

Verduurzaming van de voorraad



Door wit stucwerk op de gevels aan te brengen en een robuuste tegelplint toe te voegen, stralen de woningen de gewenste degelijkheid en soliditeit uit. Door de verticale geleiding van de gevel is ritmiek ontstaan. Extra volume is gecreëerd door het verhogen van de kap en de puntige oversteek aan de uiteinden.



Aantrekkelijke woningen, zowel qua uiterlijk als qua energiekosten, dat was het beeld dat woningcorporatie HEEMwonen voor ogen had voor de buurt Kaalheide in Kerkrade. De corporatie stelde daarnaast als eis dat de woningen binnen tien werkdagen werden gerenoveerd en bewoners gedurende de werkzaamheden in hun huis konden blijven. Architect Jules Beckers van Teeken Beckers Architecten werd bij het hele proces betrokken. Samen met Maurice Vincken van HEEMwonen vertaalde hij de eisen van de woningcorporatie naar een innovatief aanbestedingsproces, waarbij samenwerking in de breedste zin van het woord centraal stond.

Auteur Katja van Roosmalen Fotograaf Philip Driessen

Rond 2009 ontstonden de eerste plannen om Kaalheide grootschalig te transformeren. "Kerkrade-West is een krimpwijk, maar het aantal woningen blijft gehandhaafd. Wel kenmerkt de buurt zich door een relatief hoog percentage ouderen en jongeren, de middenleeftijd ontbreekt", vertelt Maurice Vincken, projectleider bij HEEMwonen (voorheen Hestia groep). "De 153 woningen, bestaande uit 83 een-gezinswoningen en 70 een-op-eenwoningen, dateren uit 1974. In de loop van de jaren zijn ze redelijk onderhouden, maar dat was niet voldoende om de buurt aantrekkelijk te houden. Die wetenschap en de kostenberekeningen voor de komende jaren vormden ons startpunt." Een startpunt dat vervolgens is vertaald in een ambitieuze visie. Vincken: "Uitsluitend een cosmetische ingreep volstaat niet als je woningen over een paar decennia nog wilt exploiteren. Om de buurt die positieve impuls te geven,

moesten we de lat hoog leggen. Want duurzame exploitatie is alleen mogelijk als de huizen voldoen aan de hoogste energetische eisen." Sloop was volgens hem geen optie. "Er zijn namelijk veel aspecten te noemen ten gunste van deze woningen uit de jaren zeventig. Zo hebben de huizen grote tuinen én voldoet de plattegrond van de woningen helemaal aan de eisen van deze tijd, met ruime woonkamers, vier slaapkamers en een zolder die bereikbaar is via een vaste trap." HEEMwonen vond een overkoepelend beleid belangrijk. Daarom werden meerdere partijen, zoals de gemeente Kerkrade, Parkstad Limburg en de provincie, bij het proces betrokken. "Samen vulden we de vraag in: hoe willen we dat de wijk er over twintig jaar uitziet? Dit is een krimpregio. De verwachting is dat de komende jaren het inwonersaantal met zo'n dertig procent zal afnemen. De toekomst-



Voorgevel voor en na renovatie



Achtergevel voor en na renovatie



bestendigheids wordt daardoor niet uitsluitend bepaald door de staat van de woningen, mensen moet ook in een wijk willen wonen. Door de sociale samenhang te vergroten en de leefbaarheid te bevorderen, kun je dat bereiken." Het overkoepelende beleid resulteerde in een gebiedsaanpak waarvan het eerste onderdeel nu gestalte heeft gekregen; 95 woningen zijn gerenoveerd, de overige woningen zijn medio 2013 gereed. Inmiddels is de gemeente Kerkrade bezig met de uitrol van het tweede onderdeel van het transformatieproces: de herinrichting van het openbaar groen.

Innovatief denken en werken

HEEMwonen betrof echter niet alleen de overheid tijdens het project, ook van onderaannemers werd verwacht dat zij actief zouden meedenken en innovatief wilden werken. Om dat te bereiken vertaalde de corporatie haar wensen in

een pakket van eisen, waarbij partijen werd gevraagd om zo optimaal mogelijk invulling te geven aan de vraagstelling. Vincken: "Het unieke daarbij was dat wij het niet uitsluitend van belang vonden dat de woningen van energielabel D naar A++ werden bevorderd, voorwaarde was ook dat de overlast voor bewoners tot een minimum beperkt bleef. In eerste instantie wilden we de werkzaamheden zelfs maximeren tot zeven werkdagen. Dat bleek niet haalbaar, waardoor het er tien zijn geworden." Tien dagen waarin de bewoners in hun huis konden blijven wonen, maar dagen die natuurlijk niet gewijwaard zijn van overlast, weet ook architect Jules Beckers. "Een belangrijk aspect was de intensieve bewonersbegeleiding. Deze bestond onder andere uit gezamenlijke huisbezoeken van HEEMwonen en de aannemer, rondleidingen in de modelwoning, duidelijke informatievoorziening, goede bereikbaarheid en waar nodig hulp op maat. Het integrale

concept van BAM sloot hier het beste op aan."

