

Renoveren voor beperkte duur

Tekst: Jef Stammers
Foto's: Bouwhulp

Woningstichting Land van Rode in Kerkrade laat 182 portiekflats opknappen, verdeeld over vier gebouwcomplexen. Naast het werk aan de gevels is de opvallendste ingreep dat per woning een individuele cv-installatie en mechanische ventilatie worden aangebracht.

Het probleem bij woningen uit de jaren vijftig is voor een groot deel de toekomst die de eigenaar voor de panden voorziet. Aan de ene kant is de indeling van de woning meestal wat krap, aan de andere kant is de bouwkundige toestand nog zodanig dat er met wat aanpassingen nog een aantal jaren goed te wonen is. Zo ook bij de portiekflats in Kerkrade die gebouwd zijn in 1957. De uitgangspunten van het programma van eisen vormen de basis voor het resterende tijdperk van de woningen en waaraan ze in die periode nog moeten voldoen. Voor de woningen in Kerkrade moet de techniek voldoen aan veiligheid, gezondheid, comfort en uitstraling voor nog eens 20 tot 25 jaar. Daarbij moet de energetische kwaliteit die van nieuwbouw

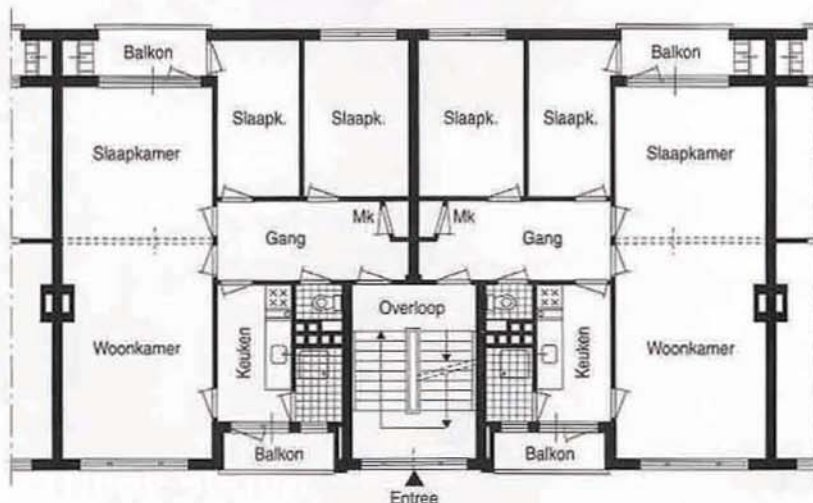
benaderen. Het is de bedoeling dat de uitstraling van de flatblokken na renovatie beduidend beter is. De renovatie moet echter wel sober en doelmatig gebeuren, want het budget is beperkt vanwege de duur van de resterende gebruiksperiode en de gewenste huurstelling. De woningen worden dan ook niet toegankelijk gemaakt voor senioren of gehandicapten.

Het renovatieplan moet voor elk deelcomplex samen met de betreffende bewonerscommissie worden ontwikkeld. Daarbij geldt dat bewoners de keuze hebben om specifieke verbeteringen aan woningen wel of niet te laten aanbrengen. Een ander punt is dat de huizen bewoond blijven tijdens de werkzaamheden en dat de overlast beperkt moet blijven.



Oproep

De redactie zoekt interessante verbouwings- of renovatieprojecten. Weet u er een, in uitvoering of afgerond, laat het ons weten. Telefoon (0314) 34 96 66. E-mail: j.stammers@ebi.nl



Plattegronden woning

De bouwkundige indeling is dezelfde gebleven. In de krap bemeeten keuken is een gaswandketel geplaatst met centrale luchtaanvoer.

De mechanische ventilatie is in het toilet geconcentreerd tussen het plafond en de bovenliggende verdiegingsvloer.

De leidingen voor de combi-gaswandketel zijn weggetimmerd in samenhang met de keukenkastjes, waarbij de betimmering doorloopt tot het plafond.

Project renovatie portiekwoningen Kerkrade

Project: renovatie 182 portiekwoningen Kerkrade.
Opdrachtgever: Woningstichting Land van Rode, Kerkrade.
Architect: Bouwhulp Architecten, Eindhoven.
Aannemer: Aannemingsbedrijf Van Zandvoort, Heerlen.



Slecht metselwerk, dichte spouwen en zwakke voegen vormen te veel mankementen om de bestaande buitengevel op te knappen. Om de schade in het metselwerk weg te werken is een buitengevelisolatie aangebracht. Op deze wijze behoren koudebruggen als gevolg van de slechte gevel tot het verleden. Elk gebouw is afgewerkt in een eigen kleur.



De trappenhuizen en entrees zijn voorzien van nieuwe deuren en de kozijnen zijn waar nodig gerepareerd. De portieken waren vrij toegankelijk maar zijn in de nieuwe situatie afgesloten. Bewoners kunnen de deur nu op afstand openen en alle bezoekers moeten beneden aanbellen. Daarvoor zijn alle postbussen met bel aan een kant van de deur gesitueerd.



De balkonhekken met een groot wafelmotief van betonnen elementen zijn vervangen door meer eigentijdse geperforeerde staalplaten.

Werkzaamheden en kosten

Aantal woningen 82

Brutovloeroppervlak totaal ca. 19.200 m²

Kosten bouwkundige werkzaamheden woningen	ca. f 1.300.000
Kosten bouwkundige werkzaamheden gebouw	ca. f 4.800.000
Kosten bouwkundige werkzaamheden totaal	ca. f 6.100.000
Kosten installatietechnische werkzaamheden	ca. f 1.500.000
Kosten totale renovatie	ca. f 7.600.000

Werkzaamheden woningen bouwkundig

Vernieuwen keukenkozijnen

Monteren nieuwe balkonhekken

Aanbrengen nieuwe keukeninrichting

Nieuwe douche- en toiletinrichting

Werkzaamheden woningen installatietechnisch

Aanpassen leidingen gas, water en elektra

Vernieuwen riolering

Aanbrengen individuele cv-installatie

Aanbrengen mechanische ventilatie

Werkzaamheden aan gebouw

Uitvoeren betonreparaties aan balkon en luifel

Vervangen dakbedekking met isolatie, goten en hwa

Aanbrengen buitengevelisolatie (schade aan metselwerk)

Opknappen trappenhuisen

Repareren kozijnen en aanbrengen nieuwe voordeuren

Afsluiten portieken

