

project 1 tilburg comfort verbeteren en uiterlijk verluxen

tekst **redactie**

beeld **hendriks coppelmans**

De Van Breestraat en omgeving in Tilburg is typisch een wijk uit de jaren 70. Hoogbouw met rijwoningen ertussen en veel dezelfde typen woningen. Ruim opgezet, veel groen, overal voortuinen en veel parkeergelegenheid. Een rustige buurt met voornamelijk gezinnen van allerlei pluimage die er met plezier wonen. Bij de renovatieklus in deze wijk stonden twee zaken voorop: het verluxen van het uiterlijk door kleur en aanvullende materialen (hekwerk balkon, entree pui) en het verhogen van het individuele comfort (keuken, badkamer, toilet).





De woningen zijn eigendom van corporatie WonenBreborg. Die koos enkele jaren geleden heel bewust voor een uiterlijke verluxing omdat in de directe omgeving veel nieuwbouwwoningen werden gerealiseerd (Quirijnboulevard). Het zichtbare kwaliteitsverschil tussen nieuwbouw en bestaande bouw wilde de corporatie zoveel mogelijk beperken.

'Binnen onze woningvoorraad zijn het ook dure huurwoningen. De bewoners mogen wat verwachten voor hun geld,' vertelt Karin op 't Hoog, projectleider groot onderhoud bij WonenBreborg. 'En hoewel we geen problemen hebben met de verhuurbaarheid, was de buitenkant ook wel toe aan een esthetische opwaardering. De gevelschrootjes en houten balkonhekjes waren gedateerd en waren technisch ook aan vervanging toe.'

De esthetische opwaardering voerde WonenBreborg uit zonder huurverhoging en de bewoners konden bovendien kiezen uit drie uitvoeringen. 'Door deze aanpak bleven protesten achterwege en konden we de betrokkenheid bij het werk vergroten,' vertelt de projectleider. De nieuwbouw in de directe omgeving is onlangs afgerond en de gemeente Tilburg investeerde in een opwaardering van de openbare ruimte. 'Bestaande bouw, nieuwbouw en omgeving vormen een mooi geheel. Het kan weer jaren mee,' aldus Op 't Hoog. Ze is zeer te spreken over de haast tijdloze kwaliteiten van deze forse woningen met een functionele plattegrond. 'Het hoogtepunt van de doorzontrantitie.' Een deel van de woningen (20 procent) is de afgelopen jaren verkocht. Het is WonenBreborg niet gelukt om de eigenaren van deze koopwoningen te overtuigen om mee te doen met de esthetische opwaardering, of op z'n minst onderdelen ervan. Met als gevolg dat het verschil tussen huur- en koopwoningen nu duidelijker is dan voorheen. De woningen in de buitenring van deze buurt worden momenteel allemaal verhuurd en dat blijft voorlopig zo. Door alleen woningen in de binnenring van deze buurt te verkopen (bij mutatie) waarborgt WonenBreborg de esthetische uitstraling van het wijkje naar buiten toe.

WERK MET WERK

Naast de gangbare werkzaamheden aan schil, keukens, douche en toilet is een reeks individuele verbeteringen aangeboden tegen huurverhoging: geiservervanging, dubbel glas, vloerisolatie begane grond, zwevend toilet in toiletruimte en/of badkamer, designradiator in badkamer, radiator in toilet begane grond, ligbad, vaatwasmachineaansluiting (type A), elektra in de berging en als extra diverse persoonlijke wensen. 'Op deze manier maakt WonenBreborg extra comfort individueel mogelijk,' vertelt Op 't Hoog. En ze vult aan: 'Tijdens dit project hebben we werk met werk gemaakt door alle bestaande klachten meteen mee te nemen in de

lopende werkzaamheden. Het was een hele klus om al die individuele klachten vooraf uit te zoeken, maar al die klachten zijn nu wel in één keer allemaal opgelost. Bovendien heeft het ons veel goodwill opgeleverd bij de huurders. Dit aspect van het werk verliep beter dan we vooraf hadden ingeschat.'

De grootste ingreep in het interieur was de facultatieve verplaatsing van de badkamer naar één van de vier slaapkamers, met als doel om in de badkamer meer ruimte en comfort te kunnen bieden. De oude badkamerruimte werd in dit geval een grote bergkast met bijvoorbeeld plaats voor de wasmachine en droger. Verder koos een meerderheid van de bewoners voor het aanbrengen van dubbel glas en isolatie onder de houten vloer op de begane grond. Hoewel de totale ingreep per woning verschilt, omdat veel werkzaamheden facultatief (tegen huurverhoging) waren, is WonenBreborg ervan overtuigd dat deze woningen weer tot in lengte van dagen hun functie op de woningmarkt kunnen vervullen. 'Door de recente verbeteringen kunnen de woningen weer minstens 20 jaar mee, en daarna zijn er nog volop mogelijkheden om met een nieuwe ingreep de levensduur opnieuw flink te verlengen. Het zijn nu eenmaal ruime woningen in een ruime en goed opgezette buurt. Die kwaliteiten gaan decennialang mee.'

