



Jeroen Kwant, Dirk Kinebanian, Chris Haveman en John van de Weitgraven (vlnr) bij een appartement waar een tijdelijke houten muur is geplaatst.

OPKNAPBEURT 'We hebben ons scheel betaald aan energie afgelopen jaar'

Warme jas voor torenflat Naarden

„De noodzaak werd steeds duidelijker toen er ook af en toe stukjes metselwerk naar beneden kwamen



Naarden ■ Een jaar of vijf geleden wordt duidelijk dat de uit 1964 stammende flat Naerdinclant, zoals het gebouw officieel heet, wel een opknapbeurt kan gebruiken. „De aanleiding was de constatering van betonrot, maar de noodzaak werd steeds duidelijker toen er ook af en toe stukjes metselwerk naar beneden kwamen zetten”, zeggen Dirk Kinebanian en Chris Haveman, respectievelijk voorzitter en vice voorzitter van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Opgelapt

En als er dan toch een renovatie plaats moet vinden, dan ook maar meteen isoleren, is de gedachte. De torenflat kent namelijk nog stalen kozijnen met enkel glas en de

gevel, het dak en de vloer hebben geen isolatie. „Het dak stond al op de rol, dat was vier keer opgelapt en moest nu wel echt goed gedaan worden. En als je het dak isoleert, waarom dan niet ook de vloer. In de loop van de jaren is die duurzaamheidslag steeds belangrijker geworden. We hebben ons scheel betaald afgelopen jaar aan energiekosten.”

Maar hoe pak je zo'n enorme klus aan met 44 verschillende eigenaren? Hoe ver ga je met renoveren en hoe wordt een dergelijke opknapbeurt gefinancierd. Dit project kost namelijk zo'n vier miljoen euro. Kinebanian en Haveman roepen met hun achterban de hulp in van VvE Metea, die verenigingen van eigenaren ondersteunt bij onder andere het onderhoud en bouwkundig beheer van hun complex. „We hebben veel verschillende scenario's tegen het licht gehouden”, zegt duurzaamheidsadviseur

Jeroen Kwant van VvE Metea. „Zo was het qua financieringsmogelijkheden het meest aantrekkelijk om het pand aan alle zes de zijden te isoleren. Overigens betaal je altijd nog meer btw dan dat je subsidie krijgt. Het leeuwendeel wordt dus door de eigenaren zelf opgebracht.”

Honderd procent

Kinebanian wil zijn medebewoners dan ook een compliment maken. „Natuurlijk hebben we er lang en veel over moeten vergaderen. Het gaat om enorme bedragen en je kan niet in andere mensen's portemonnee kijken, maar uiteindelijk koos iedereen voor het behoud van dit gebouw. Bij dit soort projecten heb je minimaal de goedkeuring van twee derde van de bewoners nodig, hier was dat honderd procent.”

Inmiddels is de renovatie vier maanden bezig. De bovenste helft van de toren is ontdaan van de

oorspronkelijke gevelbekleding en op de bovenste vijf verdiepingen zitten de nieuw donker grijze kunststof kozijnen met driedubbel glas er al in. De bewoners kunnen tijdens de werkzaamheden gewoon in hun appartement blijven wonen. John van de Weitgraven, projectleider bij Helligers, laat op verdiepingen zien hoe dat precies werkt.

Inschikken

„We brengen in de appartementen eerst met houten schotten een tijdelijke 'buitenummer' aan, voordat we de oude raamkozijnen en balkondeuren weghalen.” Een plexiglas raampje zorgt dat er toch nog wat licht naar binnen valt. Ieder appartement moet ongeveer een week inschikken op deze manier. „Het hoort erbij, dus we ondergaan de overlast in lijdzamenheid”, aldus Kinebanian. Als de kozijnen eenmaal zitten,

