VASTGOED JOURNAAL

elk® groep verdicht, transformeert en renoveert met de bewoner als uitgangspunt

27-05-2024 09:19



Hoe kom je als corporatie tegemoet aan de belangrijkste uitdagingen van dit moment: beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid? De van oorsprong Wijchense elk® groep doet ’t en zorgt met slimme (prefab-) oplossingen niet alleen voor meer betaalbare woningen, maar ook voor passende woningen. En kijkt daarbij goed naar wat de wijk nodig heeft en betrekt daar de huidige bewoners bij. Want een wijktransformatie begint volgens elk® bij de mens en eindigt met een wijk waar iedereen zich thuis voelt. René Olde Monnikhof, specialist innovatie en duurzaamheid, en Arjan Schothorst, directeur TransforMEER en specials, leggen uit hoe dat zit.

René gaat om te beginnen in op de achtergrond van TransforMEER, de landelijke elk® afdeling die zich specifiek richt op wijktransformaties: 'Zo’n vier jaar geleden toen ik begon bij elk® zaten we goed in de renovatie van bestaande woonwijken, maar vroegen ons af welke kant het op zou moeten gaan. Want we zagen op termijn problemen ontstaan met de leefbaarheid van de wijken waar het grootste deel bestond uit sociale huur. Daarnaast zagen we een groeiende mismatch tussen vraag en aanbod, met als gevolg een woningtekort. Er waren heel veel eengezinswoningen, terwijl studies juist uitwezen dat er een grote vraag aan het ontstaan was naar huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens. Dus kleinere woningen.'



foto: links Arjan Schothorst, rechts René Olde Monnikhof

Ontwikkeling transformatieconcept
Met die twee aspecten ging elk® aan de slag om te komen tot een concept, waarbij op basis van het bestaande aanbod in wijken meer woningen zouden kunnen worden gecreëerd. Onder meer door transformatie van eengezinswoningen in appartementen en door optopping van bestaande flatgebouwen of het zogenaamde ondertopping, het inschuiven. Met als kern de innovatieve elk® kubus, aangevuld met prefab vloer-, wand- en dakelementen (zie paneltekst, red.). elk® kan daarmee volgens René snel en efficiënt nieuwe woningen toevoegen aan een wijk en tot wel 50 procent extra woonruimte in bestaande wijken creëren. Waarmee ze optimaal tegemoet kan komen aan de vier belangrijkste uitdagingen waar woningcorporaties op dit ogenblik mee geconfronteerd worden: beschikbaarheid, duurzaamheid, betaalbaarheid en leefbaarheid. René: 'De belangrijkste uitdaging van die vier is de leefbaarheid. Wij zorgen er met ons concept voor dat senioren in de wijk kunnen blijven wonen waar ze altijd hebben gewoond en dat er betaalbare woonruimte wordt gecreëerd voor starters, door een eengezinswoning te transformeren in drie appartementen: één seniorenwoning en twee starterswoningen. De begane grond is een levensloopbestendige woning en boven bevinden zich twee starterswoningen.' Waar Arjan aan toevoegt: 'Wij sluiten in principe aan bij het reguliere renovatieproces van verduurzaming en woningverbetering, waarbij wij als TransforMEER woningen toevoegen aan de wijk.'

VASTGOED JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Foto: 25 zorgstudio's "De Komeet" in Zeist

De kern: de bewoner
Kern van het hele transformatieproces zoals TransforMEER dat voorstaat, is het sociale aspect. Arjan legt uit: 'Bij alles wat we doen staan de bewoners centraal. Daarin zijn we tamelijk uniek. Want er zijn maar een paar partijen die net als wij het sociale aspect goed kunnen organiseren en beheersen. Met name in wijken waar mensen wonen die wat meer aandacht nodig hebben. Onze aanpak bestaat uit twee sporen. Eén is het sociale spoor, waarbij onze bewonersbegeleiders zorgen voor de communicatie met de bewoners en twee is het technische spoor, waarbij het belangrijkste is dat we het proces zo organiseren dat de overlast voor de bewoners tot een minimum beperkt blijft. Als we worden ingeschakeld door een corporatie beginnen we altijd met een zogenaamde wijkscan, waarin we eenn antwoord proberen te geven op de vraag: wat is er mogelijk in de wijk? Hoe ziet de wijk er sociaal uit, wat zijn belangrijke elementen in de wijk, wat kan er worden toegevoegd en hoe kun je de bewoners erbij betrekken, zodat je draagvlak hebt en mensen het ook kunnen begrijpen. Goed luisteren en zien wat er leeft in een wijk is belangrijk bij de start van een transformatie. Zit iedereen nog op de juiste plek? Wat speelt er bij bewoners? Welke behoeftes leven er? Wat kan er verbeterd worden? En vooral: hoe zorgen we ervoor dat bewoners graag meedoen? Want deelname moet een win-win zijn voor alle betrokkenen.' Waar René aan toevoegt: 'Wij zeggen altijd: wij willen mensen verleiden om mee te doen en niet verplichten om mee te doen. We doen het echt in het tempo van de bewoners. Je moet mensen meenemen in je plannen en ze niet voor het blok zetten. En ook de te verwachten overlast goed beschrijven. Meestal is het zo dat als we klaar zijn met renoveren, mensen het jammer vinden dat we weer weggaan! Vooral oudere bewoners vinden die reuring prachtig.'