GERIEFVERBETERING

WonenBreborg heeft alle woningen voorzien van het Politie Keurmerk Veilig Wonen. Daarvoor zijn diverse maatregelen genomen in en om de woning en in de directe omgeving. Op de overloop op de eerste verdieping is een rookmelder aangebracht, hang- en sluitwerk is waar nodig vernieuwd en bij de voor- en achterdeur heeft de corporatie buitenlampen laten monteren. Na het voltooiën van deze werkzaamheden ontvingen de bewoners het certifi-





caat Veilig Wonen wat door sommige verzekeraars wordt beloofd met een korting op de premie voor de inboedelverzekering. Alle bewoners kregen ook de mogelijkheid om tijdens het renovatiewerk extra aanpassingen te laten uitvoeren. Een zogenaamde geriefverbetering op eigen kosten. Deze verbeteringen worden beschouwd als Zelf Aangebrachte Voorziening (ZAV) en zijn eigendom van de bewoner. Die is ook verantwoordelijk voor het onderhoud ervan. Voorbeelden van deze maatregelen zijn: nieuwe bestrating van de inritten voor de garages, het verplaatsen van de wasmachine naar de zolder, badkamer en/of toilet betegelen tot aan het plafond en het aanbrengen van een designradiator in de badkamer.

LEERMOMENTEN

Elk renovatieproject biedt leermomenten. In dit geval stak de corporatie het een en ander op van het intensieve overleg met de kritische en zeer betrokken bewonerscommissie. De projectleider daarover: 'Meer dan eens is gebleken hoe belangrijk het is om al vroeg in het proces goed uit te leggen waarom we sommige maatregelen wel of juist niet doen, en waarom op die manier. Dat klinkt voor de hand liggend, maar je vergeet snel hoe belangrijk dit is. Ook hebben we gemerkt dat de geplande vijftien werkdagen net te krap was voor de aannemer, dat hadden we vooraf iets nauwkeuriger moeten bepalen. Nu liepen we al snel een kleine achterstand op die we moeilijk konden inlopen. Bovendien zorgde het voor enige ergernis bij bewoners die langer dan gedacht in de rommel zaten. In zo'n geval is het beter om wat later met het werk te starten, als er meer zekerheid is over de termijn per woning. Die beperkte vertraging kun je richting de bewoners goed uitleggen omdat dan in de rest van het traject de werkzaamheden mooi op tijd lopen.'



PROJECTGEGEVENS

naam en plaats complex 763 van
breestraat e.o., quirijnstok te tilburg
aantal woningen en typen 166
eengezinswoningen
bouwjaar 1972
eigenaar wonenbreburg
architect renovatie bouwgroep
aannemer hendriks coppelmans
uitvoeringsperiode juni 2005 t/m
mei 2006
uitvoeringswijze projectmatig, 15
werkdagen per woning
projectfase gerealiseerd

MAATREGELEN IN HOOFDLIJNEN

SCHIL

dak niets aan gedaan
dichte gevel onderhoud waar nodig,
voegwerk hersteld

gevelopeningen verbetering: alle
draairamen vervangen en al het
houtwerk is geschilderd; de
voordeur is ook vervangen; tegen
huurverhoging kon gekozen worden
voor aanbrengen van dubbelglas
balkons verbetering:
balkonafwerking vervangen en
nieuwe balkonhekken

WONING INTERN

keuken verbetering: nieuw
keukenblok, wandtegels en
stucwerk
douche verbetering: nieuw sanitair,
wand- en vloertegels en stucwerk
toilet verbetering: nieuw sanitair,
wand- en vloertegels en stucwerk
indelingswijziging (binnen
casco) uitbreiding: in sommige

gevallen badkamer verplaatst naar
slaapkamer
vergroting casco (uitbouw/
opbouw) n.v.t.

WONINGINSTALLATIES

cv-/mv-units verbetering: open
geisers waar nog aanwezig
vervangen
rest woninginstallatie verbetering:
elektra up-to-date brengen;
ventilatie-roosters aanbrengen in
gevelopeningen

WOONOMGEVING

erfafscheidings bergingen zijn
opnieuw gevoegd, waar nodig;
nieuwe dakbedekking aangebracht
inrichting woonomgeving n.v.t.

KOSTEN PER WONING (PEIL 1 FEBRUARI 2005)

schil 8.950 euro
woning intern 6.000 euro
woninginstallaties 3.000 euro
gemeenschappelijke ruimten
0 euro
woonomgeving 50 euro
aanneemsom inclusief btw totaal
per woning 18.000 euro

PRIJS/KWALITEIT

kale huurprijs voor renovatie (peil
oktober 2004) 595,16 euro
kale huurprijs na renovatie (peil
oktober 2004) 676,16 euro
aantal wws-punten voor renovatie ?
aantal wws-punten na renovatie
+ 27 punten

