

Utrecht kent in vele vooroorlogse wijken een versnipperd eigendom met veelal eigenaar-bewoners. Nadat de grote stadsvernieuwingsoperatie in de jaren 70 / 80 met coöperaties opgezet was, bleven deze wijken in vaak zeer slecht onderhoud achter. Voor deze straten werd een aparte verbetersubsidie in het leven geroepen, waarbij met name veel subsidie werd gegeven voor verbetering van casco (tot 70%), hoofdonderdelen van installaties (gas, water, riolering) en warmte- en geluidsisolatie. Woontechnische verbeteringen als keukens en badkamers werden niet gesubsidieerd. Een uitzondering hierop was als er geen badgelegenheid aanwezig was. Voorwaarde voor subsidie was dat de hele straat(wand) met de ingreep meedeed. De subsidie werd rechtstreeks toegekend aan de woning van een individuele eigenaar, mits deze eigenaar lid was van een stichting, die de gelden van de eigenaar en van de subsidie beheerde. Architect en aannemer werden door de stichting betaald. Iedere eigenaar was echter wel individuele opdrachtgever.

Groot onderhoud - renovatie Utrecht Complexgewijze aanpak met individuele eigenaren

De bewoners kozen zelf een architect uit een lijst geselecteerd door de gemeente. Nadat de architect iedere woning had opgenomen en een verbeterplan had opgezet conform de eisen van de subsidieregeling, werd dit plan met de eigenaar besproken. Zij dienden achter de genomen maatregelen te staan en konden ook eigen wensen toevoegen in het kader van woonverbetering, die met het hele bouwplan meegenomen werden, maar niet gesubsidieerd waren. Hierna werd per woning een kostenopzet en een subsidiëringopzet gemaakt die door de bewoner en de begeleidende ambtenaar werd goedgekeurd. De prijs lag daarmee vast. Iedere aannemer die hoger uitkwam diende hiernaartoe teruggebracht te worden. Na goedkeuring werden de definitieve contractstukken en het bestek gemaakt. De aannemer werd gekozen door middel van een avond met drie of vier presentaties. Bij de uitvoering voerde het architectenbureau directie en (gering) toezicht, gecontroleerd door de gemeente en uiteraard door de eigenaar-bewoner. De projecten bestond niet slechts uit bouwkundige werkzaamheden voor het architectenbureau. Sociale begeleiding van individuele bewoners was noodzakelijk, maar ook het groepsproces vergde aandacht. Voor diverse bewoners - die hun huis toch hadden willen opknappen - was deze regeling een zegen, voor anderen - die door de meerderheid geforceerd werden mee te doen - een ramp. Spanningen vielen niet te voorkomen en uitte zich op zeer verschillende wijzen. Aandacht en enthousiasmering waren belangrijk, altijd vanuit respect en begrip voor de situatie. Van ieder project heeft Feekes & Colijn het gevoel dat er iets 'extra's' bereikt is. Soms was dit het restauratief aanpakken van onderdelen van het project (dit was niet volgens de regelgeving). Soms een lage of geen huurverhoging bij een complex met een aantal huurders. Soms een prachtig proces waarbij de deelnemers als individu ineens een stuk sterker in de schoenen stond. Ieder project was de moeite waard.

Otterstraat/Kruisweg, Utrecht Renovatie 68 boven- en benedenwoningen en 15 woningen

De Otterstraat met boven- en benedenwoningen vormde de meest eenduidige straat die Feekes & Colijn in het kader van de subsidieregeling verbeterde. Grofweg de helft van de bewoners bestond uit starters die graag een goed huis wilden en die zagen dat ze met de subsidieregeling bij verkoop geld konden verdienen. De andere helft bestond uit allochtone 'noodkopers'; mensen die, soms met woekerrente, de woning hadden gekocht omdat ze simpelweg geen plek hadden om te wonen. Het was een mooi complex, maar al tientallen jaren niet onderhouden. Dit werd mede veroorzaakt doordat boven- en benedenburen in een knellende VVE zaten. Om te beginnen heeft F&C de VVE's met gezamenlijk goedvinden opengebroken en een logische verdeling van de gezamenlijke verantwoordelijkheid opgezet. Daarna zijn met behulp van de gemeente diverse woekerrenteconstructies omgezet in normale hypotheek en zijn de nieuwe kosten ondergebracht bij een monumentensubsidie. Door beide wijzigingen konden de meeste mensen aan de slag om hun woningen te verbeteren. Voor diverse bewoners bleef het echter een groot probleem om mee te doen, wat ook onderling fricties opleverde. Feekes & Colijn heeft deze processen begeleid.