VASTGOED JOURNAAL



Foto: eengezinswoning vervangen door 3 appartementen in Beuningen

Fasematige aanpak

VASTGOED JOURNAAL



De aanpak van TransforMeer bestaat uit vier fases. Vanuit de eerdere genoemde wijkscan wordt een masterplan gemaakt, waarin de stappen worden beschreven die nodig zijn om de ambitie en kansen van de wijk te realiseren: woonprogramma's, duurzaamheidsplannen en de communicatiestrategie richting bewoners. Belangrijk onderdeel van de wijkscan is het woonbelevingsonderzoek naar hoe bewoners hun wijk ervaren en wat er volgens hen verbeterd zou kunnen worden. De tweede fase kan omschreven worden als stedelijke verdichting en vormt een combinatie van nieuwbouw en renovatie. Arjan: 'We kijken niet naar één gebouw; we kijken naar de wijk. Waarbij we in samenwerking met de gemeente en de corporatie kijken wat een realistische aanpak is en waar je verdichting zou kunnen toepassen en waar de kans van slagen het grootst is.' René legt het verder uit: 'Afhankelijk van de wijk, passen we slimme maatregelen toe waarmee we extra woonruimte creëren. Als het even kan met vervangende nieuwbouw of nieuwbouw op onbenutte ruimte. Hoekwoningen veranderen we in drie appartementen. Tussenwoningen worden twee appartementen. Lage galerijflats of portiekwoningen krijgen een extra woonlaag en een nieuw aanzicht. Terwijl we lege plekken in de wijk verdichten met nieuwbouw. Op die manier kunnen we tot wel 50 procent meer woningen creëren in een wijk.' Derde fase is die van de renovatie, waarbij bestaande woningen worden gerenoveerd. De vierde fase is die van onderhoud. Arjan: 'Als we klaar zijn met de verdichting en de renovatie, willen we natuurlijk voor de komende tien, twintig jaar ook graag het onderhoud doen. Al tijdens fase 2 en 3 focussen we op de Total Cost of Ownership. Daar plukken we in de deze fase de vruchten van met een optimaal onderhoudsprogramma. Alle woningen krijgen planmatig, mutatie- en vraaggestuurd onderhoud. Zelfs tegen een vaste prijs per woning, dertig jaar gegarandeerd. We monitoren of woningen voldoen aan producteisen en de overeengekomen woonkwaliteit.'

Meer weten?

Meer weten over de innovatieve aanpak van elk®? Kijk dan op de website www.elk.nl/wijktransformatie. U kunt ook contact opnemen met Arjan Schothorst, 06 51 41 11 26 / arjanschothorst@elk.nl , of met René Olde Monnikhof, 06 89 97 14 66 / reneoldemonnikhof@elk.nl

Het technische hart van het concept: de elk® kubus

VASTGOED JOURNAAL



Kern van het transformatieconcept is de elk® kubus, een klein 3D element bestaande uit een keuken, badkamer, een toilet en een technische ruimte met alle techniek die nodig is voor de woning. René: 'De rest van de woning bouwen we op met prefab 2D elementen: vloerelementen, wandelementen en dakelementen. Zo kunnen we bijvoorbeeld in 25 dagen een eengezinswoning transformeren tot 3 appartementen.' Behalve de reguliere elk® kubus heeft elk® een speciale zorgkubus ontwikkeld met onder andere een rolstoeltoegankelijke badkamer en een rolstoeltoegankelijk toilet, waarmee in combinatie met prefab elementen in no-time zorgwoningen kunnen worden gerealiseerd.

Special