

# Zeer diverse woningen renoveren in één bouwstroom

Tekst: Jef Stammers  
Foto's: Bouwhulp Architecten

Het renoveren en uitvoeren van groot onderhoud aan woningen van de Woningstichting Loon op Zand in de dorpen Kaatsheuvel en Loon op Zand betreft vooral het casco en de schil. Bijkomende moeilijkheid is de organisatie van het project door de diversiteit van de woningen en de ligging op verschillende locaties.

Een aantal woningen van Woningstichting Loon op Zand in Kaatsheuvel en Loon op Zand heeft technische gebreken, zoals koudebruggen, houtrot, betonrot en diverse onderhoudsgebreken. Groot onderhoud moet deze gebreken opheffen en de 99 woningen geschikt maken voor een langere functionele levensduur. Het totale aantal woningen is voor wat betreft die levensduur te verdelen in twee groepen. Een groep van 54 woningen, gebouwd in 1921 en 1951, ondergaat

een pakket maatregelen waardoor de levensduur met 15 jaar verlengd wordt.

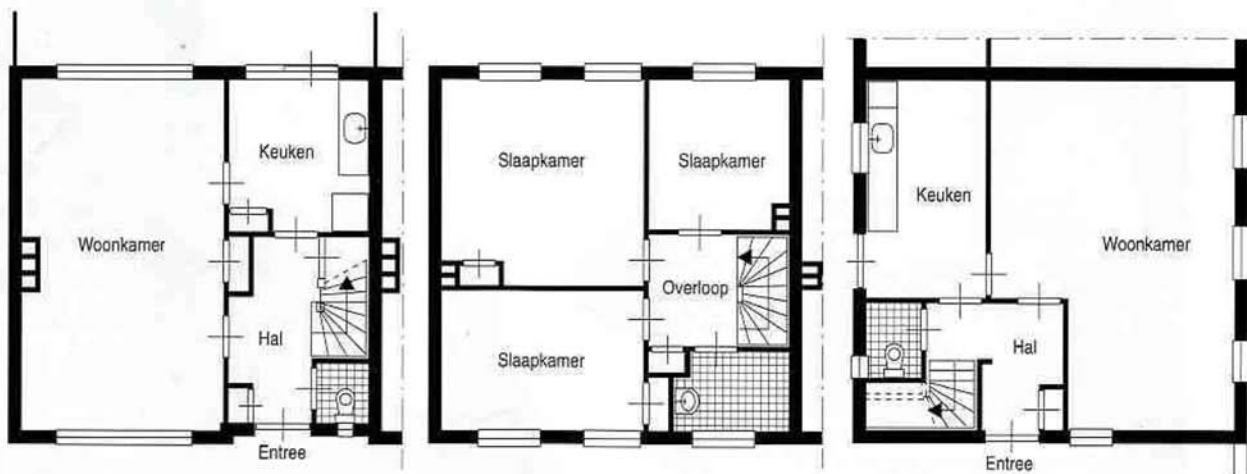
De tweede groep, de resterende 45 gebouwd in 1949 en 1971, moeten nog 20 tot 25 jaar vooruit kunnen. Voor deze woningen ligt het accent op het verbeteren van het casco en de schil.

Voor beide groepen geldt dat de verbeteringen in de woning wel gepland zijn, maar de uitvoering ervan een keuze van de bewoner is. De bewoner moet voor deze interne verbe-

teringen betalen in de vorm van een huurverhoging.

Toch blijkt de betrokkenheid en waardering van de bewoners groot, waarbij voor de twee projecten heel verschillende motieven gelden. Voor het project van de 54 woningen is de overlast gering en blijft de lage huur gehandhaafd, terwijl voor het project van de 45 woningen de ingrepen veel groter zijn maar de keuze voor comfortverbetering deze extra overlast verzacht •

## Plattegrond



De indeling van de woningen verandert niet planmatig, maar valt in het keuzepakket waarover de bewoner beslist. Deze verandering heeft wel een huurverhoging tot gevolg.