In veel woonkamers waren de twee ramen gesloopt om plaats te maken voor één groot raam. Dit doorbrak de fraaie gevelwand. Zowel Feekes & Colijn als de bewoners wilden dit graag 'terugrenoveren'. Met enige moeite ging de gemeente overstag om dit mee te nemen in de subsidieregeling. Het lukte niet om ook subsidie te krijgen om de bovenramen terug te brengen in de oude staat. Gezien de toch al grote kosten van de renovatie hebben veel bewoners deze wens laten vallen.

Projectgegevens

Jaar: 1999-2001

Opdrachtgever: Stichting "Renovatie Otterstraat/Kruisweg"

Architect: Anke Colijn

Bouwsom: € 2.000.000,-





Hoek Anjelierstraat, Leliestraat 1-23, Amsterdamsestraatweg, Esdoornstraat 6-12 Onderhoud/renovatie 35 woningen

De woningen aan de Anjelierstraat en de Leliestraat zijn eengezinswoningen waarvan 80% bewoond werd door de eigenaar-bewoner, 20% werd verhuurd.

De aanpak bestond uit het verbeteren van gevels en kozijnen en het herstel van goten, daken en dakkapellen. De isolatie tussen de huizen onderling was niet zodanig slecht dat de bewoners daar maatregelen tegen wilden nemen.

Doordat de woningen klein zijn, hadden alle bewoners uitbouwen gerealiseerd die gebruikt werden als keuken, toilet, douche of berging. Omdat deze later waren bijgebouwd, veelal door de bewoners zelf, kostte het veel moeite om deze op kwalitatief goed niveau te krijgen.

Bij het plan hoorden ook de bovenwoningen met winkels aan de Amsterdamsestraatweg en de vier beneden- en bovenwoningen aan de Esdoornstraat. Met name de woningen aan de Amsterdamsestraatweg hadden andere bouwkundige maatregelen nodig.

Projectgegevens

Jaar: 1993-1995
Opdrachtgever: Stichting 'Welnu'
Architect: Anke Colijn
Bouwsom: € 321.130,-
Bouwsom per woning: € 20.070,-



Van Egmondkade 14-34, Utrecht (incl. bis-nrs en Hubert Duyfhuysstraat 45-49 bis) Onderhoud/renovatie 42 woningen

De eigenaar van dit complex aan de van Egmondkade en Hubert Duyfhuysstraat leefde al jaren in onmin met zijn huurders over de staat van onderhoud van de woningen. Voor beide partijen was de onderhoudsregeling een uitkomst. Een probleem echter vormde de hoogte van de huur. De huurders waren van mening dat ze nu teveel betaalden, gezien de slechte onderhoudstoestand. De verhuurder wilde de huur gaan verhogen na de renovatie. Uiteindelijk is geen huurverhoging toegepast, gezien de grote som subsidie uit de algemene middelen die naar het bezit van de eigenaar vloeide.

Een structureel probleem was de slechte ventilatie in de woningen en de open geisers in de keukens. In het onderhoud is dit verbeterd. Tevens heeft Feekes & Colijn folders gemaakt over ventilatiegedrag, nu de kozijnen niet meer tochtten en de gevels geïsoleerd waren, en zijn twee informatie-avonden georganiseerd.

Zeer bijzonder in dit complex was dat de huurders diverse extra ruimtes (badkamers, werkruimten, schuurtjes e.d.) hadden gecreëerd op het dak, op diverse balkons, in de kruipruimten en voortuinen. Hier moest in goed overleg voor alle partijen acceptabele oplossingen voor gevonden worden. Veelal betekende dat verwijdering van deze ruimtes.



