

project 2 eindhoven bbb- woningen goed te verbeteren



De woningen van het project BBB's Lievendaal (Bredero's Beton Bouw) in Eindhoven zijn van net na de oorlog. Door de jaren heen deed de Eindhovense woningcorporatie Woonbedrijf wel kleine ingrepen, maar grootscheepse aanpassingen bleven achterwege. Aan het eind van de jaren 90 was de kwaliteit van de woningen dan ook niet meer van deze tijd. 'Er moest wat gebeuren,' vertelt projectleider Joost Peeters. 'Door herontwikkeling in de wijk en een levensduurverlenging voor de BBB-woningen van minimaal 25 jaar gaven we Lievendaal een nieuwe impuls.' Een opvallende rol hierin was weggelegd voor het terugdringen van de almaar toenemende energielasten van de woningen.

tekst en beeld **redactie**



Het BBB-complex telt 248 eengezinswoningen. De woningen kenmerken zich door een betonnen skelet, holle betonnen wanden en betonnen vloeren. Ze hebben een vooroorlogs karakter, maar zijn begin jaren 50 gebouwd. De hele wijk stamt van net na de oorlog en vertoont dan ook verschillende 'niet traditionele bouwsystemen'. Denk hierbij onder meer aan Airey-woningen en (de inmiddels gesloopte) Polynorm-woningen. De omgeving is ruim opgezet en de bevolking is gevarieerd, van eenpersoonshuishoudens tot gezinnen van maximaal vier personen. 'De BBB-woningen hebben een goede plattegrond en zijn daarom als eerste verbeterd. Ze mogen dan niet al te groot zijn, ze zijn wel goed te verbeteren,' aldus projectleider Peeters.

AANLEIDING

Voor de rustige wijk Lieveendaal stonden geen bijzondere ingrepen gepland in het kader van strategisch voorraadbeheer. In 2014 loopt voor de meeste complexen de economische levensduur ten einde. Op basis van de marktkennis eind jaren 90 leken de BBB-woningen een betere marktpositie te hebben dan de omliggende complexen. Echter was ook in 2000 en 2001 een stijging te constateren in de mutatie- en weigeringsgraad betreffende deze woningen. Daarnaast namen de energielasten van de woningen steeds verder toe.

Met het oog op de toekomstige herontwikkeling in de buurt, werd verondersteld dat de BBB's langer in de markt zullen blijven dan de omliggende complexen. Vanuit het geplande planmatig onderhoud aan zowel casco als inbouwpakket, rees de vraag om verbetering van de functionele kwaliteit van de woningen te bezien. De verbetering van de functionele kwaliteit van de woningen diende te geschieden zonder een nieuw product na te streven. Het ging niet om het realiseren van productdifferentiatie op buurtniveau, maar om het functionele gebruik van de woning zelf te verbeteren.

LEVENSDUUR

Om de levensduur van de 248 woningen in Lieveendaal te verlengen moesten de functionaliteit en de bruikbaarheid van de woningen worden vergroot. Uitgaande van een nieuwe exploitatietermijn van minimaal 25 jaar, waren plattegrondwijzigingen, comfortverbetering en energiebesparende en geluidsverminderende maatregelen noodzakelijk. Ook moesten de woningen technisch op peil worden gebracht en gemoderniseerd. Dat betekende planmatig onderhoud, vervanging van de cv, nieuw schilderwerk en nieuwe goten. 'Al met al was het een uitstekend moment om de woningen geschikt te maken voor een nieuwe gebruikperiode,' constateert Peeters. In het voorbereidende proces verliepen de contacten met de bewoners echter niet van een leien dakje: 'De maatregelen die in de jaren ervoor werden

PROJECTGEGEVENS

naam en plaats **bbb-complex, lieveendaal te eindhoven**
 aantal woningen en typen **248 eengezinswoningen**
 bouwjaar **1949**
 eigenaar **woonbedrijf sws.hhvl**
 architect **bouwhulpgroep**
 aannemer **bouwhulpgroep**
 uitvoering **renovatie**
 uitvoeringswijze **projectmatig**
 projectfase **gerealiseerd**
 reden voor ingreep **bouwtechnisch, woontechnisch en economisch**

MAATREGELLEN IN HOOFDLIJNEN

SCHIL
 dak **vernieuwen**
 dichte gevel **aanbrengen isolatie (pur 80 mm)**
 gevelopeningen **n.v.t.**
 balkon **n.v.t.**

WONING INTERN

keuken **80% vervangen**
 douche **80% vervangen**
 toilet **80% vervangen**
 indelingswijziging (binnen casco) **80% gewijzigd**
 vergroting casco (uitbouw/opbouw) **n.v.t.**

