

# De Verfloos in Amsterdam die de omgeving kleurt

Rojina Yip

Winket bv, Huisvestingseconomie, bouwkosten en bestekken

Foto's: Pim Foppele



**De Young NVBK heeft de smaak te pakken. Na het succesvolle projectbezoek in Utrecht (zie TBH 3, 2009) heeft de groep een derde excursie georganiseerd, ditmaal naar een renovatieproject in Amsterdam. Rojina Yip doet verslag.**

Het was tijd voor een excursie georganiseerd door de Young NVBK. Dit keer vond de excursie plaats in Amsterdam. Er werd een bezoek gebracht aan het renovatieproject 'De Verfloos' in stadsdeel Nieuw-West van Van Schagen architecten.

De Verfloos is een gerenoveerd complex van twee woonblokken uit 1954, de Grote en de Kleine Verfloos, naar het ontwerp van Allert Waners. Het ligt aan de Slotermeertaan en de Lodewijk van Deijsselstraat. Het complex telt 93 woningen, waarvan 32 woningen in de Kleine Verfloos. De portiekwoningen zijn omgebouwd tot galerijwoningen. Al op afstand is De Verfloos herkenbaar aan de gekleurde vlakken in de gevel en de betonjukken waarop het complex rust. In de plint zitten de bergingen en aan de straatzijde bevindt zich de bedrijvigheid: een Turkse supermarkt, een Surinaamse schoonheidssalon, een informatiecentrum, cafés...

De deelnemers van de excursie werden ontvangen in Toetanchamon, een van de cafés in de plint. Na de kennismaking hebben Paul Hermans van Van Schagen architecten en Tim de Jonge van Winket in een lege woning van De Kleine Verfloos het ontwerp en de kostenbegeleiding van de planontwikkeling toegelicht.

## **Veel huishoudens met kinderen**

Amsterdam Nieuw-West (voorheen Geuzenveld-Slotermeer) wordt gekenmerkt door relatief veel huishoudens met kinderen en minder alleenstaanden in vergelijking met heel Amsterdam. Het percentage lage inkomens in Nieuw-West ligt op een vergelijkbaar

niveau met heel Amsterdam, namelijk rond de 30%. Bijna 50% van de woningvoorraad in Nieuw-West bestaat uit woningen met een gebruiksoppervlakte van 50-70 m<sup>2</sup>. Er is sprake van een hoge woningbezettingsgraad. De woningvoorraad bestaat verder voor 72% uit sociale woningen, waar ook De Verfloos deel van uitmaakt.

## **Het ontwerp**

Voor de renovatie is het complex gestript tot aan de casco. Het complex was uitermate geschikt voor renovatie. De vrije hoogte van de woningen bood voldoende ruimte voor aanpassingen aan de plafonds. De volledig vernieuwde woningen behouden het oorspronkelijke doorzonkarakter, iets wat uitzonderlijk was bij de portiekwoningen van die tijd. De verticale ontsluiting is verplaatst naar buiten de bouwblokken en is een met glas omgeven trappenhuis met lift geworden. Nieuwe galerijen verbinden de verticale ontsluitingen met de woningen. De bergingen die oorspronkelijk los stonden van de bouwblokken, staan nu tegen de bouwblokken aan. Dankzij deze ingreep hebben de woningen op de eerste etage op het dak van de bergingen een ruim terras gekregen. Nu de portieken buiten de bouwblokken geplaatst zijn, hebben alle woningen een groter oppervlak. Op de plek van de portiek bevinden zich nu de entree van de woning en het toilet. Waar oorspronkelijk de entree was van de woning, is nu een bergingsruimte.

## **Doelgroepen**

De Kleine Verfloos bestaat uit woningen in een beschermde omgeving (WIBO-woningen). Deze woningen zijn gericht op zelfstandig en veilig wonen voor ouderen. Op de begane grond komt een zorgsteunpunt. Medewerkers van een zorgteam bieden 24 uur per dag zorg op afroep. Ook bewoners uit de wijk kunnen hier



gebruik van maken. Tevens komt er een 'huiskamer' voor de bewoners van het complex en een ruimte met faciliteiten voor bewoners én bezoekers uit de buurt.

