

Woningen in Best weer up to date

Dat de vraag naar meer comfort in huurwoningen stijgt, zal de verhuurders niet ontgaan. Dat geldt ook voor de bewoners van het project Complex 5 in Best.

Daar werden, naast het noodzakelijk onderhoud, de woningen opgewaarderd door de uitrusting van deze woningen aan te passen aan de huidige wooneisen.



Tekst: Jef Stammers
Foto's: Bouwhulp

Complex 5 in Best bestaat uit 118 portiekwoningen verdeeld over vijf locaties en bestaande uit twee- en vierkamerwoningen. De gebouwen hebben een hoogte van drie of vier bouwlagen. Daardoor is er een portiek per elke zes of acht woningen. In de woningen zijn vocht- en tochtproblemen, schade en lekkages aan de binnenwanden. Aan de buitenzijde zijn de gevels beschadigd. Het renovatieplan valt feitelijk beter te omschrijven als een onderhoudsplan

inclusief maatregelen voor het verbeteren van energiebesparing, binnenmilieu en isolatie en het moderniseren van de keukens en de natte cel. Het plan is zo opgesteld dat douche, keuken en centrale verwarming de eerste prioriteit hebben. Aan de binnenwanden dient zo weinig mogelijk gesloopt te worden. Vervolgens zijn de ramen met houtrot aan de beurt. Deze worden vervangen en geschikt gemaakt voor het eventueel plaatsen van dubbelglas. Deuren en kozijnen

met houtrot worden hersteld. Het isoleren van koudebruggen, om zo het vochtprobleem op te heffen, is een ander punt van aandacht. Deze koudebruggen doen zich vooral voor bij de doorgestorte vloeren van de kopwoningen en het slaapkamer- raam dat grenst aan het portiek. De dakwoningen hebben ook koudebruggen boven de slaapkamer-ramen. Last but not least moet natuurlijk het noodzakelijke onderhoud uitgevoerd worden •

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



Op de badkamer na is de indeling van de woningen ongewijzigd. De badkamer is vergroot door de wandkast in de keuken bij deze ruimte te voegen. Daardoor is er ruimte gekomen voor een eventueel ligbad en wasmachine.





Naast het normale onderhoud kreeg Complex 5 in Best een opwaardering voor wat betreft energiebesparing, binnenmilieu en isolatie. Tevens werden keukens en badkamers naar het huidige comfort getild.

Renovatie portiekwoningen te Best

Project: Renovatie
118 portiekwoningen, Best;
Opdrachtgever: Domein, voorheen Woningstichting Best Wonen, Best;
Architect: Bouwhulp Architecten, Eindhoven;
Aannemer: Aannemingsbedrijf Van Straten, Eindhoven.



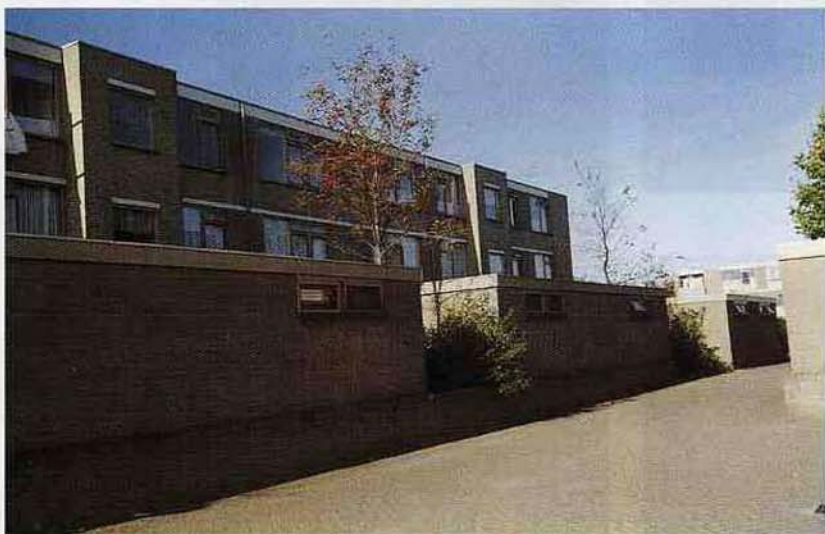
De entree is afgesloten met een nieuwe pui plus intercom installatie. Daardoor moesten wel nieuwe postkasten worden geplaatst. Deze zijn van buiten toegankelijk.



