genoeg om in te wonen. Het dak bood mogelijkheden. Er waren goed doorbraken te maken in de structuur. In de portiekflat lagen even grote woningen naast het trappenhuis. De woningen waren ingevuld met lichte wandjes die slaapkamertjes, badkamers en toiletjes afscheiden. Door de binnenwanden eruit te halen ontstond een heldere structuur die bestaat uit een draagstructuur van beton. Dan is goed te zien wat de potentie is van de structuur. Het bouwsysteem bestaat uit vloerbalkjes waar tussenin de zogenaamde broodjes werden gelegd. Met deze structuur zijn allerlei dingen te doen. De broodjes tussen de dragende balkjes zijn er bijvoorbeeld uit te slopen. Bewoners leerden de mogelijkheden van de structuur begrijpen en maakten er gebruik van bij het ontwerp van hun woningplattegronden.



foto Rufus de Vries

In het oorspronkelijke vernieuwingsplan voor de staalmanpleinbuurt zouden de haken worden vervangen door nieuwbouw. Uiteindelijk is besloten om de portiekflats te renoveren. De woningen hebben goede plattegronden van 75 vierkante meter. In de haak bij het kerkplantsoen hebben woningen op de eerste verdieping 30 vierkante meter op de begane grond, gekoppeld aan een eigen tuintje. De blokken leveren aan de straatkant alleen wel een gevel op waar bergingen zitten.



foto Rufus de Vries



foto Rufus de Vries

De voorraad portiekwoningen is heel waardevol voor de woningmarkt in Amsterdam. De gemiddelde woninggrootte van de laatste jaren in nieuwbouw is gekelderd naar ongeveer 50 vierkante meter en dat is exclusief studentenwoningen. Portiekflats zijn vaak 65 tot 75 vierkante meter groot. In de Staalmanpleinbuurt worden de portiekflats opgeknapt. Een belangrijke opgave is om het Staalmanplein en het daarachter gelegen plantsoen met het kerkje op een goede manier te vertakken met de westzijde van de Johan Huizingalaan. Aan de oostkant moet je goed door kunnen lopen tot het Staalmanpark richting de metro. Daarom zijn ingrepen voorgesteld die met programma en routing te maken hebben. Het lage poortje onder de portiekflat bij het kerkplantsoen wordt verbreed. Twee portieken worden ermee ontsloten zodat hier er ook wat gebeurt. De poort wordt hoger gemaakt zodat het ook licht krijgt en zodat er een goede doorsteek en doorzicht ontstaat tussen Staalmanplein en park. Het oude ketelhuis krijgt een nieuwe bestemming. De dicht gezette onderdoorgang op het Staalmanplein wordt breder gemaakt en er wordt een portiek aan gekoppeld. Van een cluster bergingen die in een hoek zit wordt een verhuurbare ruimte gemaakt. Het is zoeken naar een goede match tussen programma, gebruik en de oorspronkelijke architectuur. Een vraag is hoe ze kunnen zorgen voor een passend gebruik van de paviljoens die oorspronkelijk transparant waren bedoeld en ook weer zouden moeten worden.

Krimpt de sociale huurwoning?

DE WORTEN De Amsterdamse woningmarkt kent een voorzichtige opleving. De huurwoningmarkt is de afgelopen jaren sterk gegrepen door de crisis. Maar nu lijkt er op te komen van de crisis. Maar nu lijkt er op te komen van de crisis. Maar nu lijkt er op te komen van de crisis.