Behalve dat tijdens de werkzaamheden aan het comfort van de bewoners werd gedacht, hadden zij ook inspraak in het uiterlijk van hun woning. Beckers: "Het energetisch advies van Cauberg Huygen vormde het vertrekpunt voor ons ontwerp. Aan de energieprestaties mochten geen concessies worden gedaan, want die waren voor de bewoners doorslaggevend geweest om in te stemmen met de huurverhoging na de renovatie. Dat voelde echter niet als een beperking, want dit project bood de unieke mogelijkheid om ontwerp en prestaties harmonieus met elkaar te verenigen. Zo konden we door de dikkere gevelisolatie het aanzicht van de gevel wijzigen, maar bood de nieuwe gevel ook ruimte om zonwering verdekt toe te passen. Bovendien konden we er een ventilatiesysteem in verwerken. Over het bestaande dak is een volledige scharnierkap geplaatst, voorzien van zinken

dakbedekking en geïntegreerde pv-panelen. De grote overstekken van het dak completeren het geheel."

Dat de wijk door de renovatie het aanzien van nieuwbouw kreeg, was volgens Beckers een bewuste keuze. "Om Kaalheide een sociale impuls te geven, wilden we de woningen een nieuw uiterlijk geven. De wijk moet degelijkheid en soliditeit uitstralen. Dat is mogelijk door het aanbrengen van wit stucwerk op de gevels en het toevoegen van een robuuste tegelplint als basis. Door verticale geleidingen in de gevel is de gewenste ritmiek ontstaan. Extra optisch volume is gecreëerd door het verhogen van de kap en deze van een puntige oversteek aan de uiteinden te voorzien."

Een vraag die Beckers regelmatig bereikt is: waarom is niet gekozen voor meer diversiteit? "Dat was in dit geval niet nodig", vertelt hij. "Stedebouwkundig biedt de wijk voldoende afwisseling, het aanbrengen van extra accenten voegt dan



De woningen zijn bevorderd van energielabel D naar A++. De overlast voor bewoners bleef daarbij tot een minimum beperkt. De renovatiewerkzaamheden zijn in tien dagen verricht.



weinig toe." De afwerking van de woningen is voor een deel door de bewoners bepaald. "Nadat de aannemer de modelwoning had gerealiseerd, konden zij hun mening geven over voordeuren, vensterbanken en verschillende panelen. Gekozen werd onder andere voor houten panelen onder de ramen en een MOSA-tegel voor de buitengevelplint."

Succes bepaald door bewoners

Door het voortdurend ter discussie stellen en toetsen van de aangedragen oplossingen binnen het ontwerpproces, zijn volgens Beckers grote kwaliteitssprongen gemaakt. "Partijen zijn voortdurend op hun rol en verantwoordelijkheid binnen het proces gewezen en hierop afgerekend." Ook hierbij was een rol weggelegd voor de architect. "In een LEAN bouwproces is het van belang het overzicht te houden. Samen met de opdrachtgever bewaakte ik de processen. Maar het is uiteindelijk de gezamenlijke inbreng van HEEMwonen, de aannemer, de architect en co-makers geweest waardoor het project gestalte kreeg en deadlines zijn gehaald."

Het succes van Kaalheide wordt de komende jaren vooral bepaald door de bewoners, maar daar hebben Vincken en Beckers alle vertrouwen in. "De renovatie van de wijk veranderde namelijk behalve het exterieur van de woningen, ook de beleving", aldus Beckers. "Nu, een paar maanden na oplevering, blijkt dat bewoners meer begaan zijn met de buurt en hun woning. Toen de energiemeters begonnen terug te lopen, zagen ze het effect van de zonnepanelen. Hopelijk wordt energie besparen daardoor een tweede natuur."

