

Voor de tweede maal renoveren

Tekst: Jef Stammers
Foto's: Bouwhulp

Woningbouwvereniging Vestia in Delft renoveerde 198 woningen voor de tweede maal. De woningverbeteringen zijn minimaal, maar moeten voldoende zijn om de huizen nog 25 jaar te laten meegaan. Om meer ruimte in de wijk te scheppen werden bovendien 145 woningen, een aantal winkels en een buurthuis gesloopt. Daarnaast zijn plannen ontwikkeld om drie woningen te verbouwen tot twee grotere.

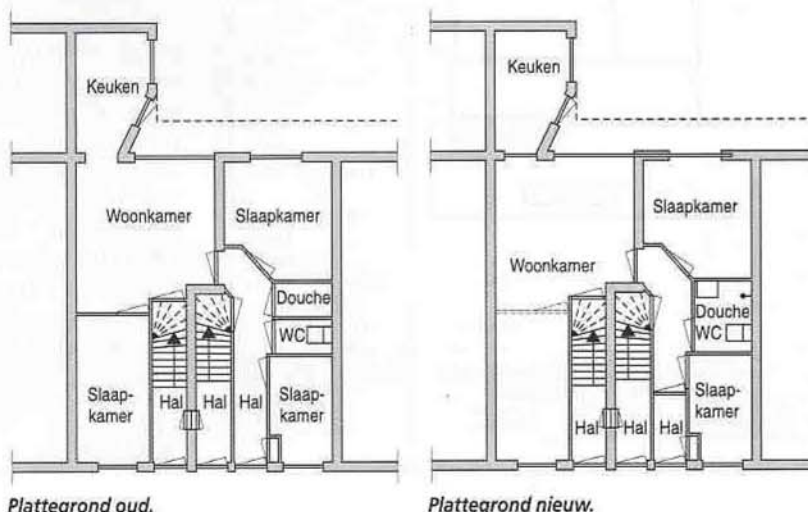
De 700 woningen in de Wippolder in Delft dateren al uit de jaren twintig. De eerste renovatie is uitgevoerd in 1975. In 1998 volgde de tweede ronde om de levensduur van de woningen met nog eens 25 jaar te verlengen. Daartoe moest eerst een aantal technische gebreken worden aangepakt zoals koudebruggen, hout- en betonrot. Binnen werd de geluidsisolatie verbeterd door een vrijdragend plafond aan te brengen. Daarnaast was het nodig om het verkeerslawaai in te perken. De isolatie heeft tevens tot doel om de energetische kwaliteit van de woningen te

verhogen tot nieuwbouwniveau. Er is naar gestreefd om voor de renovatie zoveel mogelijk sloopmateriaal te hergebruiken zoals kozijnen, dakpannen en houten (plafond) liggers. Dit sloopmateriaal kwam vrij omdat twee complexen woningen werden gesloopt uit stedenbouwkundige motieven, namelijk te hoge woningdichtheid en een te eenzijdig woningaanbod. Door het hergebruik konden de karakteristieke kenmerken van de voorgevels bewaard of zelfs versterkt worden. Verder is een aantal woningen op de begane grond ingericht als berging voor de bovenwoningen. Om in de

naaste toekomst de kwaliteit en flexibiliteit nog te kunnen verhogen liggen er reeds plannen klaar om op termijn een blok van drie boven elkaar liggende woningen te verdelen in twee woningen naast elkaar. Als dat gebeurt, worden de woningen van boven naar beneden ingericht, waarbij de bestaande dragende muur de scheiding vormt. De minimale woningverbeteringen zijn voor de twee verschillende indelingen gedifferentieerd. De plattegronden van de woningen met de meeste verbeteringen zijn in tekening gebracht.

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 deelverbeteringen voor dit type woningen zijn voor de begane grond: samenvoegen van douche en toilet; vergroten woonkamer door wegbreken wand tussen woon- en slaapkamer; aanbrengen tochtportaal bij de entree.

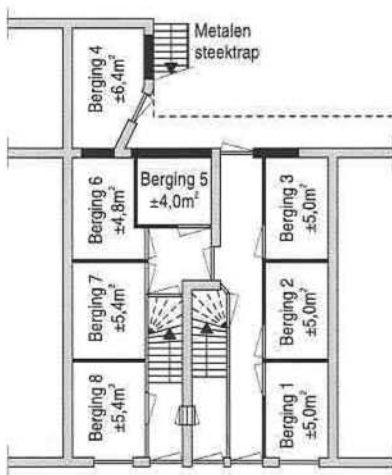
Voor de eerste verdieping bestaan de verbeteringen uit het aanbrengen van een glazen wand tussen overloop en woonkamer en tussen overloop en keuken. In de woning op de tweede verdieping worden de douche vergroot en twee slaapkamers samengevoegd.



Project renovatie portiekwoningen Delft

Project : Renovatie 198 gestapelde woningen Delft;
 Opdrachtgever: Woningbouwvereniging Vestia, Delft;
 Architect : Bouwhulp Architecten, Eindhoven;
 Aannemer : Bouwcombinatie Delfgauw, Delfgauw.