Uitgevoerde maatregelen

- Nieuwe kunststof kozijnen voor en achter (de eigenaar wilde absoluut geen houten kozijnen; jammer)
- Geluidsisolatie voorgevel
- Herstel balkons
- Vochtwerping voor- en achtergevel
- Nieuwe geïsoleerde dakbedekking
- Nieuwe bergingen
- Nieuwe geluidsgesoleerde plafonds, herstel keukens en badkamers

Projectgegevens

Jaar: 1987/1988
Opdrachtgever: H. Rijkse Utrecht
Architect: Anke Colijn
Bouwsom: € 535.217,-
Bouwsom per woning: € 14.597,-
Per m²: € 185,-

Van Hoornekade, Utrecht Onderhoud/renovatie 26 appartementen

Het complex was geheel in handen van een eigenaar-verhuurder. Het onderhoud was slecht, uitgezonderd de appartementen die in de jaren 70 gebouwd waren na een brand. Bij deze appartementen richtte het groot onderhoud zich op de daken en kozijnen. De overige woningen zijn volgens het gebruikelijke concept verbeterd, inclusief het geluidsisolerende plafond.

Uitgevoerde maatregelen

- Nieuwe geïsoleerde dakbedekking
- Vernieuwen c.q. herstellen kozijnen voor- en achtergevel
- Vernieuwen van bergingen
- Nieuwe kunststof balkons
- In verhuurde woningen woning-scheidende plafonds
- Verbetering ventilatie en diverse herstel installaties
- Geluidsisolatie gevels straatzijde

Projectgegevens

Jaar: 1994/1996
Opdrachtgever: Van Beek
Architect: Anke Colijn





Amsterdamsstraatweg 207-229
Onderhoud/renovatie 42 appartementen met onderwinkels
Amsterdamsstraatweg 197-205bisA
Onderhoud/renovatie 15 woningen met winkels

De opdracht bestond uit drie lagen appartementen boven een groot winkelcomplex, een kleiner complex van 5 bovenwoningen en 15 appartementen aan de Amsterdamsstraatweg. De appartementen waren de afgelopen tien jaar allemaal uitgepand.

De bouwkundige staat was zeer slecht en de bewoners waren weinig draagkrachtig. Het moeilijkst op te lossen waren brandveiligheid en geluidsisolatie van de houten vloeren tussen de appartementen en de winkels. De winkeliers wilden (en konden) geen dagomzet missen nieuwe plafonds aan te brengen. De bewoners vonden dat de geluidsoverlast wel meeviel en waren al veel meer geld aan het project kwijt dan ze hadden gedacht. Uiteindelijk is met de aannemer afgesproken dat de winkels tijdens de ramadan aangepakt zouden worden, omdat de klandizie dan het laagst lag. Op dat moment gingen ook de bewoners overstag om het hele renovatiepakket uit te laten voeren.

Projectgegevens

Jaar: 1999
 Opdrachtgever:
 Architect: Anke Colijn



Surinamestraat 88-96, Bataviastraat 22-30 en Celebesstraat 83-91
Onderhoud/renovatie 46 woningen

In de Surinamestraat is sprake van gestapelde bouw in drie etages, waarbij in de gevels een repetitie-effect optreedt. Er zijn invloeden van de Amsterdamse School zichtbaar. De wens van de bewoners was om de eenheid in het complex, die de afgelopen jaren verloren was gegaan, weer terug te zien.

De bewoners stelden per woningtravee gezamenlijk een Programma van Eisen op en koppelden dit terug met hun burens binnen de stichting. Dit paste goed in de VVE's die op het blok van toepassing waren. De maatregelen bevatten ook het deels weer terugbrengen van kozijnen in de oude staat.

Uitgangspunt was het herstellen en terugbrengen van de monumentale aspecten van het blok. Alle bewoners kozen voor een kleurenplan voor het hele project. In de Bataviastraat en Celebesstraat staan individuele woningen die door Feekes & Colijn ook individueel zijn verbeterd.

Uitgevoerd werk en maatregelen

- Aanbrengen van OdB plafonds
- Vernieuwen daken
- Cascoherstel gevels
- Helstel kozijnen
- Deels vernieuwen, deels herstellen balkons
- Nieuwe bergingen



Projectgegevens

Jaar: 1993/1994
 Opdrachtgever: Stichting 'B.C.S.'
 Architect: Anke Colijn
 Bouwsom: € 504.710,-
 Bouwsom per woning: € 24.328,-

Van Lennepstraat en Schimmelplein
Onderhoud/renovatie 44 woningen (deels boven- en benedenwoningen)

De Van Lennepstraat bestaat uit eengezinswoningen die bij de bouw redelijk veel overeenstemming vertoonden. Door vele ingrijpende wijzigingen van de diverse bewoners/eigenaren was de eenheid echter grotendeels verloren gegaan.