INSTALLATIES

cv-/mv-units **vernieuwen plus zonneboiler**
 rest woninginstallatie **uitbreiden/ vernieuwen**

GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN

entree **n.v.t.**
 trappenhof en/of galerij e.d. **n.v.t.**
 lift **n.v.t.**
 bergingen e.d. **repareren**

WOONOMGEVING

erfafscheidingen/buitenbergingen e.d. **repareren**
 inrichting omgeving/achterpaden e.d. **repareren**

KOSTEN PER WONING

(PEIL APRIL 2007)
 schil **€ 17.551,-**
 woning intern **€ 22.378,-**
 installaties **€ 7.972,-**
 gemeenschappelijke ruimten **€ 1.577,-**
 woonomgeving **€ 0,-**
 aanneemsom inclusief btw totaal per woning **€ 49.478,-**

PRIJS/KWALITEIT

kale huurprijs voor renovatie (peil 2006) **€ 390,-**
 kale huurprijs na renovatie (peil 2006) **€ 441,-**
 aantal wws-punten voor renovatie **onbekend**
 aantal wws-punten na renovatie **155**
 woz-waarde (peil) **n.v.t.**

SPECIFIEKE KENMERKEN

energie index voor renovatie + bijbehorend label **2.06 (ei 2007), label e**
 energie index na renovatie + bijbehorend label **1.12 (ei 2007), label e**



genomen, zijn niet altijd door iedereen even positief ontvangen. Aanvankelijk was er dan ook weerstand tegen weer een nieuwe ingreep. Een tweede knelpunt was het niet op gang kunnen krijgen van een structurele en juiste informatievoorziening richting de individuele bewoners. Dit kwam onder meer door het uitblijven van een gedragen bewonersvertegenwoordiging in de huurderscommissie. Uiteindelijk ontstond er een commissie waarmee wij als corporatie een goed contact konden opbouwen en sindsdien was er periodiek voldoende overleg. Voor het individuele contact met de bewoners hebben we toen een bewonersbegeleider aangesteld, die zich fulltime met dit project bezig hield.'

TWEE PAKKETTEN

De huurders konden kiezen voor een minimaal of maximaal pakket. Bovendien konden zij in de uitvoering nog kiezen voor een standaarduitvoering, een comfort uitvoering of een luxe uitvoering. Het minimale, en tevens verplichte pakket bestond onder meer uit een hr-ketel en zonneboiler, het isoleren van dak en begane grond, het vervangen van goten, reparatie van gevelmetselwerk, het stralen van de gevel en schilderwerk. Het maximale pakket omvat bovendien geluidsisolerende maatregelen, een nieuwe keukeninrichting, verplaatsing en vergroting van de badkamerruimte, aanpassing van elektra en installatie, nieuwe plafonds op de verdieping, vervanging van spaanplaatwanden door gips, diverse indelingsvarianten en de mogelijkheid om van drie slaapkamers twee te maken. Bewoners die kozen voor het maximale pakket konden vervolgens kiezen uit de varianten Standaard, Comfort of Luxe.

BEWONERSENQUÊTE

Woonbedrijf richtte een modelwoning in en hield een bewonersenquête om het draagvlak voor de aanpak te meten. Op basis daarvan zou worden besloten over de doorgang van de aanpak. Precies 84 procent van de bewoners was positief, 16 procent had (soms zware) bedenkingen. Peeters: 'Na de enquête hielden we huiskamergesprekken bij alle bewoners individueel. Hierbij keken we nauwgezet naar de persoonlijke situatie en gaven we informatie en uitleg over de pakketten. Tijdens de werkzaamheden moest het dak van het huis worden verwijderd. Omdat de slaapkamers zich direct onder het dak bevinden, en we tijdens de ingreep dus geen minimaal comfort konden garanderen, besloten we om tijdelijk onderdak in een wisselwoning aan te bieden. Daarvoor hebben we in de wijk ruim 40 wisselwoningen gestoffeerd. Deze woningen hebben we tijdens de projectvoorbereiding bij mutatie vrijgelaten voor de bewoners in het betreffende BBB-complex.'