Mankementen en schades aan de gehele buitenzijde werden onder handen genomen. Delen met houtrot werden vervangen of gerepareerd, metsel- en voegwerk is hersteld en de houten delen en het beton zijn geschilderd.



De balkons werden voorzien van nieuwe hekken. Deze geperforeerde platen omsluiten het hele balkon. In de oude situatie waren zijkant en verbinding tussen twee balkons gemaakt van een spijlenhek.



Meer comfort door verbeterde uitrusting

Dit project is al een aantal jaren geleden uitgevoerd. Toch had het toen al de kenmerken van de huidige trend, namelijk om de uitrusting en comfort van de woningen op dat peil te brengen dat de huurders wensen. Huurders willen daarvoor ook betalen: de huurverhoging na deze ingreep bedroeg 45 gulden per maand.

De uitvoering van de werkzaamheden gebeurde in bewoonde staat en er werd gebruik gemaakt van de zogeheten verbeterde keukens. De keukenkastjes zijn dusdanig uitgevoerd, dat de ketel voor de centrale verwarming en tapwater erin weggewerkt is. Het was daarbij niet nodig om de kastjes speciaal op maat te maken.

De verbetering van de douche en de installatie van de individuele, mechanische afzuiging verhogen ook het comfort van de woning. Om dit te kunnen realiseren was het nodig om nieuwe standleidingen en luchtvoeren aan te brengen. Deze leidingen zijn gemonteerd op de oude douchewand. Daarom is de douche verder naar voren geplaatst en is een wandkast van de keuken bij de doucheruimte getrokken.

In en om de bergingen werden lichtpunten gemonteerd.

De bergingen die behoren bij de woningen op de begane grond staan in de tuin van deze woningen; de bergingen van de bovenwoningen staan centraal bij de ingang van het gebouw.

Werkzaamheden en kosten

| | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Aantal woningen: | 118 |
| Brutovloeroppervlak tweekamerwoning: | ca. 46,8 m ² |
| Brutovloeroppervlak vierkamerwoning: | ca. 72,9 m ² |
| Brutovloeroppervlak totaal: | ca. 8184,6 m ² |
| Kosten totaal: | ca. f 3.800.000,- |
| Kosten bouwkundig: | ca. f 3.200.000,- |
| Kosten installatietechnisch: | ca. f 600.000,- |
| Kosten per woning: | ca. f 42.000,- |

Bouwkundige werkzaamheden

- Afsluiten portieken met nieuwe pui
- Vervangen postkasten
- Reinigen en herstellen metsel-, voeg- en tegelwerk
- Repareren kozijnen en deuren
- Vervangen ramen met houtrot
- Vervangen hang- en sluitwerk en sloten
- Aanbrengen ventilatieroosters in kozijnen
- Aanbrengen dubbelglas
- Schilderen houtwerk buitenzijde, beton en gehele binnenzijde portiek
- Plaatsen nieuw keukenblok en kastjes waarin tevens cv en ventilatie
- Vergroten badkamer en betegelen wanden en vloeren
- Aanbrengen verlaagd plafond badkamer en wegwerken leidingen
- Isoleren koudebruggen en dichten kieren
- Vernieuwen standleidingen en kanalen
- Vervangen balkonhekken

Installatietechnische werkzaamheden

- Aanbrengen intercominstallatie in portieken
- Herstellen hemelwaterafvoeren
- Installeren VR-combiketel voor verwarming en tapwater
- Aanbrengen aardlekschakelaar en aarden van badkamervloer en sanitair
- Installeren nieuwe kranen en douche in badkamer en keuken
- Aanbrengen wasmachine-aansluiting met terugslagklep
- Installeren mechanische ventilatie
- Aanpassen leidingen en riolering in badkamer en keuken
- Aanbrengen nieuwe closetpot met reservoir
- Aanbrengen verlichting in - en om berging