1. HOOGTE VAN DE WONINGPRIJZEN IN AMSTERDAM, 2000-2010

| Jaar | Woningprijs (€) |
|------|-----------------|
| 2000 | ~100,000 |
| 2001 | ~105,000 |
| 2002 | ~110,000 |
| 2003 | ~115,000 |
| 2004 | ~120,000 |
| 2005 | ~125,000 |
| 2006 | ~130,000 |
| 2007 | ~135,000 |
| 2008 | ~140,000 |
| 2009 | ~120,000 |
| 2010 | ~115,000 |

2. VERANDERING VAN DE WONINGPRIJZEN IN AMSTERDAM, 2000-2010

| Jaar | Verandering (%) |
|------|-----------------|
| 2000 | 0 |
| 2001 | ~5 |
| 2002 | ~10 |
| 2003 | ~15 |
| 2004 | ~20 |
| 2005 | ~25 |
| 2006 | ~30 |
| 2007 | ~35 |
| 2008 | ~40 |
| 2009 | ~-20 |
| 2010 | ~-25 |

3. VERANDERING VAN DE WONINGPRIJZEN IN AMSTERDAM, 2000-2010

4. VERANDERING VAN DE WONINGPRIJZEN IN AMSTERDAM, 2000-2010

5. VERANDERING VAN DE WONINGPRIJZEN IN AMSTERDAM, 2000-2010

6. VERANDERING VAN DE WONINGPRIJZEN IN AMSTERDAM, 2000-2010

7. VERANDERING VAN DE WONINGPRIJZEN IN AMSTERDAM, 2000-2010

Verduurzaming

Er ligt een opgave om portiekflats te verduurzamen. Vanschagen Architecten heeft in opdracht van Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Amsterdam (welstand) onderzocht hoe dat te doen. Wat betekent de verduurzamingsopgave voor naoorlogse portiekflats. Ze hebben vier categorieën gevels onderscheiden. 1. Metselwerkblokken met gaten; 2. Metselwerk met gaten en ornamenten (o.a. de Dudokhaken); 3. Randen, penanten en invullingen (o.a. U.J. Klarenstraat); 4. Systeemgevels. Er zijn daarnaast al langer vier architectonische ordes vastgesteld waarop blokken kunnen scoren (zogenaamde Ordekaarten CRK). Deze twee elementen – geveltypologie en architectonische orde – zijn samengevat in een overzicht dat als leidraad dient voor corporaties en VVE's. Bij een bepaalde orde en typologie is een bepaalde manier van het isoleren van de gevel denkbaar. Een metselwerkgevel met gaten van een lage architectonische orde kan prima aan de buitenkant geïsoleerd worden. Maar als een portiekflat hoog scoort dan moet dat netjes van binnen gebeuren zodat het beeld niet te zeer wordt aangetast. Het betekent ook dat bij een blok van een basisorde een duurzaam experiment kan plaatsvinden. Er zijn voorbeeldprojecten bij gezocht met toelichtingen wat te doen om van label E naar A te gaan en welke details en knelpunten men tegen kan komen. Het overzicht is te downloaden op de site van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. (zie http://www.crk.amsterdam.nl/mooi_verduurzamen).

Een voorbeeldproject zijn de portieketage-woningen in de Wegener Sleeswijkbuurt in Geuzenveld. Deze krijgen nul op de meter. De gevel wordt fors aangepakt. De vraag komt op hoe zich dit verhoudt tot de kwaliteit van de woningplattegronden met kleine badkamertjes. Door de gevelisolatie wordt het binnen ook extra gehorig omdat je niets meer van buiten hoort. Verduurzaming gaat alleen over de gevel, maar ook over de woonkwaliteit. Er wordt wel eens beweerd dat het streven naar verduurzaming van portiekflats veel goedkoper kan mits men het verlangen naar maatwerk loslaat en naar een standaardaanpak kan. Van Schagenarchitecten komt uit de traditie van Van Tijen en zoekt ook naar standaardisering, goede plattegronden en bouwsystemen. Gooijer is van mening dat je eerst goed moet weten hoe een gevel en een blok in elkaar zitten, wat voor structuur en bouwsysteem het heeft. Dat is maatwerk. Goede precieze maatwerkoplossingen kunnen dan vervolgens gepaard gaan met standaardisering /seriematige aanpak.