Van sommige bewoners was bekend dat zij hun woning niet wilden verlaten. In de meeste gevallen ging het om huurders voor wie de overlast

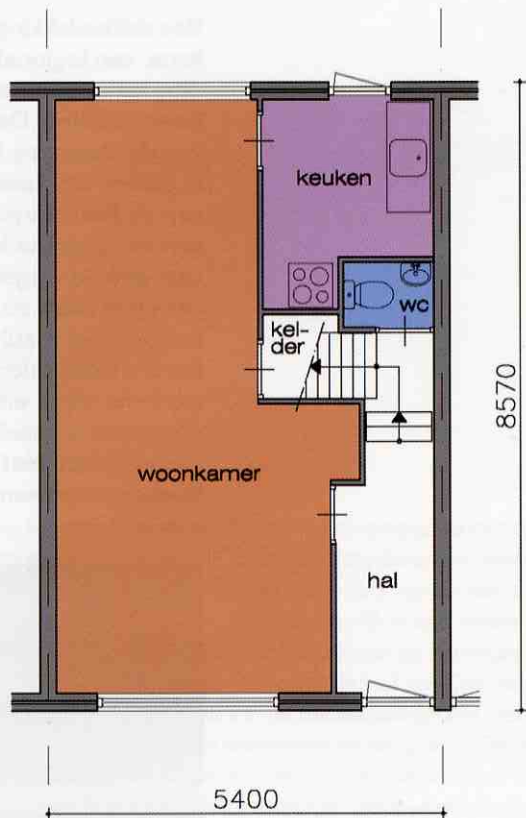


beperkt bleef omdat ze de minimale variant kozen. Toch moest voor de dakvernieuwing de verdieping worden leeggeruimd. 'Die bewoners bleven voor de duur van de uitvoering in hun woning 'bivakkeren'. Om zo min mogelijk overlast te veroorzaken zorgden we ervoor dat alle woningen van een uit te voeren fase waren opgeleverd bij aanvang van de zomervakantie of kerstperiode,' aldus Peeters.

Ondanks de aanvankelijke scepsis onder bewoners over de renovatie zijn uiteindelijk meer maximale pakketten gerealiseerd dan Woonbedrijf tijdens de voorbereiding verwachtte. Tachtig procent van de woningen is voorzien van het maximale pakket, 20 procent van het minimale pakket (vooral ouderen en doe-het-zelvers). In de woningen waar nu het minimale pakket is doorgevoerd, zal bij mutatie het maximale pakket alsnog worden aangebracht.

KOSTEN

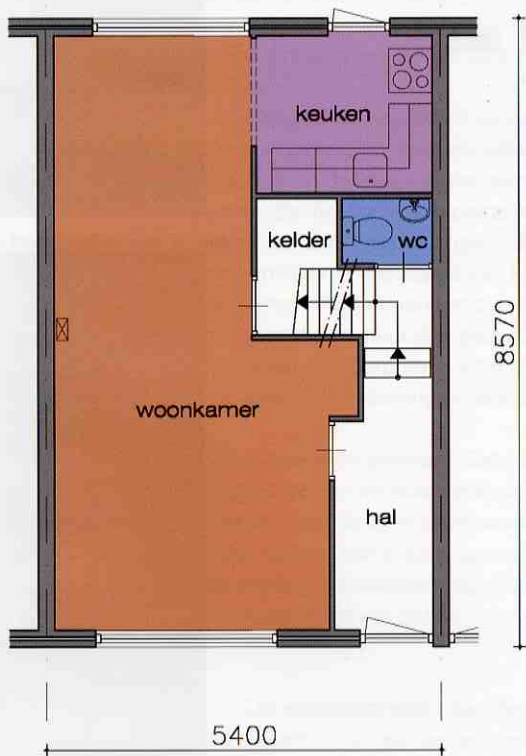
Uitgaande van maximaal 248 woningen bedroegen de stichtingskosten per woning 54.435 euro (interne uren, incl. BTW, vergoedingen, subsidie, adviesuren). In totaal ontving Woonbedrijf 600.000 euro subsidie vanuit verschillende programma's, waaronder een Stimuleringsubsidie van het Gemeentelijk Stedelijk Ontwikkelingsprogramma voor duurzaamheid (56.000 euro) en de energiepremieregeling. De huurprijs van 350 euro bleef onveranderd voor de zittende huurders, ongeacht de keuze voor de 'minimale' of de 'maximale variant standaard'. Wel wordt bij mutatie de streefhuur aangepast. Voor 'Maximaal Comfort' geldt een huurverhoging van 13,61 euro per maand, voor 'Maximaal Luxe' 24,95 euro. 'Ondanks de prijsstijging blijven deze huurwoningen geschikt voor de primaire doelgroep,' benadrukt Peeters.



5400
8570
begane grond
bestaande toestand



5400
8570
verdieping
bestaande toestand



5400
8570
beganegrond
nieuwe situatie



5400
8570
verdieping
nieuwe situatie

plattegronden schaal 1:100