

Bijlage 1: algemene bevindingen woningbouw

Auteur: Bas Vleugels

Projectnummer: 20240240

Onderwerp: Technische huisbezoek

Opdrachtgever: Gemeente Nieuwegein

Datum: 2026-03-20

Dak

- **Huurwoningen:** Op basis van de gegevens van Jutphaas Wonen is de aanname dat de daken van alle huurwoningen (bovenwoningen) van binnenuit zijn na-geïsoleerd. De Rc-waarde is ongeveer 3,5 [$\text{m}^2\text{K/W}$].
- **Koopwoningen:** Op basis van de inspectie op locatie is de aanname dat de daken van de koopwoningen nog niet zijn na-geïsoleerd. De Rc-waarde is ongeveer 0,66 [$\text{m}^2\text{K/W}$]. Uit gesprekken met bewoners is ook gebleken dat er ontevredenheid is over de dakisolatie. In de zomer wordt het veel te heet en in de winter is het veel te koud.

Gevels

Bevindingen: schil – gevelisolatie

Alle woningen hebben een Rc-waarde van rond de 1,1 [m²K/W].

Op basis van opname ziet de gevel er van buiten naar binnen uit als volgt: metselwerk – spouw 50 mm met daarin polystyreen/Tempex platen 20 mm – beton/paneel.



Bevindingen: schil – kieren

Bij de inspectie op locatie hebben we geconstateerd dat de kierdichting in zowel de huur- als de koopwoningen vaak matig is. Zo zagen we kieren ter plaatse van deuren en ramen, kieren tussen kozijn en roosters, etc.



Beglazing

Huurwoningen: Op basis van de gegevens van Jutphaas Wonen en de inspectie op locatie, is de aanname dat alle huurwoningen voorzien zijn van HR ++ glas en houten kozijnen.



Koopwoningen: Op basis van de inspectie op locatie is de aanname dat de koopwoning grotendeels standaard dubbel glas hebben, met uitzondering van enkele ramen die vervangen zijn door HR++ beglazing.



Kozijnen

Kozijnen zijn in hout uitgevoerd.

Ventilatie

Bevindingen: installaties – ventilatie

Huurwoningen: C1 ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer en mechanische afvoer in de natte ruimtes. De toevoer is eenvoudig, geen ZR roosters. Er is geen directe toevoer in de badkamer.

Koopwoningen: Veelal volledig natuurlijke ventilatie. De toevoer is eenvoudig, geen ZR roosters. Er is geen directe toevoer in de badkamer.

Algemeen: Er is schimmelvorming geconstateerd in badkamers.



Verwarming en warmtapwater

Warmte en warmtapwater wordt opgewekt middels een HR gasgestookte combiketel. Deze voorziening is individueel. In de benedenwoningen hangt de combiketel op de begane grond (in de bergruimte), bij de bovenwoningen op de bovenste verdieping/zolder.

Warmteafgifte vindt plaats middels grote platenradiatoren.



Kruipruimte en vloer

De Rc-waarde van de vloeren van de onderwoningen is ongeveer 0,52 [m²K/W] **en** van de bovenwoningen ongeveer 0,59 [m²K/W]

Vloeren van bovenwoningen liggen soms, bij de entree van de onderwoning bijvoorbeeld, boven de buitenlucht en zijn bekleed met multiplex, waardoor de Rc- waarde iets hoger is.

De onderwoningen hebben een kruipruimte onder de vloer. Deze kruipruimte is vochtig. Sommige kruipruimtes zijn (deels) na-geïsoleerd met isolatiechips.



Koudebruggen

Tijdens de inspectie op locatie hebben we het volgende geconstateerd:

- Vloeren van bovenwoningen lopen door boven de entrees en bergruimten van de benedenwoningen
- Woning-scheidende wanden lopen door onder de overstek van de bovenwoning

Dit betekent dat er koudebruggen zijn. Uit gesprekken met bewoners is ook gebleken dat zij dit zo ervaren – tijdens de koude maanden blijft de ruimte rondom de koudebrug koud aanvoelen.



Meterkast

De woningen hebben een 1 x 25A of 1 x 35A aansluiting. De woningen hebben slimme meters.

De huurwoningen zijn voorzien van automaten.

De koopwoningen hebben veelal alleen een stoppenkast.