De Grote Verfloos is bestemd voor gezinnen en starters. Op de eerste verdieping is door samenvoeging van kleine woningen voorzien in geschikte ruimte voor grote gezinnen. De woningen zijn één beuk verbreed. Ze hebben grote eetkeukens die van de woonkamers afgesloten kunnen worden. De woningen op de eerste verdieping maken geen gebruik van het nieuwe trappenhuis buiten het bouwblok, maar hebben een eigen portiek.

Voor de starters zijn betaalbare appartementen gerealiseerd, iets waarnaar in Amsterdam veel vraag is maar nauwelijks aanbod, mede door de grootschalige sloop- en nieuwbouwprojecten in de omgeving. Verder bevat het complex een aantal rolstoelwoningen.

#### **Kostenbegeleiding bij planontwikkeling**

Volgens 'De Nieuwe Regeling' (DNR 2005) begint het ontwerpproces met een Voorontwerp (VO), waarin de situering, architectonische verschijning en de hoofdingeling van een gebouw worden bepaald. Vervolgens gaat het bij het Definitief Ontwerp (DO) om de ruimtelijke en architectonische bepaling, constructie, installatie en materialen. In de fase van het Technische Ontwerp (TO) wordt dit alles uitgewerkt in bestek en tekeningen. Uiteindelijk worden het contract en de prijs vastgelegd. Voor een (ook in economisch opzicht) succesvol project is gedurende het gehele proces kostenbegeleiding noodzakelijk. Dit begint bij voorkeur al eerder in het proces, namelijk bij het opstellen van het programma.

Bij De Verfloos vond inderdaad vanaf het opstellen van het programma kostenbegeleiding plaats. Het begon met een brief van het architectenbureau aan Winket met de vraag naar een prijsbepaling van enkele studiemodellen. Deze modellen bestonden uit

schetsjes van de structuur van het bestaande complex waarop met enkele lijnen aangeduid werd dat er op bepaalde plekken 'iets moet gebeuren'. Vervolgens kwamen er schetsen van de hoofdingeling van tientallen verschillende woningtypen.

Uiteindelijk is in iedere fase van het ontwerpproces de hoogte bepaald van de verwachte bouwkosten van het plan. Samen met het plan is de begroting naar een steeds gedetailleerder niveau uitgewerkt. Een begroting ten tijde van de planvorming doet niet alleen een uitspraak over de kosten van het plan, maar ondersteunt vooral ook de besluitvorming van het plan. De Verfloos was tijdens de projectdefinitie begroot op een bouwsom tussen de 9,6 en 10,6 miljoen euro. In de besteksfase kwam de begroting uit op 9,8 miljoen euro. Het laagste bod van de aanbesteding van het plan was 10,0 miljoen euro.

#### **Rondgang**

Na de presentaties heeft Paul Hermans tijdens een rondgang door de gebouwen nog het een en ander toegelicht. Bijvoorbeeld dat de kleurvlakken van de gevels van de Grote en de Kleine Verfloos iets van elkaar verschillen, omdat in de periode van de productie van de glaspanelen de veiligheid- en gezondheidseisen in verband met toepassing van bepaalde pigmentstoffen gewijzigd zijn. De excursie werd in Toetanchamon afgesloten met een borrel waar de deelnemers met elkaar over deze geslaagde excursie konden napraten.

Met versterking van de architectonische kwaliteit, respect voor de oorspronkelijke cultuurhistorische kenmerken, betaalbare en ruime woningen voor de doelgroepen en met ruimte voor bedrijvigheid geeft De Verfloos opnieuw kleur aan de omgeving in Amsterdam.

#### **De volgende excursie...**

Wil je ook zien hoe een project reageert op de omgeving, hoe een project tot stand is gekomen en wat daarin de rol is van bouwkostendeskundigen? Kom dan naar de volgende excursie.