i
Geschiedenis
Torenflat Naerdinclant is gebouwd in 1964 en ontworpen door het Rotterdamse architectenbureau Maaskant, dezelfde architect als van de Euromast. De koopwoningen waren in eerste instantie bedoeld voor bemiddelde mensen die kleiner wilden gaan wonen. Omdat de flats voor die tijd erg duur waren - tussen de 75.000 en 90.000 gulden - raakte de firma L. Koudijs en zoon, die in de eerste periode belast was met de verkoop, de appartementen aan de staatsbanken niet kwijt. In juli 1965 stonden er nog 27 van de 44 te koop, waarna werd besloten de appartementen te gaan verhuren. Nog voordat met de bouw werd begonnen, keenden natuurorganisaties zich tegen de komst van de torenflat. Het bouwwerk lag wat hen betreft te dicht bij het beschermde natuurgebied Naardermeer. Eenmaal gebouwd werd Naerdinclant het mikpunt van actiecomité Woningnood dat de leegstand in de flat in tijden van grote woningnood 'een nationale misdaad' noemde. Tegenwoordig kent de torenflat alleen koopappartementen en zijn ze allemaal bewoond.



Sinds november staat de torenflat er ingepakt bij.

FOTO'S STUDIO KASTERMANS/DANIELLE VAN COVORENEN

gaat het bouwbedrijf verder met het plaatsen van de 28 cm dikke muurisolatie. Van de Weitgraven: „Hierdoor wordt het gebouw aan alle zijden zo'n tien centimeter dikker. De torenflat krijgt als het ware een warme jas aan. Doordat we voor de afwerking aan de bui-

tenkant geen bakstenen, maar dunne minerale steenstrips gebruiken, blijft die volumetoename beperkt. Ook de betonnen gevelranden worden geïsoleerd en van nieuw pleisterwerk voorzien.” Van buiten zal het verschil tussen het oude en het vernieuwde

Naerdinclant niet te zien zijn, zeggen Kinebanian en Haveman. Dezelfde kleuren en structuren worden namelijk gebruikt. Binnen is de verandering wel groot. Haveman: „Ik hoorde nu al van een bewoner op de elfde verdieping dat dankzij het driedubbel glas de

verwarming terug kan van stand vijf naar stand twee. En dan moet de gevelisolatie nog komen. Een enorm verschil. Ook in geluid trouwens. We wonen op een druk punt met doorgaande wegen en een spoorlijn, maar het wordt echt stil binnen.”

Conflict met de gemeente

Het is redelijk uniek dat een Vereniging van Eigenaren een grootschalige renovatie zoals van de Naardense torenflat voor elkaar krijgt. Dat zegt Jeroen Kwant van VvE Metea die de bewoners van Naerdinclant bijstaat. „Ik ken misschien tien van dit soort projecten in heel Nederland. Voor woningcorporaties is het vrij normaal, maar voor particulieren niet.”

Bewoners en Kwant rekenen dan ook op steun vanuit de gemeente, maar die blijkt zich in het proces formeel op te stellen. Volgens Kwant is er in het voortraject geen overleg mogelijk waardoor een eerste voorstel met minimale toelichting wordt afgewezen en het proces opnieuw moet. „Tijdens de latere inhoudelijke behandeling kregen we van de commissie ruimtelijke ordening de vraag waarom we niet in het voortraject al contact hadden gezocht.”

Drie keer hoger

Uiteindelijk ontstaat er zelfs een conflict tussen de gemeente en de Vereniging van Eigenaren van de torenflat. Voor het bepalen van de bouwleges haarteert Gooise Meren nieuwbouw uitgangspunten, waardoor deze belasting voor Naerdinclant drie keer hoger uitvalt dan de bewoners berekend hebben.

Onterecht

Kwant: „We zijn niet tegen leges, want de gemeente heeft een belangrijke rol te spelen om Gooise Meren mooi en veilig te houden, maar vinden wel dat er verkeerde uitgangspunten worden gebruikt waardoor inwoners onterecht op kosten worden gejaagd. Wat helemaal zwaar is, is dat verduurzaming een belangrijk speerpunt is van vrijwel alle politieke partijen in de gemeente. Maar als er dan een groot ambities project ontwikkeld wordt, is er totaal geen medewerking vanuit de gemeente. Sterker nog, het voelt als tegenwerking en geld verdienen over de rug van burgers. In andere gemeenten in Nederland wordt korting of kwijtschelding gegeven op leges op het moment dat particulieren (dus ook VvE's) investeren in verduurzaming.”

De VvE is om die reden naar de rechter gestapt. De zaak dient deze maand bij de rechtbank in Utrecht.