Het metselwerk van de voorgevel is gereinigd en daarna waterafstotend gemaakt. De isolatie van deze gevel is een voorzetwand aan de binnenzijde. De rotte plekken in de kozijnen zijn gerepareerd en daarna is het gehele front overgeschilderd.



Zeventien woningen zijn opgeofferd aan inpandige bergingen voor de bovenwoningen. Elke woning leverde acht bergingen op, variërend in grootte van vier tot ruim zes vierkante meter. Om de berging te bereiken moeten de meeste bewoners/gebruikers wel even de straat over.

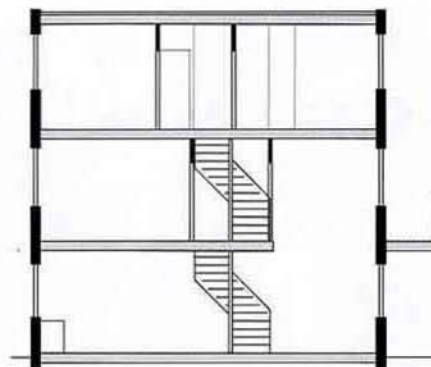


De achterzijde van de woningen is voorzien van een buitengevelisolatie die is afgewerkt met een minerale verf of, zoals men het ook wel noemt, 'gekeimd'. Voordat de isolatie werd aangebracht is het beton van de balkons en lateien gerepareerd.

Plan voor opdeling

Voor het geval er vraag zou ontstaan naar grotere woningen was een plan nodig om dat mogelijk te maken. De basis van dit plan is een herverdeling van de ruimte waarbij van drie woningen er twee gemaakt worden. Het bruto vloeroppervlak van de nieuwe woning komt hierdoor op ruim honderd vierkante meter in plaats van zeventig in de oude situatie. De verdeling is verticaal uitgevoerd, waarbij de dragende muur in de oude indeling de basis is voor de woning-scheidende muur in de nieuwe situatie. Bijkomend voordeel daarvan is dat de geluidsoverlast tussen de verdiepingen binnen de woning zal vallen.

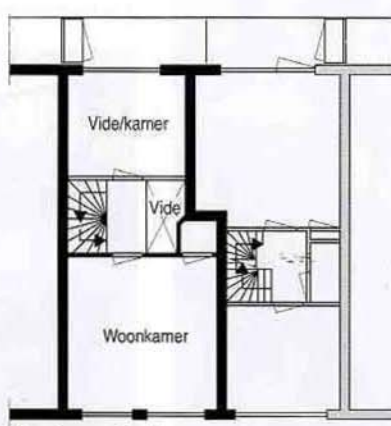
Zoals de tekeningen laten zien is de begane grond ingericht als keuken met eetkamer en de eerste verdieping als woonetage. De tweede verdieping is bestemd tot slaapgedeelte. De derde ingang in de bestaande situatie wordt dichtgezet met een glazen pui.



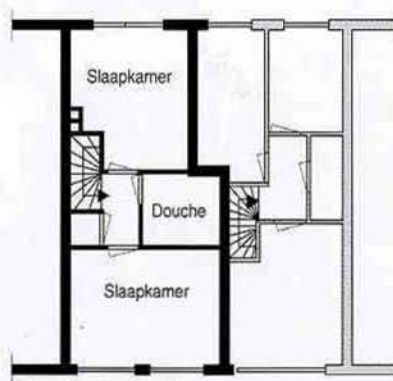
Doorsnede



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

Werkzaamheden en kosten

| | |
|--------------------------------|-----------------------|
| Aantal woningen gerenoveerd | 198 |
| Brutovloeroppervlak woning | ca. 70 m ² |
| Aantal woningen gesloopt | 145 |
| Aantal woningen voor bergingen | 17 |

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Kosten bouwkundige werkzaamheden | ca. f 10.200.000 |
| Kosten installatietechnisch werk | ca. f 800.000 |
| Kosten totale renovatie | ca. f 11.000.000 |

Werkzaamheden woningen

Bouwkundig

- Herstellen houten vloeren
- Isoleren woningscheidende vloeren, inclusief aanbrennen verlaagde plafondsysteem
- Partieel vervangen keukens
- Partieel vervangen sanitair
- Binnenschilderwerk

Installatietechnisch

- Aanbrengen waterbesparende douchekop en toiletreservoir
- Partieel vervangen cv-ketelsinstallatie
- Aanbrengen individuele mechanische ventilatie

Werkzaamheden aan gebouwschil

- Uitvoeren betonreparaties aan balkons en lateien
- Reinigen en hydrofoberen voorgevel
- Aanbrengen buitengevelisolatie achtergevel
- Aanbrengen ventilatieroosters en suskasten
- Vervangen dakbedekking platte daken met isolatie
- Vervangen dakbedekking schuine daken met isolatie en vervangen goten
- Repareren houtrot kozijnen en partieel vervangen kozijnen
- Vervangen ramen
- Vervangen hemelwaterafvoeren
- Isoleren begane-grondvloer
- Buitenschilderwerk