

Op tijd renoveren voor kwaliteit en toekomst



Tekst: Jef Stammers
Foto's: Bouwhulp

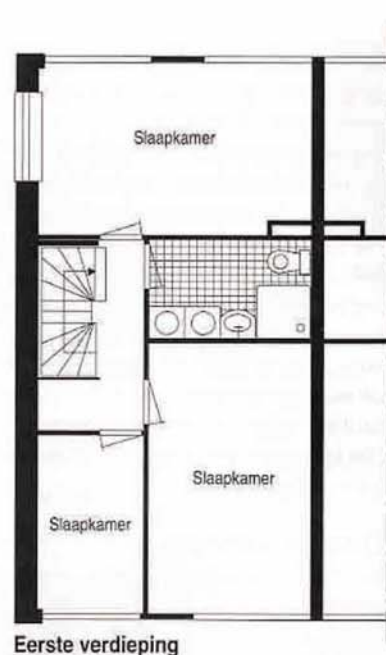
Woningbouwvereniging ter Gouw uit Gouda pakte haar complex 'de Hoeven' op tijd aan. Ze deed dat vanuit drie invalshoeken: uitvoeren van onderhoud, het nemen van energiebesparende maatregelen en de woonblokken een frisser aanzien met een grotere herkenbaarheid geven.

De woningen zijn gebouwd in 1975 en hadden vooral technische gebreken aan de schil. Ten eerste was er houtrot aan kozijnen, ramen, deuren en de panelen naast en onder de ramen. Verder was er betonrot geconstateerd en tenslotte vertoonde de dakbedekking gebreken.

Daarnaast speelden nog andere overwegingen om de woningen op te knappen. De woningen waren slecht geïsoleerd en daardoor waren de energiekosten relatief hoog. Ook hadden de woningen maar beperkte en gebrekkige ventilatiemogelijkheden. Tenslotte wilde de corporatie iets doen aan de sombere uitstraling, de grote uniformiteit en geringe herkenbaarheid van de gebouwen. Het opheffen van deze gebreken vormden ook de basis van het programma van eisen. Daarin werd verder onder meer vastgelegd dat bij het opheffen en voorkomen van klachten en bij het uitvoeren van preventief onderhoud het accent moest liggen op reparatietechnieken, mede uit milieuoogpunt. Daarom is op grote schaal houtreparatie in plaats van houtvervangings toegepast en is het beton gereinigd en gerepareerd. Verder zijn grootonderhoudsplannen een geschikt moment om de energetische kwaliteit van woningen te ver-

beteren en betaalbaar te houden. In dit geval werd gepoogd om 30 tot 40 procent op ruimteverwarming te besparen, het resultaat is een besparing van 20 procent. Om de monotonie te doorbreken gold als eis dat de architectuur niet

mocht worden aangetast. Daarom is door middel van kleurgebruik de herkenbaarheid vergroot: een neutrale wit/grijze kleur met kleuraccenten per woonblok op deuren, ramen en trappenhuisen, verlopend van oost naar west •



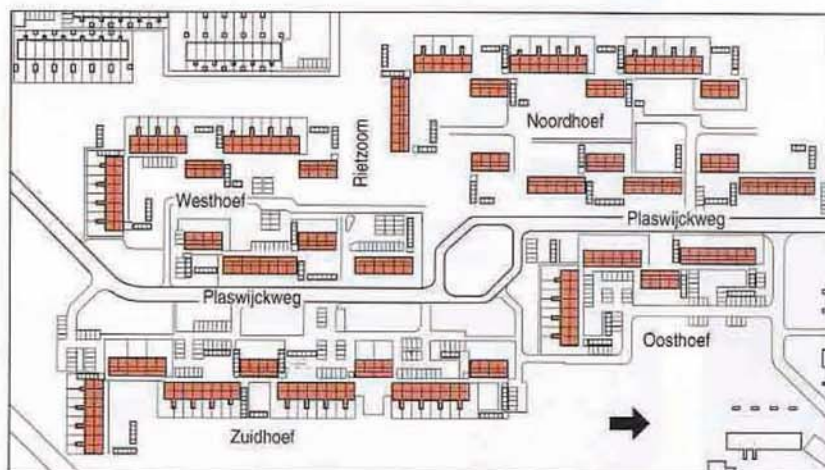
De plattegrond van de woningen is niet gewijzigd. Wel zijn de gebreken per woning individueel bekeken en verholpen.