Plintaanpak

Belangrijk bij de aanpak van bestaande portiekflats is de koppeling tussen woonomgeving en portiekontsluiting. Bij naoorlogse portiekflats zit die overgang soms knullig in elkaar. Dat kan door gerichte ingrepen flink verbeteren. Bij portiekflats in Pendrecht in Rotterdam is naast het opknappen van de woningplattegrond en het van binnen isoleren vooral ingegrepen in de begane grond. In Utrecht in Kanaleneiland-Noord Noord trof het bureau tijdens de crisis blokken aan waar goede plattegronden achter geïsoleerde gevels met kunststof kozijnen zaten. De begane grond was beroerd. Er is een randvoorwaardenkaart ontwikkeld. De buurt wordt stapsgewijs aangepakt. Per blok in de buurt wordt het niveau van renovatie scherp gesteld. Er is gestart met het opknappen van twee portiekflats door de plint aan te pakken en groot onderhoud van de woningen daarboven. De bergingen zijn gereorganiseerd zodat er een goede begane grond woning gemaakt is met een eigen entree vanaf de straat. Het is een gerichte ingreep rond de begane grond en de portieken-ree. Woningen op begane grond en de eerste verdieping krijgen een eigen toegang en zijn voor gezinnen geschikt. Het was een groot onderhoudsaanpak waar mensen in de bovengelegen appartementen konden blijven wonen tijdens de renovatie. Er is ook herverkaveld bij een andere variant van hetzelfde type blok. Ook hier zijn portieken en de begane grond aangepakt. Bergingen zijn naar buiten geschoven zodat er op de begane grond ruimte vrijkwam voor wonen. De opgave voor het verbeteren van de begane grond is vooral goed organiseren en programmeren.



foto Stijn Brakkee

Differentiëren in de bestaande structuur

Aan de hand van enkele projecten in Rotterdam toont Gooijer aan hoe binnen de bouwstructuur van de portiekflat is te differentiëren in woningtypen. In het Zuiderdiep in Rotterdam trof het bureau blokken aan met kleine portiekflatjes van 50 vierkante meter. Het was tamelijk sleets. Er werd voorgesteld om er maisonnettes van te maken, met een slaapverdieping met badkamer en toilet. Zo realiseerden ze een prachtige woning van ongeveer 100 vierkante meter die in de vernieuwing van deze buurt een belangrijke sleutelrol vervulde. Deze woningen konden ze in de bestaande structuur maken. De smalle beuk waar het keukentje zit bleek net breed genoeg om er een goede trap in te maken. Per blok zitten zowel koop- als huurwoningen. Met de architectuur moest wel wat gebeuren. De oorspronkelijke architectuur bestaat uit een gevel met een breed raam. Vanschagen Architecten wilde dat beeld met dat grote raam benadrukken. Daar is een specifiek detail voor ontwikkeld. Later is er nog een extra betekenislaag aan de gevel toegevoegd. Er is een kunstproject gemaakt waarin glas-in-lood achtige ramen het verhaal over de buurt en de wederopbouw vertellen.



