

'klus om te smullen'

METAMORFOSE 29 WONINGEN IN NIEUWPOORT

Het lijkt een eenvoudige klus. Het grondig renoveren van 29 huurhuizen uit de zestiger jaren door Lek en Waard Wonen. Toch ontstond er vertraging en liep de renovatietijd op van de geplande acht naar ruim twaalf weken. Hoofd technische dienst Chris Jacquot greep in en krijgt goedkeurende reacties van bewoners.

Om de uitstraling te verbeteren en voor schilisolatie wordt de oude buitenschil bijna compleet gestript en een nieuwe muur opgemetseld. Door goede spouwisolatie, dakisolatie en HR++-glas gaan de woningen van energielabel G naar gemiddeld het B-label.

Nieuwpoort, dat is de thuishaven van woningcorporatie Lek en Waard Wonen, eigenaar van 1000 woningen in Nieuwpoort, Groot-Ammer en Langerak, gelegen langs de Lek in Zuid-Holland. Een kleine woningverhuurder met slechts zeven mensen in dienst. Een paar jaar geleden besloot Lek en Waard Wonen om van passieve woningverhuurder een meer actievare rol op de woningmarkt in te nemen. "Dat heeft in betrekkelijk korte tijd geresulteerd in diverse grote projecten met zorgwoningen, een aantal blokken met huur/koophuizen en volgend jaar staat de bouw van een appartementengebouw op het programma. Ook weer een mix van huur en verkoop", schetst hoofd technische dienst Chris Jacquot. Hij trad vorige zomer in dienst bij deze kleine woningstichting na

jarenlang voor enkele grote Brabantse woningcorporaties te hebben gewerkt.

UITSTRALING

Jacquot viel bij Lek en Waard Wonen met zijn neus in de boter. Al twee jaar was de woningverhuurder bezig met de voorbereidingen voor renovatie van huurwoningen in het wijkje Liesdel met voornamelijk rijtjeshuizen uit begin zestiger jaren. Een wijk die wel een fikse opknabbeurt kon gebruiken om verval te voorkomen. De uitstraling van Liesdel moest flink verbeteren, was het uitgangspunt van Lek en Waard Wonen. Toen Jacquot binnestapte, was inmiddels besloten met de renovatieplannen van het architecten/adviesbureau Bouwhulpgroep verder te gaan. Ging de woningverhuurder drie jaar geleden nog uit van wat nieuwe kunststof kozijnen en deuren, het plan van de Bouwhulpgroep voorzag in een grootscheepse metamorfose van met name de buitenkant van de woning die het meest gedateerd oogde. In de woningen zelf was in de loop der jaren al nieuw sanitair en nieuwe keukens geplaatst, voor zover bewoners dat niet zelf hadden gedaan. Ook de plattegrond van de huizen was nog prima in orde.

VAN G NAAR B-LABEL

Bij de aanpak van de buitengevel is gekozen voor –zeg maar gerust– complete stripping van de buitenschil en het opmetselen van een nieuwe muur. "Niet alleen de uitstraling moest flink verbete-





ren, ook de energierekening moest omlaag door een betere schilisolatie." Veel woningen hadden nog geen dubbelglas, de spouw was ooit eens met vlokken gevuld en dakisolatie ontbrak. Goede spouwisolatie (Rc-waarde 2,85), isoleren van het dak en HR++-glas moet nu zorgen voor een lagere energierekening. "Zo'n 80 euro per maand", verwacht Jacquot hoewel hij liever geen bedragen naar de huurders noemt. "De reële besparing per huishouden verschilt en houdt geen rekening met een fluctuatie van de gasprijzen."

Door de goede schilisolatie gaan de 29 gerenoveerde woningen van het energielabel G naar gemiddeld het B-label. "De meeste zitten weliswaar op A, maar doordat hoekwoningen het B-label krijgen, komt het gemiddeld net in de B-categorie uit."

De architect heeft ervoor gekozen om aan de buitenkant de nodige variatie aan te brengen. Zo krijgen huizen langs de toegangsweg naar de historische bin-

nenstad van Nieuwpoort een erker, terwijl voor woningen aan de polderrand voor een brede dakkapel is gekozen. Sommige blokken krijgen een betonnen kader langs de kozijnen en er is bij het metselen voor diverse verbanden gekozen. "We hebben gekozen voor een rode steen met flink wat kleurvariatie." Om het dikke isolatiemateriaal van Rockwool kwijt te kunnen, is de spouw 70 mm groot. Door de fundering aan te storten, was het mogelijk om het buitenblad opnieuw op te trekken.

