

Verslag klankbordgroep renovatie Staatsliedenbuurt 22 november 2018, 19.00 uur

Aanwezig:

Klankbordgroep

Totaal 9 huurders,

Tablis Wonen:

Gerald Kas, Wim Panneman, Marcel Weijs, Monique Vermeulen, Yvonne Everse

Gerald Kas heet een ieder welkom.

Het is de bedoeling om deze avond slechts één onderwerp te bespreken, namelijk: het besluit om de 38 woningen, fase 2 Staatsliedenbuurt niet te renoveren maar voor sloop/nieuwbouw te kiezen en voor de te renoveren woningen in fase 3 fors meer te investeren. Wat fase 2 betreft gaat het om de 38 woningen, 4 rijtjes woningen aan de Dr. Kuyperstraat/Troelstralaan.

Gerald geeft nog kort weer waarom hier uiteindelijk voor gekozen wordt, namelijk:

De ingrepen voor de woningen in fase 2 zorgen voor een overschrijding van meer dan 100%.

Ondanks de gehouden steekproeven valt de uiteindelijke kwaliteit van de woningen erg tegen.

Het MT van Tablis Wonen heeft een voorstel ingediend voor de RvC vergadering van 14 november 2018. De RvC heeft akkoord gegeven voor de gevraagde ingrepen.

- De 38 woningen fase 2 worden niet gerenoveerd maar hiervoor in de plaats vindt sloop/vervangende nieuwbouw plaats.

- Voor de renovatie van de woningen in fase 3 wordt extra budget beschikbaar gesteld.

Benadrukt wordt dat er niets wijzigt wat betreft de doelgroep, zodat er geen consequenties zijn voor het huurprijsniveau (aftoppingsgrens).

De bedoeling is om morgen (23 november) de "terugkeerders", totaal 11, van fase 2 persoonlijk te informeren over de genomen besluiten. Benadrukt wordt dat de eindplanning voor de huurwoningen in de wijk niet wijzigt, dit blijft eind 2020. Wel is het mogelijk dat de uiteindelijke Nutsvoorziening enige uitloop heeft tot 2021. Uiteraard wijzigt wel de doorlooptijd voor de terugkeerders. Bij renovatie zou dit 3 maanden zijn. De verwachting is nu dat de sloop plaatsvindt in het 1^e kwartaal 2019. De realisatie van de nieuwbouw duurt ca 12 maanden. De totale periode (incl. aanvraag diverse vergunningen) is dan 1,5 jaar, voor deze periode moet tijdelijke huisvesting geregeld worden. Als het lukt, wordt dit in dezelfde straat/wijk. Zodra er plattegronden beschikbaar zijn, worden deze voorgelegd aan de klankbordgroep

Fase 3 start waarschijnlijk vanaf september 2019, op dit moment wordt druk gewerkt aan het bepalen van de volgorde.

Aan de orde komen de volgende vragen:

- Gaan de overige voorzieningen in de wijk, door deze wijziging, nu ook veranderen (groen, parkeren).
 - ➔ Gerald geeft aan dat het bestemmingsplan vastgesteld is en hiervan niet/nauwelijks afgeweken wordt. Wel wordt gekeken of er mogelijk nog iets wijzigt bij de vormgeving van de kopwoningen of dat er mogelijk grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Het blijven eengezinswoningen, wel kunnen de woningen iets dieper/smaller worden. Deze plannen worden nu verder uitgewerkt. Ook zijn we afhankelijk van de houding van de gemeente inzake de te hanteren parkeernorm bij nieuwbouw ipv renovatie.

- Tevens wordt gevraagd of het mogelijk is dat terugkeerders van fase 3 voorrang krijgen voor de "overgebleven" woningen van fase 2, en of fase 3 nu eerder gerealiseerd wordt.
 - ➔ Op deze vraag wordt teruggekomen, dit wordt nagevraagd bij de collega's van de afdeling Wonen. Benadrukt wordt dat het niet zo is dat men dan maar 1 x hoeft te verhuizen. Wat de realisatie van de woningen fase 3 betreft, de oorspronkelijke planning blijft gehandhaafd.
 - Doordat fase 2 en 3 deels tegelijkertijd uitgevoerd worden, is de mogelijkheid voor tijdelijke huisvesting voor huurders in fase 2 niet aanwezig in fase 3.

- Bestaat er nog een mogelijkheid dat de woningen van fase 3 straks ook gesloopt worden?
 → Nee, fase 3 is 100% renoveren, hiervoor is een uitvoeringsbesluit. Wel is er extra budget gerealiseerd. Uiteraard moet er nog wel een akkoord komen van 70% van de bewoners. De exacte maatregelen en ingrepen worden nu in kaart gebracht.

Verder kwamen er nog veel individuele vragen van de klankbordgropleden over met name de woningen in fase 3.