foto Stijn Brakkee

Dat de structuur – zoals een dragende gevel - bepalend is voor wat men kan doen met een portiekflat toont Gooijer aan met een ouder project van het bureau, namelijk de renovatie en transformatie van Welschen 7 in Rotterdam. Het bouwsysteem Welschen bestaat uit kleine plaatjes die in een grid van vloerbalkjes werden gelegd. Op constructie tekeningen is een kolommenstructuur te zien. Tussen betonkolommen zitten betonbalken en daartussen zitten kleine vloerplaatjes. Bijzonder is dat het systeem dragende gevels in een kolommenstructuur heeft. De kolommen vormen de structuur van het blok. De ene woning is 55 vierkante meter en een ander is iets groter met een extra kamer. Met de wisselbeuk kon men ook het trappenhuis wisselen, afhankelijk van de oriëntatie van de woning. Daarmee is het een karakteristieke doorsnede van een Rotterdamse portiekflat. Ook typerend is de laag met half verdiepte bergingen. Vanaf de halve verdieping worden vanaf de straat 8 woningen aan het portiek ontsloten. Van Schagen Architecten ontwikkelde bouwstenen waarin woningen verticaal werden samengevoegd. Er zijn galerijwoningen gemaakt met een liftje dat ergens in het blok werd gehesen. Portiekflatjes werden opgeknapt. De stedenbouwkundige structuur veranderde niet. Aan de buitenkant van de blokken is niet zoveel gewijzigd. Maar achter de gevel zit nu een gedifferentieerd programma met woningen voor senioren, starters en gezinnen. Gekoppeld aan de gezinswoningen zijn privétuintjes uitgegeven. Het bureau kon door de dragende gevel op een slimme manier nieuwe balkons aan de bestaande gevel maken. Een goede buitenruimte is volgens Gooijer ook cruciaal om de portiekflat weer toekomst te geven. Nieuwe balkons waren ook bij de U.J. Klarenstraat een hele cruciale ingreep. Dat is ook het geval bij de Dudokhaken in Geuzenveld.

Vanschagen Architecten studeert inmiddels op Welschen 2. Hier waren de portiekflats in de jaren tachtig op een standaard manier geïsoleerd. Met metaalplaat is de oude architectuur volledig ingepakt en onzichtbaar gemaakt. Er kan van alles mee gebeuren. Uiteindelijk is gekozen voor een model waarin wordt gemixt. Het worden maisonnettes, portiekwoningen en zorgwoningen. Er komen zelfs kleine portiekwoningen op de koppen. Voor senioren komen er galerijwoningen. De renovatie levert een nieuw gevoelbeeld op. Er zijn ook nieuwe balkons aan toegevoegd. Het blok is goed ingepakt/geïsoleerd, maar wel met aandacht voor de uitstraling.



Portiekflats in Amsterdam hebben vaak grote woningen beneden (met slaapkamers op de begane grond en een interne trap gekoppeld aan de woning op de eerste verdieping) en bergingen op de begane grond. In de Rotterdamse blokken zijn de bergingen meestal half verdiept. Deze flats hebben ook een andere oplossing in de verhouding van woning, tuin en groen. In Welschen is de portiek zowel via de straat als de binnentuin te bereiken. In de Klarrenstraat is dat ook gerealiseerd. Het is vaak kansrijk om de grote woningen op de begane grond en de eerste verdieping een eigen entree te geven vanaf de straat. Zo wordt het portiek minder druk belast. Dat zijn kleine precieze ingrepen die nuttig zijn bij de transformatie van een portiekflat.

Conclusies

De portiekflats vormen een kostbare woningvoorraad in Amsterdam. Het is cultuurhistorisch waardevol. Ze kunnen meer doelgroepen bedienen dan men vermoedt. Je moet wel goed weten hoe een portiekflat in elkaar zit. Dat vereist dat men daar een goed onderzoek naar doet. Je moet de knelpunten scherp krijgen (zoals de plint; het portiek: is dat wel of niet goed gekoppeld aan de woonomgeving; de buitenruimte: de balkons). Verduurzamen betekent niet alleen maar de gevel inpakken maar ook zorgen voor goede woonkwaliteit. En zoek naar een brede gereedschapskist van vernieuwingsmiddelen. Denk daarom na over groot onderhoud, renovatie en transformatie tot en met sloop-nieuwbouw als middelen om de vernieuwing ook in Nieuw-West voor elkaar te krijgen.

Tot slot nog samenvattend. 1. Bestaande wederopbouwflats bieden veel kansen, maar je moet ze wel kennen en zien. 2. Het vraagt om andere manieren van vernieuwen. Vanuit het casco geredeneerd, vanuit de kansen die er zijn. Om deze kansen te benutten is vervanging nodig van de traditionele top-down benadering door een mix van top-down en bottom-up. 3. Het ontwerp is belangrijk middel om te onderzoeken, te verleiden en te programmeren. Het ontwerp is belangrijk om te weten wat je eigenlijk in handen hebt om te laten zien wat je ermee kan.