BEWONERS

Het maken van plannen is deel één, maar het meekrijgen van de bewoners is een tweede deel. Opvallend is dat de woningcorporatie voor een afwijkend communicatietraject koos. Eerst werkte de Bouwhulpgroep de complete plannen uit tot een bestek en werd de bouwvergunning aangevraagd. Pas toen die hele molen was doorlopen, organiseerde Lek en Waard in december twee informatie-

avonden. Deze methodiek heeft voor nogal wat onrust gezorgd. "Bewoners wisten lange tijd niet waar ze aan toe waren", legt Jacquot uit. "Ze hadden al jaren geleden enquêtes ingevuld met vragen als 'wilt u een nieuwe badkamer' of 'zijn de tegels nog goed'. Het verwachtingspatroon was daarom hoog." Terugkijkend op deze aanpak zou Jacquot het anders hebben gedaan. "De werkwijze gaf de woningcorporatie wel snel duidelijkheid over de kosten, maar bewoners hebben behoefte aan kaders, keuzemomenten en planning." Toch hebben uiteindelijk alle 29 huishoudens hun goedkeuring aan de plannen gegeven. Ook de sloop van bestaande schuttingen en schuurtjes en bouw van gemetselde bergingen -deel twee van het renovatieplan- kon op massale bijval rekenen.

NIET OP ROLLETJES

Vlak voor de bouwvakantie zit de woningcorporatie middenin de groot-

De nieuwe 'look'.



'klus om te smullen'



scheepse aanpak. Dit voorjaar zijn de bouwploegen aan het werk gegaan en in december moet alles zijn afgerond. "Het blijkt niet allemaal op rolletjes te lopen", begint Jacquot voorzichtig. Per blok zouden de bouwvakkers acht weken bezig zijn. Werkzaamheden zoals het slopen van de bestaande muur, het aanstorten van de fundering, het uitbreken van houten kozijnen en plaatsen van de kunststof raamkaders, inclusief afwerking in de woning. In de praktijk pakt het net iets anders uit en kost ieder detail net wat meer tijd. Tel daarbij de leveringsproblemen van kozijnen en kunststof deuren en dit voorjaar liep de renovatietijd op naar twaalf weken. Een tegenvaller voor Jacquot toen hij terugkeerde van vakantie. "We hebben de



Chris Jacquot: "Bewoners hebben behoefte aan kaders, keuzemomenten en planning."



De sloop van bestaande schuttingen en schuurtjes en de bouw van gemetselde bergingen staan nog op het programma.

directeuren bij elkaar geroepen en het werktempo versneld." De forse verdraging leverde een hoop onvrede op in de buurt. Lek en Waarde bekende schuld en belofde in de uitloop geen huur in rekening te brengen.

WAARDERING

Dat de bewoners de geste waarderen, blijkt wel tijdens een rondgang door de wijk. Jacquot kent veel bewoners persoonlijk en hoewel ze eerst hun ergernis laten blijken over de uitloop, komt er al snel waardering. Ook dat er nu dagelijks een opzichter van Lek en Waard Wonen door de wijk loopt, stellen ze op prijs. Bovendien zijn de bewoners erg tevreden over de verbeteringen. "Het was het wel waard", zegt een bewoonster. Haar woning kreeg een erker aan de voorzijde en grote openslaande tuindeuren aan de achterzijde. Met een fris verfje en nieu-

we laminaatvloer lijkt het net een doorzonnkamer uit een koopwoning. Jacquot kijkt ondanks de soms heftige discussies met bewoners - 'ze hadden helemaal gelijk' - toch met een goed gevoel terug op de aanpak. Hij geniet zelfs nu alles op rolletjes loopt en de aannemer twee werkploegen heeft ingezet. "Juist doordat je oplossingen hebt gezocht en de processen goed bewaakt, vind ik deze klus om te smullen."

TWEDE FASE

Met de aanpak van de 29 woningen in Liesdel is ongeveer één derde deel van het wijkje gerenoveerd. De andere 61 woningen komen ook nog aan de beurt. Of dat op dezelfde grootscheepse wijze gebeurt als de eerste fase, is nog onbekend. De woningbouwstichting wil eerst de huidige renovatie evalueren. Kan het goedkoper dan de 86.200 euro die nu per woning is uitgetrokken, of is het toch beter om (een deel van) de woningen te slopen? Voor Jacquot staat al wel vast dat twaalf huizen een lastige plattegrond hebben. Het toilet is aan de achterkant van de woning tussen keuken en woonkamer gesitueerd. "Sloop wordt niet uitgesloten." Volgend jaar gaat Lek en Waard Wonen met de tweede fase van renovatie van Liesdel van start. ■

CV-KETELS: AFSCHRIJFTERMIJN 18 JAAR

In 18 van de 29 huizen is meteen de cv-ketel vervangen door de Kombi-Kompakt HRE van Intergas. De Intergas-ketel vervangt alle HR-Turbo's van Nefit die ouder zijn dan 16 jaar. Normaliter worden de HR-ketels van Nefit na 18 jaar vervangen, maar omdat bewoners niet binnenkort weer met werkvolk op te zadelen, heeft Lek en Waard Wonen besloten om die grens te verlagen naar 16 jaar. "De Kombi-Kompakt scoorde extra goed in het Energielabel door het hoge rendement op tapwater", motiveert Jacquot de keuze. Bovendien bleek de Nefit Topline per toestel 450 euro duurder te zijn. Voor de toestellen sluit Jacquot de eerste vijf jaar een minimaal onderhoudscontract af. De toestellen worden alleen visueel geïnspecteerd en niet geopend.