

# 'per woning duurste

# renovod

RENOVATIEPROJECT WONINGCORPORATIE DOMEIN IN BEST



Jan Niessen en Ria Appelo bespreken de voortgang van het renovatieproject in Best.

De Eindhovense woningcorporatie Domein renoveert in Best negentien woningen. Omdat ze versnipperd in de wijk staan, is het per woning de duurste renovatie ooit van Domein. De woningen gaan van energielabel G naar C. Bewoners kunnen naast het standaardpakket kiezen voor aanvullende verbetering.

## PROJECTGEGEVENS RENOVATIE

Project: Renovatie 19 huurwoningen in Best  
Opdrachtgever: Woningcorporatie Domein  
Aannemer: Knaapen Groep, Son en Breugel  
Uitvoering: 2009-2010

Woningcorporatie Domein is een van de kleinere corporaties in Eindhoven. De corporatie bezit in de gemeenten Eindhoven, Best en Son en Breugel ruim 6500 woningen. In Best gaat Domein negentien woningen renoveren in de wijk

Hoge Akker. "Het is per woning de duurste renovatie die onze woningcorporatie ooit heeft gedaan", zegt Ria Appelo, sectormanager strategie en beleid. Dat heeft een historische oorzaak.

De vijftig eensgezinswoningen in de wijk Hoge Akker zijn begin jaren zestig van de vorige eeuw gebouwd. Tot 2002 waren ze gemeentelijk woningbezit. Best bood destijds aan de bezitters van de huurwoningen de mogelijkheid de woning te kopen. De meeste huurders gingen daarop in, negentien niet en zij gingen over naar Domein als verhuurder. "Deze woningen liggen verspreid tussen koopwoningen. Ze waren toe aan renovatie. Sloop was geen optie. Wij willen de huurwoningen graag behouden, temeer omdat er in Best grote behoefte aan is", aldus Appelo.

## STANDAARDPAKKET

"Uitgangspunt bij de aanpak was een fikse renovatie voor de lange termijn", vertelt Jan Niessen, senior projectleider vastgoedbeheer. "En de woning moest betaalbaar blijven."

Domein heeft voor de renovatie gekozen voor een standaardpakket voor alle woningen. Dit betreffen met name energiebesparende maatregelen. De huur gaat maandelijks, afhankelijk van het type woning, met 22 euro of 27 euro omhoog. "We verwachten dat de huurders deze huurverhoging gaan terugverdienen", laat Niessen weten. Hoe snel hangt af van de woningbezitter. "Het maakt verschil of het huis wordt

# tie o o o it /

bewoond door senioren of een gezin met kinderen. Studerende kinderen zetten in de winter ook de verwarming aan op de slaapkamer als ze huiswerk gaan maken."

## ISOLEREN

Tot de energiebesparende maatregelen behoren onder meer het isoleren van de binnenzijde van het dak, van eindgevels van hoekwoningen met een voorzetwand, van de nieuwe voorgevel met extra dikke isolatie en van de achtergevel door spouwmuurisolatie (glaswol-vlokken). Ook wordt HR++ dubbelglas in nieuwe kozijnen, ramen en deuren aangebracht. Bij enkele woningen wordt de cv-ketel vervangen door een HR-combiketel.



De woningen krijgen onder andere dubbelglas in nieuwe kozijnen, ramen en deuren, isolatie en een dakkapel.

De isolerende maatregelen van Domein passen bij de ambitie van de overheid met het project 'Meer met Minder'. Het ministerie van Vrom zet hierbij in op energiebesparing in de gebouwde omgeving, waarbij ze jaarlijks gemiddeld 30 procent energie willen besparen bij 200.000 tot 300.000 woningen en gebouwen. Vóór de renovatie hadden de woningen energielabel G. "Als de verbouwingen achter de rug zijn, hebben ze een energielabel hoog in de C", laat Appelo weten. Nu zijn huurders nog niet zo bezig met de energielasten, vindt Niessen. "Maar over tien jaar zullen de energielasten sneller stijgen dan de huurprijzen. Huurders zullen de energiezuinigheid van energielabel C dan zeker merken."

## KEUZEPAKKETTEN

Naast het standaardpakket heeft de huurder de mogelijkheid te kiezen uit keuzepakketten om hun woning te verbeteren. "Deze bieden we aan tegen een verhoging", legt Niessen uit. Bij sommige woningen bestaat de mogelijkheid een nieuwe badkamer te maken op de plek van de kleinste kamer. Huurders die hiervoor kiezen, kunnen eveneens de bestaande vlizotrap laten vervangen door een vaste trap naar de zolder. De zolder wordt voorzien van een dakkapel. "Veel huiseigenaren hebben in de loop der jaren de voorgevel opgeknapt en een dakkapel geplaatst. Na de renovatie is niet meer te zien wat koop- of huurwoningen zijn", zegt Appelo. Ook heb-

## RENOVATIE IN HOOFDLIJNEN

- Energiebesparende maatregelen (HR++ glas, HR-combiketel, spouwmuurisolatie)
- Opmetselen nieuwe voorgevel
- Geschilderd metselwerk opnieuw schilderen
- Vervanging buitenkozijnen
- Aanpakken keuken, badkamer en toilet
- Vervangen groepenkasten
- Aanbrengen mechanische ventilatie
- Aanbrengen gipsplatenplafonds met texwerk
- Repareren gemetselde erfafscheiding
- Herstraten achterpaden
- Herstel balkon.

ben huurders de keuze de keuken te wijzigen. Veel van de huurders hebben gekozen voor de dakkapel, nieuwe trap en nieuwe badkamer.

## WISSELWONIG

Het zijn volgens Appelo ingrijpende verbouwingen. "De huurders gaan tijdens de renovatie naar een wisselwoning. We rekenen er op dat ze na negen weken weer terug kunnen naar hun huis." In de gemeente Best zijn wisselwoningen schaars. Vandaar dat de renovaties in drie fases worden uitgevoerd.

Niessen en Appelo gaan er van uit dat door de maatregelen de levensverwachting van de woningen met zeker 25 jaar is verlengd. "De investering van het standaardpakket krijgen we met de geringe huurverhoging niet terug. We hanteren voor het huurprijzenbeleid het normenwaarderingsstelsel. De gebruikswaarde van de woning en de energetische kwaliteit zijn wel enorm verbeterd." Overigens heeft Domein het plan om in de toekomst eensgezinswoningen te bouwen in Best. ■