Panelgesprek

Onder leiding van Patricia van Ulzen volgt een gesprek met de beide inleiders en met drie vertegenwoordigers van woningcorporaties met bezit in Nieuw-West. In het panel zitten Lysanne ter Brugge van De Alliantie, Eric Nagengast van Rochdale en Pim de Ruiter van Stadgenoot.

Het eerste gespreksonderwerp gaat over de verduurzaming en een van de stellingen van Arjan Gooijer, namelijk dat verduurzaming gelijk op moet gaan met aandacht voor en verbetering van de woonkwaliteit. In welk opzicht bestaat er een spanning tussen verduurzaming en woonkwaliteit? Gooijer: ik zie het als een risico dat teveel wordt gefocused op het energieverbruik van woningen. Die verduurzaming is nodig en daar is veel aan te doen. Maar achter de gevel zitten woningen die vaak nog de oude plattegrond hebben. De vraag is of die ook duurzaam is. Soms is het acceptabel dat woningen compacte keukens hebben en kleine badkamertjes omdat het extra grote kamers geeft. Maar vaak zit het daar een beetje knel. Je moet bepalen wat je naast het isoleren van de gevel nog meer moet doen, zoals het opofferen van een slaapkamer voor een goede badkamer. Als de gevel goed is geïsoleerd kan men ook meer horen van de burens. Het risico is een eenzijdige gerichtheid op de gevel inpakken en goede installaties. Het gaat om een balans. Duurzaamheid is breder dan alleen maar het energielabel.

Patricia van Ulzen stelt dat de klussers van de Klarenstraat qua verduurzaming nu een stap verder zouden zijn gegaan. Volgens Gooijer is er toen voor gekozen om niet voor stadsverwarming te gaan, maar ieder individueel een gasketel te nemen. Dat was toen best een slimme oplossing. Uiteindelijk scoort het Klarenstraatblok ook goed. Alle woningen hebben een A-label. Van Ulzen vraagt zich nog af hoe je de verdere verduurzaming kan realiseren. Gasketels mogen straks niet meer vervangen worden. Lysanne ter Brugge vertelt dat bij de portiekwoningen die nu gerenoveerd worden in de Staalmanpleinbuurt in eerste instantie was gekozen om die op het gas aangesloten te houden. De gasketels waren namelijk net vernieuwd. De plannen zijn tijdens de renovatie gewijzigd en er is gekozen voor stadsverwarming. Dat is een grote kostenpost. Maar je maakt ze daarmee wel toekomstbestendig.

Patricia van Ulzen komt terug op de stelling van Jeroen Schilt dat de galerijflat een betere oplossing is dan de portiekflat. Van Ulzen vindt echter de toegang tot een woning via een galerij minder intiem dan een portiekflat met maar 8 woningen per portiek. Schilt: op een gegeven moment komt de galerijflat in zwang omdat het kostbaar is om een portiek te bouwen. De galerijflat heeft door de massaliteit van de Bijlmermeer en Ommoord een slechte naam gekregen. Van Stigt heeft met de Gouden Leeuw en Groenhoven in de Bijlmer weer afscheid genomen van de galerijflat. In deze complexen ontbreekt echter de intimiteit van het portiek. Er zijn daar 8 verdiepingen. Nadelen zijn een bedompte hal en dat er altijd twee woningen op het noorden liggen. In de klassieke Bijlmerflat ligt nooit één woning verkeerd. Voor de plattegrond is het ideaal dat er geen trappenhuis is. Gert Jan te Velde van Vanschagen Architecten vult aan dat in de Bakemabuurt galerijflats en portiekflats zijn gebouwd. De portiekflats blijken veel toekomstwaarde te hebben. Die worden deels opgeknapt en deels ook verkocht. Die zijn heel populair. De toekomstwaarde van de galerijflats daarentegen was matig. Die zijn vervangen door nieuwbouw. Pim de Ruitert vertelt dat Stadgenoot in 2011, nog tijdens de crisis, weer voorzichtig is gaan ontwikkelen. Stadgenoot heeft in de Bakemabuurt besloten om de portieketageflats te koesteren. Er was weinig geld, dus dat betekende dat ze creatief moesten zijn. Dat heeft goed uitgepakt. Die geïntegreerdheid levert een interessanter stuk stad op. Een gemengde aanpak is beter: laten staan wat kan en slopen wat moet. Dat leidt ook tot een meer leefbare buurt.