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



Door elk trappenhuis een eigen kleur en de bewegende delen per blok een andere kleur te geven, hebben de woonblokken een eigen identiteit gekregen. Waren het vroeger monotone rode blokken, nu zijn ze al van verre herkenbaar.



De wijk 'de Hoeven' ligt in Gouda-Noord. In het complex werden bij 394 woningen maatregelen genomen om de kwaliteit te verbeteren.



Elk woonblok heeft naast een neutrale wit/grijze basiskleur deuren en ramen in een eigen kleur. De 'verfrissingskleuren' verschillen per blok, waardoor onderscheid in de buurt ontstaat.



Onderhoud en differentiatie van de Hoeven in Gouda

Project: Onderhoud, energiebesparing en differentiëren woningen in de Hoeven te Gouda;
Opdrachtgever: Woningbouwvereniging ter Gouw, Gouda;
Architect: Bouwhulp Architecten, Eindhoven;
Aannemers: Bouwmij Gouda, Gouda;
HVR Onderhoud, Houten;
Schiebroek Dakbedekkingen, Best;
Installatietechniek Gijs van den Pol, Soest.

Het afschot van de galerijen is verbeterd zodat het water er niet meer op blijft staan. Tevens werden de hemelwaterafvoeren voorzien van een rooster. Daardoor kan de afvoer niet meer verstopt raken door grote stukken vuil en blad.



De tegelpaden langs de bergingen, rijwielstallingen en ketelhuizen zijn opnieuw bestraat.



De roestsporen op de betonnen borstweringen en de balkonbalustrades zijn verwijderd. Het beton is waar nodig gerepareerd, evenals het voegwerk. De houten kozijnen, ramen en deuren zijn uit milieu-oogpunt op grote schaal gerepareerd.

Werkzaamheden en kosten

Aantal woningen gerenoveerd	393
Brutovloeroppervlak totaal:	ca. 36.156 m ²
Brutovloeroppervlak per woning	ca. 92 m ²
Kosten totaal	f 10.900.000
Kosten per woning	f 27.735
Kosten bouwkundig	f 10.000.000
Kosten installatietechnisch	f 2.900.000

Bouwkundige werkzaamheden algemeen

Vervangen versleten voegwerk, betonstenen en kitvoegen;
 Aanbrengen nieuwe postkasten en bewegwijzeringsborden;
 Vervangen slecht kozijnen en deuren van bergingen;
 Verbeteren afschot galerijen en aanbrengen roosters op hemelwaterafvoeren;
 Vernieuwen dakbedekking en vervangen dakrandafwerking;
 Vervangen versleten hemelwaterafvoeren met beugels en doorvoeren;
 Verwijderen roestsporen en repareren betonschade;
 Tegelpaden herstraten.

Installatietechnische werkzaamheden algemeen

Vervangen cv-ketels;
 Aanbrengen centrale storingsmelding.

Bouwkundige werkzaamheden per woning

Herstellen voegwerk;
 Herstellen houten delen van ramen, deuren en kozijnen;
 Aanbrengen anti-inbraakvoorzieningen aan ramen, deuren en kozijnen;
 Aanbrengen ventilatierooster in gevel;
 Schilderen buitenzijde;
 Vervangen afwerking balkonvloeren;
 Aanbrengen dakisolatie en dakbedekkingspakket en aanpassen dakranden;
 Aanbrengen nieuwe plafonds bovenwoningen;
 Vervangen keukenblokken;
 Schilderen convectorkappen;
 Aanbrengen isolatie woningen:

- tegen binnenwand bij borstweringen en gevelelementen
- spouwisolatie van de gevels
- achter dakrand voorgevel
- vast geïsoleerd paneel in plaats van klepluikje
- bij paneelvullingen in kozijnen.

Installatietechnische werkzaamheden per woning

Aanbrengen aardlekschakelaar;
 Vervangen kranen;
 Installeren spreek-luisterverbinding;
 Aanbrengen nieuwe leidingen voor cv;
 Plaatsen radiator in woonkamer.