

project 1 utrecht amsterdamsche school in charmante eenvoud

De portiekwoningen aan de Jan van den Doemstraat in Utrecht hebben van binnen en van buiten een heel eigen charme. Een soort eenvoudige variant op de Amsterdamsche School, met in het oog springende poortbogen en voordeuren. De gedetailleerde vlakverdeling in de ramen is bij een vorige onderhoudsbeurt verdwenen, maar komt weer terug. De gevelornamenten van verspringende bakstenen zijn aangetast door vervuiling maar een stevige gevelreiniging zal dit weer ophalen. En zo staan er nog veel meer maatregelen op de rol. 'Na de renovatie kan dit complex weer 40 jaar mee.'

tekst en beeld **redactie**





Begane grond

Het bouwtechnisch onderzoek in 2007 bracht enkele duidelijke aandachtspunten aan het licht: het gebrek aan energetische isolatie (o.a. steense muren en enkel glas), gebrekkige geluidsisolatie, de matige kwaliteit van de gecombineerde douche/toilet en de typische plaatsing ervan in het midden van de woning, en verder een deel noodzakelijk regulier onderhoud. Het aansluitende onderzoek naar de bewonerservaringen en -wensen bevestigde dat. Geluidsisolatie, de afwerking van het sanitair en het ontbreken van dubbelglas en cv (nu gaskachels) waren de drie voornaamste knelpunten die vrijwel alle bewoners naar voren brachten. De beperkte oppervlakte leek vooraf op papier ook een potentieel knelpunt, maar in de praktijk bleek daar niets van. De woningen variëren in omvang van 36 tot 45 vierkante meter en in huurprijs van minder dan 200 tot 275 euro per maand. Dat blijkt prima

te voldoen aan de wensen van de doelgroep: één- en tweepersoons huishoudens van alle leeftijden die prijs stellen op een levendige en betaalbare woonbuurt niet ver van de binnenstad. 'Dit is niet voor niets één van de populairste complexen binnen ons bestand,' vertelt Rolf van der Weide, manager strategie en beleid bij woningcorporatie Bo-ex. 'De helft van het aantal huishoudens in Utrecht bestaat uit één persoon. We hebben daarom geen moment overwogen om woningen samen te voegen. Ook sloop is nooit een optie geweest. Het zijn charmante en geliefde woningen op een perfecte locatie, en in een sociale huurcategorie die in deze omgeving al ondervetgenwoordigd is. Het is ook een lastige plek voor nieuwbouw, vooral door de parkeernormen.

Slopen en vervangen door een kleiner aantal duurdere huurwoningen is om vele redenen gewoon niet interessant.'

ISOLATIE

Van der Weide over de aanstaande renovatie: 'We gaan in elk geval de gevels isoleren. De voorgevel isoleren we aan de binnenkant om het straatbeeld in tact te houden. Aan de achterzijde kan ik me voorstellen dat een externe gevelisolatie een goede mogelijkheid is, daar zijn we nog niet uit. Verder gaan we alle houten vloeren isoleren en bekijken we de mogelijkheden om de muren tussen de woningen van isolatie te voorzien. Verder gaan we in alle woningen het enkelglas vervangen door dubbelglas, de gaskachels vervangen door hr cv-ketels en de toilet/doucheruimte renoveren. Het verplaatsen en tegelijk verruimen van de toilet/



Eerste verdieping



Tweede verdieping



doucheruimte hebben we overwogen, maar dat gaat onherroepelijk ten koste van de toch al vrij kleine woonruimte. Dat laten we dus zo.' Het precieze maatregelenpakket moet Bo-ex nog vaststellen in samenspraak met de bewoners. Als dat is gebeurd, wordt er mogelijk een proefwoning ingericht, zodat iedereen kan zien hoe de maatregelen in de praktijk uitpakken.

BALKON EN BERGING

De woningen op de begane grond hebben een tuintje en een berging. De woningen op laag twee en drie hebben een balkon aan de achterzijde en geen berging. Hier zitten twee lastige knelpunten die Bo-ex nog hoofdbrekens bezorgen. De bewoners van laag twee en drie willen graag een berging, maar de enige mogelijkheid om daarvoor ruimte te scheppen lijkt het opofferen van twee woningen op de begane grond. Dat lijkt vooralsnog een stap te ver. 'Maar we hebben hierin nog geen keuze gemaakt,' houdt Van der Weide de deur op een kleine kier. De balkons op woonlaag twee en drie zouden wat groter mogen en technisch is dat ook best te doen met stalen balken als draagconstructie. 'Maar dat is een kostbare ingreep die ongetwijfeld gevolgen heeft voor de huursom en een te hoog onrendabel oplevert,' illustreert Van der Weide het dilemma. Beide punten zullen ongetwijfeld nog druk besproken worden tijdens de komende overleggronden met de bewoners. Over de balkons wil Van der Weide nog wel kwijt: 'In het bewonersonderzoek is dit niet als een belangrijk punt naar voren gekomen. Bovendien liggen de balkons op het noordwesten, waardoor je er minder dagen per jaar kunt vertoeven. Daarom verwacht ik dat we de balkonvergroting gaan schrappen.'