Een actuele opgave is verdichting. Van Ulzen wijst erop dat Arjan Gooijer een oplossing heeft voor verdichting middels het optoppen van gebouwen. Dat was ook een van de ideeën bij de Staalmanpleinbuurt. Is dat een optie die je elders kan uitvoeren? Gooijer: dat is per definitie een optie die je kunt overwegen. In Osdorp zijn in de Hertingenstraat en omgeving twee lagen bovenop bestaande portiekflats gebouwd. En daarmee is te verdichten in de bestaande structuur. Het zijn kostbare ingrepen omdat er een lift bij moet. Het is ook ingewikkeld. Het kan een manier van verdichting zijn. Patricia van Ulzen brengt de portiekflats in het Frans Naerebouthof aan de Sloterplas ter sprake. In het verleden is gesproken over sloop. De Ruiters kondigt aan dat Stadgenoot deze flats gaat renoveren. Gert Jan te Velde wijst er op dat er in Amsterdam momenteel een stevige discussie gaande is over verdichting. Verdichting kan een argument zijn om toch weer op een andere manier over de toekomst van de buurten ter weerszijden van de Burgemeester Röellstraat na te denken.

Volgens Erik Nagengast hebben de twee inleiders duidelijk gemaakt dat we niet kunnen volstaan met generalisaties dat de portiekflat goed of slecht is. We moeten onderzoeken hoe een gebouw en de plint in elkaar zitten, wat de straat en het maaiveld vragen. Staan er veel van dezelfde flats achter elkaar, zit er in het gebouw een differentiatie aan plattegronden? Dat zijn allemaal variabelen die mee gewogen moeten worden in wat gewenst is. Een interessant voorbeeld waar Rochdale aan werkt is de Van Deijsselbuurt in Slotemeer. Daar staan een stuk of tien flats achter elkaar, allemaal met dezelfde oriëntatie en dezelfde plattegronden met weinig tussenruimte. Rochdale is aan het kijken of ze deze portiekflats op dezelfde manier laten staan of dat er toch differentiatie mogelijk is. Schilt wijst erop dat de gemeentelijke stedenbouwkundige als een leeuw waakt over deze portiekflats. Volgens Schilt is hier de vraag: voor wie bouw je? Deze vraag wordt nooit meer gesteld. Tachtig procent van de nieuwbouwwoningen in Amsterdam is maar 25 vierkante meter groot. Dat wordt als sociaal beschouwd, terwijl het starters- en studentenwoningen zijn. Woningen voor gezinnen zitten er vrijwel niet meer bij. De corporaties zitten ook onder het juk van de verrekeningsbijdrage waardoor vier maanden huur naar het rijk gaat. Schilt stelt dat de voorraad portieketa-gewoningen is op te krikken met relatief bescheiden middelen.