Kerkrade-West: bestaande wijk van morgen

Opdrachtgever Heem wonen, Kerkrade

Ontwerp Teeken Beckers Architecten, Amsternrade

Projectarchitecten Theo Teeken en Jules Beckers

Medewerkers Maurice Foortjes, Ralph Hendriks

Adviseur constructie WSM Engineering, Heythuysen

Adviseur installaties Caubergh-Huygen, Maastricht

Adviseur akoestiek Caubergh-Huygen, Maastricht

Aannemer BAM Woningbouw, Weert

Toeleveranciers Mosa Facades, Maastricht, Machiels Building Solutions, Paal-Beringen (B), Transcarbo, Heerlen, Zen Renewables, Breda

Programma grootschalig duurzaam renovatieproject

153 woningen

Bouwjaar woningen 1974

Datum voorlopig ontwerp februari 2011

Omgevingsvergunning februari 2012

Aanvang bouw fase 1 juni 2012

Oplevering fase 1 november 2012

Start fase 2 (maand, jaar) maart 2013

Bouwsom inclusief installaties € 77.500 excl btw per woning

Bouwsom exclusief installaties € 65.000 excl btw per woning

Energielabel van F naar A++

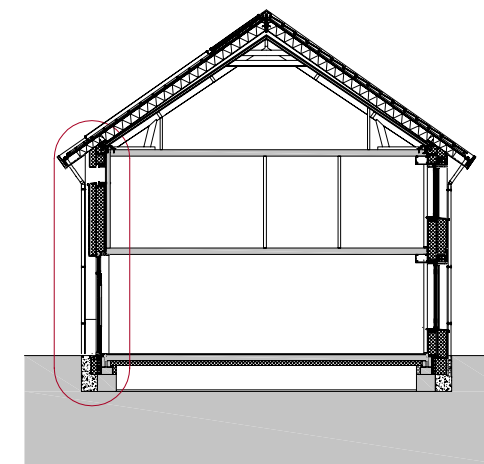
Energieverbruik gas per woning voor renovatie 1.600m³

Energieverbruik gas per woning na renovatie 600 m³

Energieverbruik elektra per woning voor renovatie 3.500 kWh

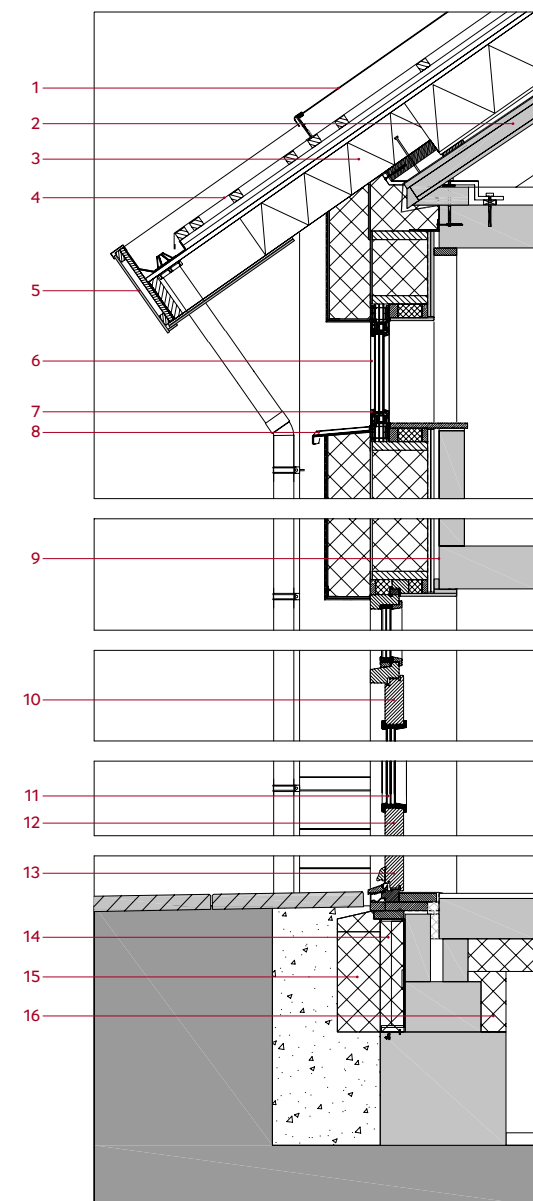
Energieverbruik elektra per woning na renovatie 900 kWh

Uitvoering woningrenovatie in 10 dagen



Doorsnede woning

Detail gevel



- 1 PV-panelen, Zen Renewables
- 2 bestaand dakbeschoot met spanten
- 3 nieuwe scharnierkap Rc=8
- 4 vlakke zinken dakbedekking
- 5 Rockpanel RAL 907
- 6 triple beglazing HR+++U<0,8
- 7 Gealan passiefhuiskozijn co-extrusie zilvergrijs
- 8 aluminium waterslag RAL 9007
- 9 gevelopbouw: bestaand binnenblad/casco HSB-elementen Sto buitengevelisolatiesysteem Rc=10
- 10 hardhouten passiefhuiskozijn
- 11 triple beglazing HR+++U<0,8
- 12 hardhouten passiefhuiskozijn
- 13 Mosa Tiles Quartz, 410RQ
- 14 stalen draagconstructie nieuwe buitenwand
- 15 meerlaags XPS
- 16 na-isolatie kruipruimte Rc=5