

KLUSSEN IN MONUMENTEN

In de huidige tijdgeest, waar krapte op de huizenmarkt en torenhoge huizenprijzen overheersen, worden talrijke creatieve uitwegen beproefd. Een bijzondere initiatiefnemer in dit verband is Steenvlinder, die zich ontfermt over de transformatie van bestaande gebouwen, waaronder monumentaal erfgoed, met de inzet van de toekomstige bewoners.

Johanna van der Werff



Hans Sparreboom
Stad Middelburg

De voormalige Nijverheidsschool in Leiden wordt getransformeerd door Steenvlinder.
Foto: Eelke Colman

De woningmarkt piept en kraakt. Starters raken steeds moedelozer, het kabinet grijpt zich in de haren en ontwikkelaars rammelen aan de poort. De verkoopprijzen van bestaande woningen blijven stijgen; 60% van alle woningen wordt boven de vraagprijs verkocht. Door velen is al talloze malen de noodklok geluid. De achtergrond van de ongekende woningmarktcrisis is complex. De bouw van nieuwbouwhuizen blijft achter. Weinig bestaande woningen zijn voorhanden en het aantal personen per huishouden daalt al decennia. We wonen steeds groter. Mede oorzaak is de lage rente. Mensen zoeken alternatieven voor hun spaargeld: huizen worden beleggingsobjecten.

Creativiteit

Maar krapte kan ook leiden tot creativiteit. In het land zien we kleurrijke containerwoningen, tiny houses en apartments verruizen en in leegstaande kantoren wordt na verkaveling gewoond. Maatschappelijk ontwikkelaar Steenvlinder beweegt zich eveneens als speler op de krappe woningmarkt, specifiek voor zelfbouwers. Initiatiefnemers Mamix Norder, oud-wethouder Stadsontwikkeling, Volkshuisvesting en Integratie van Den Haag en Hans Sparreboom, langdurig werkzaam bij deze gemeente, richtten in 2015 Steenvlinder op. Ze voegden daar in 2017 de sociaal-maatschappelijke poot Steenvlinder INC aan toe. Juist voor mensen met een smalle beurs blijken kluswoningen een oplossing, een belangrijke doelgroep voor Steenvlinder. Klussende bewoners krijgen vijf jaar de gelegenheid om het pand te kopen. Tot die tijd blijft Steenvlinder eigenaar. Sparreboom: 'Wie om zich heen kijkt, ziet veel standaardbouw. Door bestaande panden zonder oorspronkelijke woonfunctie nieuw leven in te blazen, krijg je heel andere resultaten. Het uitgangspunt bij het verkavelen van een bestaand gebouw is anders dan bij nieuwbouw, waar je veelal werkt met standaardplattengronden. De kluswoningen in bestaande gebouwen zou een architect uit zichzelf nooit bouwen, terwijl het resultaat aanzienlijk spannender en interessanter is dan een gemiddeld woonhuis. Denk bijvoorbeeld aan een bestaand monumentale hal, die als gemeenschappelijke ruimte kan dienen. Dat krijg je bij een ontwikkelaar zelden voor elkaar.'

De Nijverheid

Steenvlinder ontzorgt de toekomstige bewoners voor een deel, laat kabels en leidingen leggen, bouwt de zichtbare onderdelen, zoals trappen, terrassen en gangen en vraagt bouwvergunningen aan. Bewoners krijgen de kluswoning casco aangeboden en zijn vrij om die naar eigen idee in te delen. Met het oog op bouwtechnische en veiligheidsaspecten geschiedt dit wel onder begeleiding. Ook de monumentale waarde is aandachtspunt. In Leiden kocht Steenvlinder de voormalige Nijverheidsschool, een zeer karakteristiek gebouw met een sterke eigen identiteit. Steenvlinder INC verwierf een deel met als doel daarin kluswoningen te maken voor sociale doelgroepen. De belangstelling voor de kluswoningen in het complex was groot. Uiteindelijk kregen 23 toekomstige bewoners daadwerkelijk een contract. De transformatie van het gemeentelijke monument uit 1958, is volop gaande. Sparreboom: 'Wij hebben groot respect voor de monumentale waarden van onze panden. Monumenten zitten vol verhalen. Het is de kunst om die zichtbaar te maken en te houden. In het geval van De Nijverheid is sprake van een gemeentelijk monument. Nauw overleg met de gemeentelijke monumentenafdeling was dan ook vanaf het begin vanzelfsprekend onderdeel van het proces. De gestelde eisen leidden soms daadwerkelijk tot een andere indeling van het gebouw. Om het oorspronkelijke en karakteristieke beeld niet te verstoren, wilde de monumentenafdeling geen extra deuren in de voorgevel van het gebouw. Dat maakte dat we de individuele huizen vanuit het gezamenlijke binnenterrein moesten ontsluiten. Zo werd het een eigen wijkje.'



Foto: Eelke Colman

Ook niet-monumentale panden

De Nijverheid is slechts een van de voorbeelden waarop Steenvlinder zich heeft toegelegd. In Uithoorn was een mooi, overigens niet monumentaal, maar zeker karakteristiek jaren '50-gebouw jarenlang als rooms-katholieke basisschool, de St. Nicolaasschool, in gebruik. Steenvlinder verwierf het gebouw, inmiddels bekend onder de naam De Bovenboog, en 'knipte' het op in zestien individuele kavels, geschikt om door bewoners getransformeerd te worden tot moderne woningen. In De Meesterproef in Vlaardingen verkocht Steenvlinder in totaal zeven kluswoningen en drie huur-kluswoningen. Ook in een voormalig kleuterschoolgebouw in Boskoop ontwikkelde Steenvlinder kluswoningen. Sparreboom: 'Voor De Meesterproef beschikten we in een voormalige basisschool over verschillende ontwerpvarianten voor een van de kluswoningen. In de ene variant werd de bestaande trap gesloopt, in de andere behouden. De opdrachtgevers kozen voor de tweede variant. Ze vonden de bestaande trap een belangrijk element, dat herinnerde aan de voormalige functie als basisschool. Zo heeft elk stukje van een gebouw zijn uitdagingen, terwijl het ook een schat aan mogelijkheden biedt. Zorgvuldige besluitvorming moet voorop staan. Uiteraard zijn er ook hobbels. Soms is er tegenstand vanuit de buurt. Een monumentale kerk transformeren naar wonen, valt niet overal goed. De kunst is om in gesprek met de omgeving te gaan en te blijven. Het alternatief van een leegstaand en zielloos gebouw is immers evenmin aantrekkelijk. Dat moet je goed uitleggen.'