Patricia van Ulzen vraagt zich af of een project als de Klarenstraat nog wel mogelijk is als gevolg van de nieuwe woningwet. De Alliantie heeft gezegd dat ze een project als de Klarenstraat niet meer kunnen en mogen van de rijksoverheid. Lysanne ter Brugge geeft aan dat de verhuurdersheffing een flinke belasting betekent. Daarnaast is er veel druk om de verduurzaming te realiseren en om voldoende nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Het is de vraag hoe ze dat allemaal moeten betalen. Vandaar dat ze afwegingen moet maken. Ze moeten zich nu toelagen op sociale huurwoningen. Van Ulzen: Is dit nog mogelijk voor corporaties om bewoners zo betrokken te laten zijn bij de vernieuwing van een flat? Erik Nagengast geeft aan dat Rochdale nog wel de ambitie heeft om het te doen. Het is alleen veel ingewikkelder geworden door de nieuwe woningwet. Ze verkennen hoe en waar ze dat willen. Ook vanwege de dynamiek die er van zo'n project uitgaat. Van Ulzen: een reden om een klusflat te ontwikkelen is omdat het goed is voor een buurt. Ook in Rotterdam hebben klusprojecten veel bijgedragen aan de opleving van buurten. Volgens Ter Brugge heeft de Klarenstraat inderdaad veel bijgedragen aan de Staalmanpleinbuurt. Bewoners zijn niet alleen naar elkaar close maar staan ook open naar de buurt. Dat is de meerwaarde van zo'n project.

Volgens Rufus de Vries is een project als de Klarenstraat niet alleen maar weggelegd voor kopers. In Eindhoven is het project Space-S gerealiseerd met 400 sociale huurwoningen. Toekomstige bewoners konden vanaf het begin af aan participeren. Space-S is door de corporatie binnen de stichtingskosten gebouwd. Pim de Ruiter wijst erop dat de grond in Eindhoven een stuk goedkoper is dan in Amsterdam. De lofts in Space-S zijn in Amsterdam niet voor 710 euro per maand aan te bieden. Een gevolg van de woningwet is dat corporaties alleen nog maar de bouw van sociale huurwoningen kunnen permitteren. Voorheen bestond het verdienmodel uit het bouwen van koopwoningen waarmee corporaties het onrendabele deel van sociale huurwoningen konden financieren. Nu corporaties geen koop meer mogen bouwen kost het bouwen van sociale huurwoningen meer dan het oplevert. De slagkracht van een corporatie is nu beperkt. Soms kan het wel de moeite waard zijn om geld uit te geven aan woningen die je misschien niet terugverdiend omdat de wijk erom vraagt.

Volgens Jeroen Schilt is de rigiditeit die inherent is aan onze samenleving helaas ook van toepassing op sociale woningbouw. Corporaties liggen aan een leiband. Nog geen 10 jaar geleden werd er van alles van ze verwacht. Een andere partij in dit geheel is de gemeente die zich rijk rekent. De kostprijs van de grond is zo hoog omdat de gemeente geld wil verdienen. Met als resultaat dat woningen duurder worden en er een hele groep bewoners niet meer wordt bediend. Woningen in de middenhuur zijn niet de oplossing. Die zijn te duur en worden niet gereguleerd.

Arjan Gooijer noemt twee dingen als oogst van deze avond. In beide inleidingen is gesteld dat de portiekflat een heel waardevol product is als je ziet wat er momenteel nieuw wordt gebouwd. Daarmee wordt de afweging nu ook anders dan twaalf jaar geleden. Toen waren portieketage woningen te klein en verouderd en gingen ze al gauw tegen de vlakte. Nu zijn ze eigenlijk relatief groot en wordt de afweging preciezer. Tegelijkertijd zijn de verduurzaming en de verdichting opgaves voor Nieuw-West. Bij de verdichtingsopgave maakt hij de kanttekening dat het zoveel mogelijk in de woonmorfologie moet worden opgenomen om te voorkomen dat de verdichting ten koste gaat van de plekken waar scholen staan en waar pleintjes en de bijzondere stukken van de stad liggen. Die moeten meedoen om niet alleen woongebieden maar echte stadsgebieden te maken.