- De vloeren zijn erg slecht, nu ligt er nog vloerbedekking of laminaat over.
 → Aangegeven wordt dat er bij verschillende woningen de kruipruimtes bekeken zijn. Dit gaf geen schokkende resultaten. Uiteraard vindt er t.z.t. een opname per woning plaats en kunnen individuele zaken/vragen bespreekbaar gemaakt worden.
- Wat zijn de afspraken omtrent het leeghalen van de woningen?
 → Ongeveer 3 maanden voordat de woning leeg moet zijn, wordt er duidelijk aangegeven wat er verwijderd moet worden of mag blijven zitten.
- Ongeveer 15 jaar geleden heb ik een nieuwe keuken, badkamer en douche geplaatst. Hier is nog niets mis mee, krijg ik nu alles nieuw?
 → Nee, bij een renovatie vindt een individuele opname plaats. Voor zaken die nog goed zijn, worden geen extra kosten gemaakt (ook niet als het alleen om een kleur gaat).
- We moeten met elkaar "gasloos" worden, hoe is dit geregeld met de aanschaf van een nieuwe kookplaat en pannen? En wat gebeurt er met de keuken die nog goed is?
 → Dit is niet een specifiek probleem voor Tablis Wonen. Heel Nederland moet hier uiteindelijk mee aan de slag. Uiteraard wordt er wel gekeken wat Tablis Wonen hierin kan betekenen. Aan de keuken wijzigt niet veel, mogelijk moet er een leiding door het kastje bij het fornuis. Uiteraard worden dit soort werkzaamheden gewoon uitgevoerd. Een kwalitatief goede keuken wordt niet vervangen. In plaats van de CV ketel komt er een unit van HVC. Voor deze unit wordt een efficiënte plek gezocht, mogelijk kan deze ook naar zolder.
- Kan er duidelijk aangegeven worden of de schuren wel of niet leeg moeten bij de renovatie? Hier wordt verschillend mee omgegaan.
 → De schuren moeten leeg zijn om schade aan persoonlijke bezittingen te voorkomen. De schuren worden geschilderd en het voegwerk wordt waar nodig hersteld.
- Welke isolatiemaatregelen vinden er plaats?
 → Dit wordt opgenomen met de aannemer. In ieder geval zullen er maatregelen genomen worden in de kruipruimte. Isolatie van de begane grondvloer wordt uitgevoerd in chips i.p.v. pur.
- Is het mogelijk om een tweede toilet boven te realiseren?
 → Waar ruimte is, biedt Tablis Wonen optiemogelijkheden aan. Uiteraard worden ook alle bestaande leidingen in de woning gecheckt en vindt er een keuring plaats. Ook m.b.t. het dak wordt er gezocht naar een goede en veilige oplossing (branddoorslag). Het is nog niet bekend of het mogelijk is dat er straks een schoorsteen op het dak komt.
- Wordt er nog iets gedaan aan de geluidshinder?
 → Er zijn testen uitgevoerd die aantonen dat er voldaan wordt aan de geldende normen. Het is dus niet nodig dat er hiervoor maatregelen moeten worden genomen. Wel is het mogelijk om optioneel een voorzetwand te plaatsen.
- Wat is de volgorde van de te renoveren woningen/uitplaatsing?
 → Het is de bedoeling om een of twee woningblokken tegelijk leeg te maken en te renoveren. Gedacht wordt aan de Dr. de Visserstraat. Uiteraard worden betreffende bewoners tijdig geïnformeerd wanneer de woningen gerenoveerd worden.
- Verder worden er nog wat praktische zaken aangedragen zoals: een achterdeur die naar links opendraait, blijft de deur in de woonkamer, een badkamerraam dat niet handig schoon te maken is enz.
 → Benadrukt wordt dat dit soort zaken nu verder uitgewerkt worden. Individuele wensen zijn altijd bespreekbaar maar moeten wel functioneel zijn.
- Valt de bestaande bouw straks niet in het "niet" bij de nieuwbouw?
 → Dit was vooraf bekend. Geprobeerd wordt om de wijk tot één geheel te maken via kleurstelling van het schilderwerk. Het openbaar gebied wordt in samenspraak met de gemeente bekeken.

- Zaken die in het volgende overleg o.a. aan de orde komen zijn:
 1. De uitvoering van de wisselwoning
 2. Toelichting op de verhuisfaciliteiten en tijdelijke opslagmogelijkheden
 3. Wordt fase 0 ook aangesloten op HVC ?
 4. Definitieve planning
 5. Uitgangspunten inzake grote bomen/bossages in tuinen fase 3
 6. Rapport onderzoek geluid
 7. Definitieve werkzaamheden fase 3
 8. Opleverniveau door huurder welke woning verlaat en bijbehorende termijn

Tot slot wordt er nog kort gesproken over de aansluitingen van de HVC. Fase 1 is momenteel in voorbereiding bij Tablis Wonen (863 woningen, hoogbouwflats) is in voorbereiding. .
Op dit moment staat er nog een tijdelijke unit. De bedoeling is dat er op korte termijn een definitieve unit komt waarop ook de 5- en de 10-hoogflats aangesloten worden.

Volgende vergadering

Aangegeven wordt dat de plannen nu verder uitgewerkt gaan worden om de snelheid in het project te houden. De verwachting is om begin 2019 weer een klankbordgroep overleg in te plannen. Een uitnodiging hiervoor volgt.

Een ieder wordt bedankt voor inbreng en aanwezigheid.