INSPRAAK EN OVERLEG

Dit project valt onder het stadsvernieuingsbeleid volgens de regels van 'Utrecht Vernieuwt'. Dit betekent onder andere dat de mate van inspraak en de manier waarop bewoners inspraak krijgen gebonden zijn aan regels. Dat heeft te maken met de mate waarin een bewonerscommissie de bewoners vertegenwoordigt. In dit geval is sprake van een gemiddeld niveau van vertegenwoordiging, wat inhoudt dat de bewonerscommissie goede contacten heeft in de totale bewonersgroep maar niet vanuit die groep een echte opdracht heeft gekregen om namens alle bewoners op te treden. Van der Weide kent deze materie maar wil er niet te veel nadruk op leggen. Voor hem telt veel meer dat aan het eind van de onderhandelingen tenminste 70 procent van de bewoners 'ja' zegt. En daar heeft hij wel vertrouwen in: 'Verreweg de meeste bewoners snappen heel goed dat deze maatregelen nodig zijn en begrijpen ook dat we dat niet zonder huurverhoging kunnen realiseren. Maar de verhoging is fors, zeker procentueel. De huren stijgen tot ongeveer 400 euro per maand. Dat is een fikse verhoging, zeker voor de bewoners die rond de 200 euro per maand betalen. Goed blijven overleggen en onderhandelen is

cruciaal om te voorkomen dat de huursom alsnog een breekpunt wordt. We steken veel geld in elke woning en we proberen goed duidelijk te maken dat zowel de bewoners als de corporatie een deel van die lasten moet dragen. Bovendien, met een huursom van 400 euro vallen deze woningen straks nog steeds binnen de grenzen van wat we in Utrecht 'goedkoop' noemen. En ook de huursubsidie komt niet in gevaar, want daarvoor ligt de grens op 491 euro voor één- en tweepersoons huishoudens.' De energetische maatregelen zullen ongetwijfeld kunnen leiden tot een maandelijkse besparing op de energiekosten, en dus een verlaging van de woonlasten. Maar omdat dit erg gedragsafhankelijk is, wil Bo-ex dit argument in haar communicatie niet gebruiken. Van der Weide tot besluit: 'We hebben vanaf het begin gecommuniceerd dat we de wensen van de bewoners zoveel mogelijk proberen te vertalen in een verbeterprogramma waarmee de woningen weer enkele decennia vooruit kunnen. Dit wil je, dat kost het en vervolgens delen we de prijs. Onze ambitie is ook de ambitie van de bewoners, dat moet volstrekt helder zijn.'

PROJECTGEGEVENS

naam en plaats **jan van den doemstraat, utrecht**
 aantal woningen en typen **24 portiekwoningen**
 bouwjaar **1925**
 eigenaar **bo-ex**
 architect renovatie **bouwhulpgroep**
 aannemer **nog niet bekend**
 start uitvoering **nog niet bekend**
 uitvoeringswijze **projectmatig**
 projectfase **programmafase**

MAATREGELEN IN HOOFDLIJNEN

SCHIL
 dak **vervangen dakbedekking en isoleren**
 dichte gevel **reinigen metselwerk, vervangen voegwerk en aanbrengen gevelisolatie**
 gevelopeningen **dubbele beglazing en vervangen draaiende delen**
 balkons **verbeteren**

WONING INTERN

keuken **vervangen**
 douche **vervangen**
 toilet **vervangen**

WONINGINSTALLATIES

cv-/mv-units **aanbrengen**
 rest woninginstallatie **vervangen**

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIJTEN

entree **opfrissen**
 trappenhof/galerijen e.d. **repareren**
 lift **nvt**
 bergingen **eventueel uitbreiden**

KOSTEN PER WONING (PEIL 2007)

schil **17.450 euro**
 woning intern **33.800 euro**
 woninginstallaties **12.200 euro**
 gemeenschappelijke ruimten **2.380 euro**

woonomgeving **150 euro**
 aanneemsom inclusief btw totaal per woning **65.980 euro**

PRIJS / KWALITEIT

kale huurprijs voor renovatie **215 euro**
 woz-waarde voor ingreep **155.600 euro**
 kale huurprijs na renovatie in onderhandeling
 woz-waarde na ingreep **onbekend**
 aantal wws-punten voor renovatie **80**
 energie-index voor renovatie **f**
 aantal wws-punten na renovatie **104**
 energie-index na renovatie **b/c**