De algemene wens in de straat was om de verschillen te handhaven. Feekes & Colijn is hierin meegegaan door de gevels individueel aan te pakken in de detaillering (kozijnen en kleuren), maar wel een gezamenlijke keuze te maken over de kleur van het boeiboord en het reinigen van de gevels.

Er zijn voornamelijk ecologisch vriendelijke materialen gebruikt. F&C werkt in principe altijd met uitgangspunten uit het 'Duurzaam Bouwen', maar in dit geval hadden de bewoners er geld en moeite voor over om hierin verder te gaan. Zo is bijvoorbeeld een speciaal onderzoek gedaan naar milieuvriendelijke antischimmelmiddelen voor dak en kozijnen.

Uitgevoerd werk en maatregelen

- Herstel/vernieuwen begane grond vloer
- Herstel/vernieuwen voor-/achtergevels
- Herstel en isoleren daken
- Bij verticaal opgedeeld eigendom geïsoleerde plafonds
- Verbetering ventilatie en herstel installaties



Projectgegevens

Jaar: 1994/1995
 Opdrachtgever: Stichting 'Tegen het Schimmeltje'
 Architect: Anke Colijn
 Bouwsom: € 662.550,-
 Bouwsom per woning: € 22.089,-



**20 Van der Goesstraat 4-36 bis, Van der Wielenstraat 2-4, Reviuskade 1-15
Onderhoud/renovatie
34 woningen**

Dit hele project bestond uit individuele woningen met eigenaar-bewoners. Nadat de gemeente de mogelijkheid van het project had ingebracht, was er zowel een groep voorstanders voor de renovatie als een groep tegenstanders. De argumenten stakten uiteindelijk op het feit of er wel voldoende aan het casco mankeerde om aan het project mee te kunnen doen. Feekes & Colijn was intussen gekozen als architect en onderzocht het project op bouwkundige mankementen, die met name in de daken gevonden werden. Een tegenonderzoek leidde tot dezelfde bevindingen.

Dit traject duurde een jaar, waarin met veel moeite een werkzame relatie tussen de kampen (beide in het stichtingsbestuur) behouden werd. Nadat besloten werd dat het project doorging, verkochten de vijf tegenstanders hun huis, waarna een zeer soepel project volgde.

De Van der Goesstraat bestaat uit eengezinswoningen. De gevel is ooit als een geheel ontworpen. Een deel van deze eenheid was wat verloren geraakt door de individuele aanpak per woning. Omdat de bewoners het kwaliteitsverhogend achtten om weer naar een eenheid toe te werken, zijn hiervoor bouwkundig maatregelen getroffen.



Daarnaast is door Feekes & Colijn een aantal – bloksgewijze - kleurvoorstellen gedaan, waaruit door de bewoners een keuze is gemaakt. Twee eigenaren hebben hieraan niet meegedaan.

Projectgegevens

Jaar: 1995
Opdrachtgever: de eigenaren
Architect: Anke Colijn
Bouwsom: € 605.458,52
Bouwsom per woning: € 17.807,24

**Croeselaan 249-269 (incl. bis-nrs en Veilingstraat 4) en 221-225, Utrecht
Onderhoud/renovatie
28 en 8 woningen**

Dit complex was gekocht door een eigenaar-verhuurder die iedere leeggekomen woning uitpoodde. De kopers werden automatisch lid van de VVE van het complex en knapten hun woning dikwijls grondig op. Dit bleek voor de eigenaar-bewoners binnen de VVE zeer ongunstig. De eigenaar-bewoners waren namelijk financieel medeverantwoordelijk voor diverse kosten aan de verhuurde woningen gezien de VVE-akte. Zo waren ze onder meer verantwoordelijk voor de zeer slechte kozijnen, gevels en installaties van de huurders.

Hun boosheid hierover had al vijf renovatieplannen doen mislukken. Feekes & Colijn heeft toen voorgesteld de splitsingsacte te wijzigen tijdens de loopduur van het project, zodat eenieder zijn eigen deel zou betalen. De aanvankelijke agressieve houding van de eigenaar-bewoners veranderde hierdoor, maar de grootverhuurder vond het geen prettige oplossing. Het was echter de enige weg die tot een gezamenlijke besluitvorming leidde, zodat hij uiteindelijk akkoord ging.