## 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

## Renovatie woningen in Kaatsheuvel en Loon op Zand

Project:  
Renovatie/groot onderhoud woningen in Kaatsheuvel en Loon op Zand  
Opdrachtgever:  
Woningstichting Loon op Zand, Kaatsheuvel  
Architect:  
Bouwhulp Architecten, Eindhoven  
Aannemer:  
Bouwbedrijf Brabocon, Tilburg



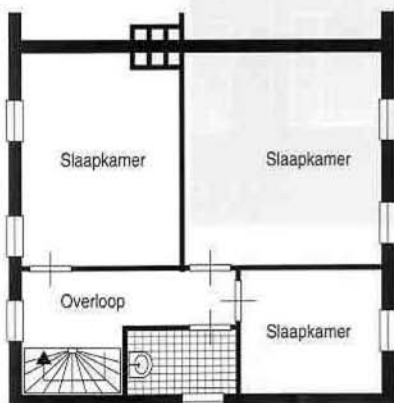
*Bij het renoveren ligt het accent op het casco en de schil. Voor complex 54 komt het neer op groot onderhoud. Bij complex 45 kun je wel van een renovatie spreken.*

*Het aanbrengen van een buitengevelisolatie voor de bovenverdieping heeft consequenties voor de hemelwaterafvoer.*



## Kleine projecten kosten veel organisatie

Kenmerkend voor de woningbouw in deze dorpen is de kleinschaligheid: gemiddeld 8 woningen per complex. Ook is de diversiteit qua bouwjaar, woningtype, materialen en onderhoudsgeschiedenis groot. Door deze factoren is het maken van de verbeterplannen en planning van de verschillende werkzaamheden een grote klus, zeker wanneer naast de algemene ook nog individuele verbeteringen moeten worden ingepast. De planvoorbereiding voor het complex had daarom een zeer algemeen karakter voor één bouwstroom. Het vormde de basis voor de verrekenlijst en de vaststelling van het budget. De maatregelen per woning werden pas vastgesteld bij de 'warme' opname, het moment waarop het bouwbedrijf voor de deur staat en dan bepaalt wat nodig is aan werkzaamheden. Naast de diversiteit van de woningen zelf liggen de woningen ook nog eens verspreid over zes locaties, verdeeld over twee dorpen. Het formeren van één bouwstroom vergt dan de nodige logistieke inspanningen.



## Werkzaamheden en kosten

Aantal woningen gerenoveerd 99  
Complex 54 woningen totaal f 773.000  
Brutovloeroppervlak totaal: ca. 4.200 m<sup>2</sup>  
Complex 45 woningen totaal f 2.247.350  
Brutovloeroppervlak totaal: ca. 3.500 m<sup>2</sup>

Complex 54 woningen  
Bouwkundige werkzaamheden f 720.000  
Metsel- en voegwerk herstellen  
Goten herstellen en hwa's vervangen  
Boeiboord vervangen en dakpannen zo nodig herschikken  
Kozijnen herstellen of vervangen  
Vervangen verouderde keukenblokken  
Vervangen slechte binnendeuren  
Houten vloeren herstellen  
Aanbrengen vloer in kelder en -muren behandelen  
Vervangen sanitair

Installatietechnisch f 53.000  
Gasleidingen controleren en eventueel vervangen  
Aanpassen meterkasten aan huidige eisen  
Groepenkast waar nodig vervangen

Keuzepakket  
Aanbrengen doucheruimte  
Aanbrengen verhoogd toilet  
Aanbrengen zoldervloerisolatie  
Aanbrengen verdiepingsportaal  
Aanbrengen inbraakveilig hang- en sluitwerk  
Vervangen cv-ketel door HR- of VR-ketel

Complex 45 woningen  
Bouwkundige werkzaamheden f 2.022.000  
Herstellen metsel-, voeg- en betonwerk  
Aanbrengen buitengevelisolatie bovenverdieping bij enkele woningen  
Reinigen of vervangen dakpannen  
Goten met hwa's herstellen of vervangen  
Kozijnen herstellen en gedeeltelijk vervangen  
Aanbrengen nieuwe ramen en ventilatieroosters  
Aanbrengen HR-isolatieglas  
Aanbrengen nieuwe buitendeuren  
Aanbrengen inbraakwerend hang- en sluitwerk  
Houten vloeren herstellen of vervangen door betonvloeren  
Vervangen sanitair en verouderde keukenblokken  
Vervangen trapleuningen en vlieringstrappen  
Vervangen slechte vloerluiken  
Vervangen slechte binnen- en kastdeuren

Installatietechnisch f 225.000  
Gasleidingen controleren en eventueel vervangen  
Groepenverdeelkast met aarding controleren en eventueel aanpassen

Keuzepakket  
Doucheruimte herinrichten en/of vergroten  
Houten vloer in woonkamer vervangen door geïsoleerde betonvloer  
Slopen schoorsteenmantel met -kanaal  
Slopen wand tussen voor- en achterkamer  
Aanleggen cv-ketel  
Vervangen cv-ketel door HR-ketel



*Waar nodig worden de dakpannen gereinigd, geherscht of vervangen: het resultaat is een weer regelmatig en helder dak.*