Tijdens het project veranderde de eigendomssituatie steeds door nieuwe uitpoodingen. Gedurende de realisatie hadden de eigenaar-bewoners een meerderheidsbelang en konden de gewijzigde statuten een blijvende status krijgen. Door de nieuwe verenigingsbesluiten werd het voor

de eigenaar-bewoners ook mogelijk om individuele keuzes te maken, voornamelijk met betrekking op het sanitair, bergingen en tuinschermen, maar ook de kozijnen. Dit heeft geleid tot grotere diversiteit en herkenbaarheid van de gevels van de verschillende woningen. Door wijzigingen tijdens de rit in de subsidieverordening kregen de eigenaar-bewoners meer subsidie, maar werden ook extra eisen aan de woningen van de eigenaar-bewoners gesteld. Daarom zijn vlak voor de indiening voor de tweede keer keuzepakketten samengesteld en is voor de bewoners een geheel nieuw plan ingediend.

Het tweede blok was simpeler. Hier was alleen sprake van eigenaar-bewoners.

Uitgevoerde maatregelen

- Nieuwe geïsoleerde dakbedekking
- Vernieuwen, c.q. herstellen kozijnen voor- en achtergevel
- Vernieuwen van bergingen
- Nieuwe kunststof balkons
- In verhuurde woningen woningscheidende plafonds
- Verbetering ventilatie en diverse herstel installaties
- Geluidsisolatie gevels straatzijde

Projectgegevens

Jaar: 1988/1989
Opdrachtgever: Vereniging van Eigenaren (combinatiepand)
Architect: Anke Colijn
Bouwsom: € 735.194,-
Per woning: € 20.387,-
Per m3: € 63,-



Jacob Catststraat Onderhoud/renovatie 34 boven- en beneden- woningen

Dit project is duidelijk als een complexmatige eenheid gebouwd met een min of meer monumentaal karakter. De bewoners hechtten echter juist aan de verschillen die in de loop der jaren waren ontstaan.

Voor iedere woning apart is daarom samen met de eigenaar een verbeterplan gemaakt. Daardoor zijn grotere verschillen ontstaan, zowel door de uitgangskwaliteit als de wensen van de bewoners. Basis voor de plannen was het minimum verbeterpakket van de gemeente, maar veel bewoners wilden extra verbeteringen aanbrengen.

Uitgevoerd werk en maatregelen

- Herstel draagconstructie gevels
- Herstel begane grond vloeren
- Bij benedenwoningen aanbrengen geïsoleerde plafonds
- Herstel en vernieuwen voor- en achtergevels
- Pannendaken deels vernieuwd en geheel geïsoleerd
- Vernieuwen en verbeteren balkons
- Verbetering ventilatie en herstel installaties

Gevelreiniging is niet uitgevoerd.



Plattegrond Begane Grond. BG-woning met slaapkamert met boven (bajonetwoning)

Projectgegevens

Jaar: 1995-1997

Opdrachtgever: de eigenaren

Architect: Anke Colijn

Bouwsom: € 528.989,75

Bouwsom per woning: € 15.558,31

Sterrenhof Renovatie/restauratie 19de-eeuws hof

Het Sterrenhof is gebouwd in 1875 voor sociaal behoeftigen. Het bestaat uit kleine boven- en benedenwoningen met ongebruikte zolders (die in de praktijk op diverse wijzen gebruikt worden). De huidige bewoners leefden aan de onderkant van de samenleving, maar hielden elkaar wat in de gaten en boden elkaar regelmatig hulp. Eigenlijk functioneerde het hofje sociaal nog steeds zoals het oorspronkelijk bedoeld was.

De familie die dit complex beheerde, kon de renovatiekosten absoluut niet opbrengen, gezien de zeer slechte bouwkundige staat van het complex en de extreem lage huren. Huurverhoging was bij deze doelgroep geen optie. Het complex werd daarom geschonken aan het Woningbedrijf Utrecht, dat niet zo goed wist wat ze met het complex aanmoest.

Feekes & Colijn kreeg de opdracht om het achterstallige onderhoud in kaart te brengen. Daaruit voortvloeiend zijn verbeterplannen in drie niveaus gemaakt: instandhouding, 25-jaars onderhoud en restauratie. Bij dit laatste plan behoorden nieuwe plattegronden en bewoners met grote draagkracht. Na heel veel overleg is uiteindelijk het laatste plan uitgevoerd.

Projectgegevens

Jaar: 1992-2007

Opdrachtgever: Dienst Woningbeheer

Projectarchitect: Anke Colijn

Uitvoering: 2007/2008

